

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2018/223

freigegeben am **01.11.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 30.10.2018

Erlass einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan 17 - Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.11.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	20.11.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	11.12.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 17 wird die Veränderungssperre Nr. 2 als Satzung erlassen.

Sach- und Rechtslage:

Im August 2017 ist anlässlich einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses an der Stöltjestraße der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans 17 gefasst worden (s. Vorlage 2017/120). Dieser wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.08.2017 öffentlich bekanntgemacht.

Auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses konnte die Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 BauGB gegenüber der Baugenehmigungsbehörde Landkreis Ammerland für die Dauer eines Jahres beantragt werden. Diesem Antrag ist die Baugenehmigungsbehörde nachgekommen, sodass die Bearbeitung der Bauvoranfrage ruhte. Da der Vorhabenträger entgegen mündlicher Zusagen die Bauvoranfrage formell nicht zurückgezogen hat, wird der Landkreis Ammerland die Bearbeitung in Kürze fortführen (müssen).

Mit der Zurückstellung war der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt worden, innerhalb des einjährigen Zeitraums die Änderung des Bebauungsplans abzuschließen. Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplans 17 ist die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossigkeit) sowie die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Baukörper (z. B. Dachneigung). Der Inhalt der Änderung ist insoweit entscheidungsrelevant für die Beurteilung der Bauvoranfrage.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch ergeben, dass die hier vorbereitete 4. Änderung des Bebauungsplans 17 in einem größeren Zusammenhang gesehen werden musste. Wie in Vorlage 2018/221 erläutert, ist der gesamte Ortsteil Hahn-Lehmden hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie örtlicher Bauvorschriften zu hinterfragen. Hierfür soll in Kürze das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung vorgestellt werden, welches wiederum die Grundlage für weitere Änderungen von Bebauungsplänen bildet. Die 4. Änderung des Bebauungsplans kann daher nicht innerhalb des Jahreszeitraums der Zurückstellung abgeschlossen werden.

Da eine Verlängerung der Zurückstellung nicht zulässig ist, ist als nächster Schritt zur Absicherung der städtebaulichen Ziele eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen. Hierdurch erhält die Gemeinde bis zu weitere 3 Jahre Zeit, das Bauleitplanverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans 17 abzuschließen. Der Landkreis Ammerland wird erneut daran gehindert, die Bauvoranfrage (positiv) zu beurteilen.

Durch die Veränderungssperre dürfen die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie wertsteigernde Veränderungen an den Grundstücken nicht durchgeführt werden. Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange dem beantragten Vorhaben nicht entgegenstehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Textteil der Satzung
2. Lageplan zur Veränderungssperre Nr. 2