



SITZUNGSVORLAGE		Bauverwaltungsamt		
Nr. 164/2021	vom 03.11.2021			
Sitzung des	GR			
am	24.11.2021			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)	E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre
für den Bereich des Bebauungsplanes
„Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 7“, Gemeinde Kusterdingen**

hier: Beschluss über die Verlängerung der Satzung

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Für den Bereich des Bebauungsplans „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 7“, Gemeinde Kusterdingen, wird entsprechend des beigefügten Satzungsentwurfs vom 24.11.2021 einschließlich Lageplan vom 11.12.2019 die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB i.V.m § 17 Absatz 3 BauGB gebilligt und als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat
 wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag
 mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA
 wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag
 mit folgenden Änderungen:

wie Ortschaftsratsbeschluss
 wie Ortschaftsratsbeschluss
 mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Die Veränderungssperre ist ein Sicherungsinstrument der Bauleitplanung, insbesondere des Bebauungsplanes. Als Satzung beschlossen und verkündet – und damit als Gesetz im materiellen Sinne auf Gemeindeebene – gehört die Veränderungssperre zu den von Bauaufsichtsbehörden im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachtenden Rechtsnormen.

Die Zweckbestimmung einer Veränderungssperre liegt in der Sicherung solcher städtebaulichen Zielvorstellungen, die Gegenstand eines Bebauungsplans sind, dessen Aufstellung zwar beschlossen wurde, der aber noch nicht rechtskräftig ist.

Anlass

Der Gemeinderat hat am 10.12.2019 die Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 7“ beschlossen, nachdem der Gemeinderat zuvor einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Diese Veränderungssperre ist als Satzung am 11.12.2019 in Kraft getreten. Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB tritt diese Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Diese Veränderungssperre endete somit mit Ablauf des 11.12.2021.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 7“ konnte bisher nicht als Satzung beschlossen werden, da dieser Bebauungsplan in Verbindung mit den Änderungen der anderen 25 Dorfbereichspläne steht. Wenn die dort eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung behandelt worden sind und abgesehen werden kann, welche Änderungen es in den Festsetzungen gibt, wird dieser Bebauungsplan fortgeführt.

Daher ist es zur Sicherung der mit dieser Planung verfolgten städtebaulichen Ziele erforderlich, die am 11.12.2021 auslaufende Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 3 BauGB zu verlängern. Nur mit einer derartigen Sicherung können weiterhin die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen erreicht werden.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

Ziel der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden analog des angrenzenden Bebauungsplans „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 1“ im weiteren Verfahren definiert.

Außerdem werden die folgend beschriebenen neuen Ziele der Gemeinde für die dortigen Bebauungsplanänderungen im Ortskern in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Mit den Neuregelungen zu den bisherigen Bebauungsplänen der Dorfbereiche und Ortskerne werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

Die Gemeinde möchte beim Maß der Nutzung im Wesentlichen die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche regeln.

Die Art der baulichen Nutzung soll insbesondere in Bezug auf die Regelungen zu Beherbergungsbetrieben angepasst werden, um diese nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig zu machen.

Da in den überwiegenden Teilen der Dorfbereichspläne die Gebäudelänge auf 23m begrenzt ist und nur in ausgewählten Bereichen eine offene Bauweise bis 50m oder mehr zulässig ist, soll für künftige Ergänzungen im Ortsbereich die Längenbeschränkung für ausschließlich gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude auf 26m beschränkt werden. Bisher galt für Gebäude dieser Nutzung keine Längenbeschränkung, was zu große Baukörper zulassen würde.

Aufgrund neuer Planungen zu Bauvorhaben werden die Festsetzungen zur Dachdeckung und die zu Dachaufbauten ergänzt und klargestellt.

Um bei Mehrfamilienhäusern zu viele oberirdische Stellplätze zu vermeiden, ist ab einer Zahl von 9 erforderlichen Stellplätzen vorgesehen eine Tiefgarage zu fordern.

Folgende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden überarbeitet:

- Art der baulichen Nutzung (insbesondere Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben)
- Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Berechnung Grundfläche, Bezug EFH, Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche)
- Bauweise (Längenbeschränkung)
- Garagen und Stellplätzen
- Dachdeckung
- Dachaufbauten (insbesondere zulässige Länge von Quer- und Zwerchgiebeln)
- Anzahl der Stellplätze pro Wohngebäude (insbesondere Tiefgaragen)

Bisheriger Stand der Planung

Es wird auf die Synopse zur Änderung der Bebauungspläne „Dorfbereiche“ vom 10.04.2019 verwiesen.

Um diese städtebaulichen Zielsetzungen erreichen zu können, ist es erforderlich, die Aufstellung des Bebauungsplans durch die Verlängerung der gültigen Veränderungssperre abzusichern.

Diese wird erforderlich, da die jüngsten Planungen von Neubauprojekten in Kusterdingen einen Grad der Verdichtung erreichen, der von der Gemeinde nicht gewünscht wird. Daher werden die Ziele der Planung in der Bebauungsplanänderung neu definiert.

Die verlängerte Veränderungssperre gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 7“ entsprechend dem beigefügten Lageplan vom 11.12.2019, der Bestandteil der Satzung über die verlängerte Veränderungssperre ist.



Sandra Zizelmann

Anlagen
Lageplan
Satzung

Satzung über die Veränderungssperre

für den Bereich des Bebauungsplanes „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 7“, Gemeinde Kusterdingen

Beschlussvorlage

Der Gemeinderat Kusterdingen hat in seiner Sitzung am 24.11.2021 auf Grund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Satzung über die Verlängerung der 12.12.2 Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 7“, Gemeinde Kusterdingen erneut beschlossen:

§ 1 Allgemeines

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 beschlossen, für das in § 2 genannte Gebiet einen Bebauungsplan „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 7“ aufzustellen, der die städtebauliche Entwicklung für den Geltungsbereich regeln soll. Zur Sicherung der Planung für das in § 2 näher beschriebene Gebiet wird eine Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre gilt für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 7“, Gemeinde Kusterdingen.

Das Plangebiet ist im beiliegenden Lageplan vom 12.12.2019, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 3 Zweck und Inhalt der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung die Verlängerung der gültigen Veränderungssperre nach § 14 BauGB mit dem Inhalt erlassen, dass

- a) Vorhaben nach § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen
und

- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an den Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

§4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die Satzung der Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Diese verlängerte Satzung tritt nach wirksamem Erlass der verlängerten Satzung über den in § 2 genannten Bebauungsplan, spätestens aber zwei Jahre nach dem Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.

Kusterdingen, den 25.11.2021

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

(Siegel)

Anlage:

- Lageplan zur Veränderungssperre, für den Bereich des Bebauungsplanes „Ortskern Kusterdingen, Teilbereich 7“

