

Beschlussvorlage Berge

BER/027/2024

Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.10.2024	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
22.10.2024	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
29.10.2024	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Erneute Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 "Dorfmitte" in Berge, Gemeindeteil Grafeld

In der Sitzung des Rates vom 27.09.2023 hat der Rat der Gemeinde Berge beschlossen, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld bestehende Veränderungssperre erstmalig gemäß § 17 Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) um ein Jahr zu verlängern und in Verbindung mit den §§ 10 und 11 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung zu verabschieden.

Grund war, dass gemäß § 17 Absatz 1 BauGB eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft tritt. Bei der Entscheidung über die Fristverlängerung mussten auch weiterhin die sachlichen Voraussetzungen erfüllt sein, die den ursprünglichen Erlass der Veränderungssperre gerechtfertigt haben. Die erstmalige Verlängerung stand somit im Ermessen der Gemeinde Berge. Nach Beschlussfassung und durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück Nr. 22 vom 30.11.23 endet die bestehende Veränderungssperre am 15.12.24.

Nach § 17 Absatz 2 kann die Gemeinde Berge die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern.

Im Gegensatz zur erstmaligen Verlängerung stellt das Baugesetzbuch bei der zweiten Verlängerung, die bei Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Geltungsdauer zu einer über dreijährigen Sperrzeit führt, erhöhte Anforderungen an die Rechtfertigung der Aufrechterhaltung der Satzung. Dies wäre unter anderem der Fall, wenn die Bebauungsplanung zum oben genannten Bebauungsplan infolge außergewöhnlicher Verhältnisse, die grundsätzlich außerhalb des Einflussbereiches der Gemeinde Berge liegen, innerhalb der bereits vergangenen drei Jahre nicht zu Ende geführt werden konnte. Die nochmalige Verlängerung nach Absatz 2 ist nur zulässig, wenn besondere Umstände die weitere Sicherung der Planung erfordern.

In der Sitzung vom 24.11.21 hat der Rat der Gemeinde Berge gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Veränderungssperre regelte unter anderem, dass

- 1.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
- 2.) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

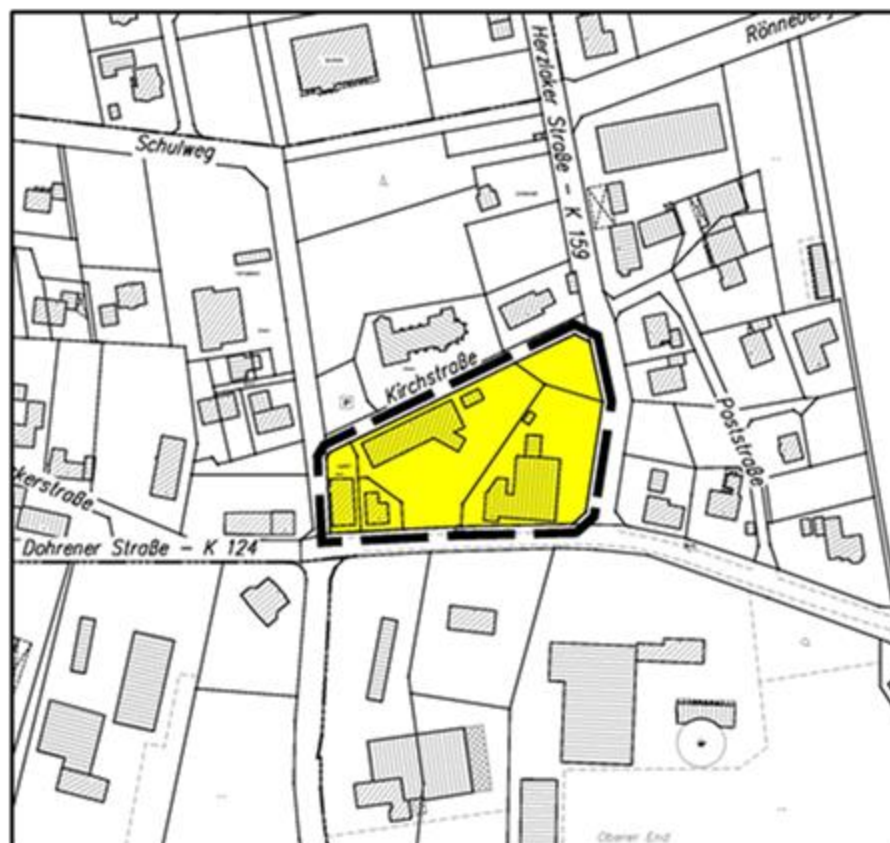
Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen

trifft der Landkreis Osnabrück (als Baugenehmigungsbehörde), im Einvernehmen mit der Gemeinde Berge (hier: Verwaltungsausschuss).

Im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben durch diverse Grundstücksteilungen und auch Grundstücksverkäufen immer wieder Eigentümerwechsel stattgefunden. Die Verlängerung der Veränderungssperre war notwendig, da dies die Sicherung der Planung bedeutete. Die Ortsmitte weist weiterhin die Besonderheit auf, dass dieser Bereich durch den ansässigen Gastronomiebetrieb mit anliegender Wohnbebauung geprägt ist. Mittlerweile konnte auf dem Grundstück „Kirchstraße 2“ im Einvernehmen mit dem Verwaltungsausschuss ein Doppelhaus errichtet werden, so dass sich aktuell eine Gastwirtschaft inkl. Wohnhaus, ein (einzelnstehender) Saal, ein Ein- und ein Mehrfamilienwohnhaus, das kath. Pfarr-/Jugendheim, ein mehrstöckiges Wohnhaus und eine umwachsene Freifläche befindet. Der (einzelnstehende) Saal im Bereich der „Kirchstraße“ sowie die umwachsene Freifläche sollen durch den Investor ebenso im Einvernehmen mit dem Verwaltungsausschuss nach Bauantragsstellung in 2025 bebaut werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen weiterhin gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In diesem Bereich ist auch zukünftig die besondere Lage, die Unterschiedlichkeit der Bebauung und die weitere Entwicklung (Gastronomiebetrieb mit anliegender Wohnbebauung) zu berücksichtigen. Die Ortsmitte ist weiterhin von hoher Bedeutung und durch die bereits benannten Veräußerungen von Grundstücken sind Veränderungen in der Entwicklung eingetreten, die weiterhin einer planungs- und gestaltungsrechtlichen Sicherheit bedürfen, was durch den Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ und der Veränderungssperre geregelt werden soll.

Durch die Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm Niedersachsen kann es durchaus zur Revitalisierung von Gebäuden oder aber Nutzungsänderungen einiger Gebäudeteile kommen, deren Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhersehbar, aber durchaus in die weitere planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorfmitte“ einfließen könnten. Diese besonderen Umstände sowie die durch den Investor geplante bauliche Entwicklung tragen dazu bei, dass eine erneute Verlängerung der Veränderungssperre ermöglicht wird.



Die erneute Verlängerung der Veränderungssperre muss als Satzung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht werden. Weiterhin ist Voraussetzung, dass die Satzung, mit der die Verlängerung beschlossen wird, in Kraft tritt, bevor die Veränderungssperre außer Kraft getreten ist.

Beschlussvorschlag:

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld bestehende Veränderungssperre wird erneut gemäß § 17 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) um ein Jahr verlängert und in Verbindung mit den §§ 10 und 11 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Gappel'.

(Gappel)
Bürgermeister