

Bereich 62 - Verwaltung,
Wohnbauförderung
Herr Bente
60 92 15 be-br

Datum:
05.02.2004

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Stadt Lüneburg

Betrifft:

Erlass einer erneuten Satzung der Stadt Lüneburg über eine Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 'Oedeme - Häcklinger Weg'

Beratungsfolge:

Top	Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
	Ö	04.03.2004	Ortsrat der Ortschaft Oedeme
	N	16.03.2004	Verwaltungsausschuss
	Ö	25.03.2004	Rat der Stadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Lüneburg hat anlässlich seiner Sitzung am 22.02.2001 für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 122 "Oedeme - Häcklinger Weg einschließlich örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung" gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Veränderungssperre erlassen.

Ziel dieser Satzung ist es, im Bedarfsfall im Interesse der Sicherung der künftigen Bauleitplanung vorübergehend Bautätigkeiten auf den im Planbereich gelegenen Grundstücken zu verhindern und darüber hinaus erhebliche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke untersagen zu können.

Die Veränderungssperre ist am 12.03.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg ortsüblich bekannt gemacht worden sowie in Kraft getreten und behielt ursprünglich gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB für 2 Jahre, also bis einschließlich 11.03.2003, ihre Gültigkeit. Gemäß Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Lüneburg vom 26.11.2002 ist diese Frist gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um 1 Jahr bis zum 11.03.2004 verlängert worden und läuft nunmehr aus.

Der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 122 "Oedeme - Häcklinger Weg einschließlich örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung" wurde zwar bereits am 23.01.2001 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt gefasst, nach derzeitigem Stand der Planungsarbeiten wird dieser Bauleitplan jedoch voraussichtlich erst Ende 2004 in Kraft treten. Dieses liegt darin begründet, dass der Landkreis Lüneburg in seiner Eigenschaft als Untere Naturschutzbehörde zwischenzeitlich festgestellt hat, dass Teile des hinterliegenden Geltungsbereiches des vorgesehenen Bebauungsplanes als besonders geschütztes Biotop (Röhricht und Sumpf) i. S. von § 28 a des Nds. Naturschutzgesetzes einzuordnen und baulich nicht nutzbar sind. Mit dem Landkreis Lüneburg wurden Gespräche mit dem Ziel einer Befreiung von den Nutzungsbeschränkungen auf den Biotopflächen und einer Wiederherstellung der Biotopfunktionen auf angrenzenden Flächen geführt. Nunmehr zeichnet sich auch eine Lösung ab. Allerdings ist ein Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 122 bis zum Auslaufen der Veränderungssperre (11.03.2004) definitiv nicht möglich.

Wegen dieser besonderen Umstände und im Interesse der Sicherung der Bauleitplanung ist es erforderlich, die außer Kraft tretende Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 3 BauGB erneut zu beschließen. Voraussetzungen für ihren Erlass liegen zweifelsfrei weiterhin vor.

Die Planungen könnten nämlich vereitelt oder doch wesentlich erschwert werden, wenn während ihrer Dauer z. B. Nutzungen verwirklicht würden, die mit dem später in Kraft tretenden Bebauungsplan Nr. 122 nicht vereinbar wären. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen, die eine ordnungsgemäße Erschließungsregelung verhindern würden.

Es wird empfohlen, erneut eine Veränderungssperre zu beschließen, die sämtliche Verbote des § 14 Abs. 1 BauGB beinhaltet. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre ggf. Ausnahmen zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt als Baugenehmigungsbehörde. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung bisher ausgeübter Nutzungen werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

Die Geltungsdauer soll bis zum 11.03.2005 festgesetzt werden, um evtl. Entschädigungsansprüche Betroffener zu vermeiden. Dauert die Veränderungssperre insgesamt länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, ist den Betroffenen u. U. für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

Sollte der Bebauungsplan Nr. 122 vor dem 11.03.2005 rechtsverbindlich werden, tritt die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 5 BauGB automatisch außer Kraft. Bis zum Inkrafttreten der erneuten Veränderungssperre kann die Bauleitplanung ggf. durch die Zurückstellung von Baugesuchen gesichert werden (§ 15 BauGB).

Voraussetzung für das Inkrafttreten der erneuten Veränderungssperre ist gemäß § 17 Abs. 3 BauGB die vorherige Zustimmung der Bezirksregierung Lüneburg. Diese ist am 23.01.2004 beantragt worden.

Gemäß § 55 g Abs. 3 Ziff. 2 NGO ist der Ortsrat Oedeme bei der Aufstellung und Aufhebung von Satzungen nach dem BauGB rechtzeitig zu hören. Der Ortsrat Oedeme hat daher anlässlich seiner o. a. Sitzung Gelegenheit, ggf. eine Beschlussempfehlung i. S. des nachstehenden Beschlussvorschlages zu geben.

Beschlussvorschlag:

Die anliegende Satzung der Stadt Lüneburg über die erneute Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 122 "Oedeme - Häcklinger Weg einschließlich örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung" wird gemäß §§ 14, 16 und 17 Abs. 3 BauGB i. V. § 6 NGO beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €) 200,00 €

- a) für die Erarbeitung der Vorlage:
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Haushaltsstelle:
 - Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:
Satzung, Lageplan

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Be-schluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anhörung/Beteiligung erforderlich:

Ortsrat: Oedeme

Ortsvorsteher/in: _____

Auszüge an folgende Bereiche bzw. Fachbereiche: 61, 62, 63

Eingangs- und Sichtvermerke

(gewünschte Vermerke bitte ankreuzen)

<input checked="" type="checkbox"/> Entwurfsverfasser/in Datum	<input checked="" type="checkbox"/> Leiter/in des beteiligten Bereichs	<input checked="" type="checkbox"/> Leiter/in des beteiligten Fachbereichs	<input checked="" type="checkbox"/> Dez. VI	<input type="checkbox"/> Dez. V	<input type="checkbox"/> FBL 3	<input type="checkbox"/> Dez. II	<input checked="" type="checkbox"/> OB	<input type="checkbox"/> Ratsbüro