

Beschlussvorlage Berge

BER/031/2023

| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
|------------|--|---------------|
| 20.09.2023 | Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege | Vorberatung |
| 20.09.2023 | Verwaltungsausschuss | Vorberatung |
| 27.09.2023 | Gemeinderat Berge | Entscheidung |

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

In der Sitzung vom 24.11.21 hat der Rat der Gemeinde Berge beschlossen gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Ferner ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß den §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschlossen worden, 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. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsausschuss in Absprache mit den jeweiligen Grundstückseigentümern positive Stellungnahmen erteilen und damit verbunden auch Bauvorhaben durch den Landkreis Osnabrück genehmigen bzw. realisieren lassen können.

Gemäß § 17 Absatz 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde Berge kann die Frist um ein Jahr verlängern. Bei der Entscheidung über die Fristverlängerung müssen auch weiterhin die sachlichen Voraussetzungen erfüllt sein, die den ursprünglichen Erlass der Veränderungssperre gerechtfertigt haben.

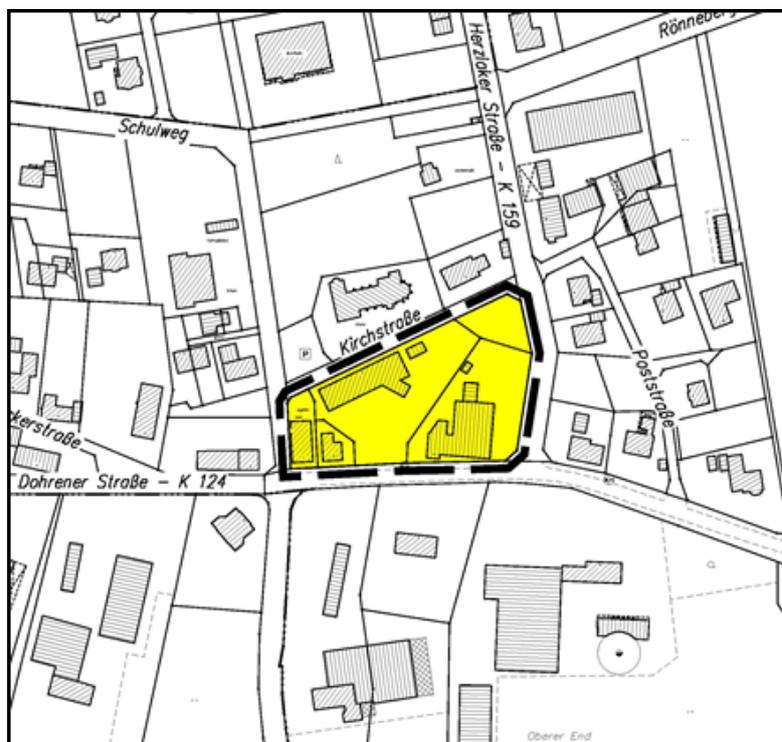
Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre war, dass die Ortsmitte die Besonderheit aufweist, dass dieser Bereich ursprünglich stark durch die ansässigen Gastronomiebetriebe mit anliegender Wohnbebauung geprägt war. Zur Bewertung des Gebietes ist auszuführen, dass sich hier aktuell eine Gastwirtschaft inkl. Wohnhaus, ein (einzelnstehender) Saal einer bereits abgerissenen Gaststätte, ein Ein- und ein Mehrfamilienwohnhaus, das kath. Pfarr-/Jugendheim, ein mehrstöckiges Wohnhaus und eine umwachsene Freifläche befindet. Im näheren Umkreis sind noch das denkmalgeschützte Gebäude der Feuerwehr inkl. Lernstandort sowie ein Wohngebäude und auf der gegenüberliegenden Seite die Kirche vorhanden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen weiterhin gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In diesem Bereich ist jedoch die besondere Lage, die Unterschiedlichkeit der Bebauung und die weitere Entwicklung (z.B. weitere Bebauung von Freiflächen etc.) zu berücksichtigen. Die Ortsmitte ist insgesamt sehr stark Ortsbildprägend und von hoher Bedeutung, wobei durch die Veräußerung von

Grundstücken Veränderungen in der Entwicklung eingetreten sind, die weiterhin einer planungs- und gestaltungsrechtlichen Sicherheit bedürfen, was durch den Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ und der Veränderungssperre weiterhin geregelt werden soll.

Die erstmalige Verlängerung steht im Ermessen der Gemeinde Berge. Sie muss ebenso wie die Veränderungssperre 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 erstmalig beschlossene Veränderungssperre außer Kraft getreten ist. Durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück Nr. 23 vom 15.12.21 endet die bestehende Veränderungssperre am 15.12.23.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder Vorhaben, von denen die Gemeinde Berge nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre weiterhin nicht berührt.



Beschlussvorschlag:

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

(Gappel)
Bürgermeister