Satzung der Gemeinde Bad Laer über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 355 „Ortskern südlich Bahnhofstraße“

Präambel

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBL. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am …… folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung/Anlass für die Veränderungssperre

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat am 16.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 355 „Ortskern südlich Bahnhofstraße“ gefasst.

Zur Sicherung der Planung wurde für das in § 2 bezeichnete Gebiet mit Ratsbeschluss vom 14.12.2017 eine erste Veränderungssperre erlassen, die durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück am 31.01.2018 rechtskräftig geworden ist. Nach Ablauf der zweijährigen Geltungsdauer ist diese Veränderungssperre am 01.02.2020 außer Kraft getreten. Mit Ratsbeschluss vom 27.11.2019 wurde eine erneute Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 355 „Ortskern südlich Bahnhofstraße“ erlassen, die mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück am 15.01.2020 (also vor dem Außerkrafttreten der ersten Veränderungssperre) Rechtskraft erlangt hat. Der Neuerlass einer Veränderungssperre ist gem. § 17 Abs. 3 BauGB erst dann möglich, wenn die ursprüngliche Veränderungssperre außer Kraft getreten ist. Dieser Tatbestand ist bei der Veränderungssperre vom 27.11.2019 nicht erfüllt, so dass aus Gründen der Rechtssicherheit eine neue Veränderungssperre beschlossen und in Kraft gesetzt werden soll.

Der Betreiber der Kläranlage Bad Laer hat im November 2017 schriftlich darauf hingewiesen, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung von zusätzlichen Schmutzfrachten aus einer Nachverdichtung von Wohngrundstücken erst nach Fertigstellung einer Kläranlagenerweiterung möglich sein wird. Es besteht der politische Wille, gemeinsam mit der Gemeinde Glandorf auf dem Gebiet der Gemeinde Glandort eine gemeinsame Kläranlagenerweiterung vorzunehmen. Die Verhandlungen zum Abschluss eines entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrages sind derzeit allerdings noch nicht beendet. Eine verbindliche Lösung zur ordnungsgemäßen Schmutzwasserbehandlung ist Voraussetzung für die im Rahmen des Bauleitverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 335 „Ortskern südlich Bahnhofstraße“ zu erarbeitende wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, durch die u. a. der Nachweis geführt werden soll, dass die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Baugebiet gesichert ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 355 „Ortskern südlich Bahnhof“ wird durchquert durch eine Bahntrasse, die reaktiviert werden soll. Momentan gibt es keine verbindlichen Zahlen über die Frequentierung der Gleise und die Betriebszeiten

der Züge. Die Erarbeitung eines schalltechnischen Fachbeitrages mit Aussagen über etwaige Emissionen durch den Bahnverkehr und evtl. zu treffende Schallschutzvorkehrungen ist insofern z. Zt. nicht möglich.

Ein Abschluss des Bauleitverfahrens ist dementsprechend kurzfristig nicht zu erwarten.

Es besteht somit das Erfordernis, die gemeindlichen Planungsziele auch weiterhin bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 355 „Ortskern südlich Bahnhofstraße“ zu sichern. Damit liegen gem. § 17 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Voraussetzungen für einen Neuerlass der Satzung über eine Veränderungssperre vor.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 355 „Ortskern südlich Bahnhofstraße“ der Gemeinde Bad Laer und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3
Rechtswirkung der Veränderungssperre

1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

   a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie
   b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist,

   nicht vorgenommen werden.

2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme erlassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Osnabrück im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Laer.

3) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Vorhaben, von denen die Gemeinde 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 nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten dieser Veränderungssperre

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald der Bebauungsplan Nr. 355 „Ortskern südlich Bahnhof“ rechtsverbindlich wird.

Diese Satzung liegt ab sofort im Rathaus der Gemeinde Bad Laer, Zimmer 16, Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer, während der Öffnungszeiten (montags bis freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie montags von 15:00 Uhr bis 17:00 Uhr und donnerstags von 15:00 bis 18:00 Uhr) zu jedermanns Einsicht aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

§ 5 Außerkrafttreten der Veränderungssperre vom 27.11.2019

Mit Inkrafttreten dieser Veränderungssperre durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück tritt die Veränderungssperre vom 27.11.2019, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 1 vom 15.01.2020, außer Kraft.

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 Baugesetzbuch über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

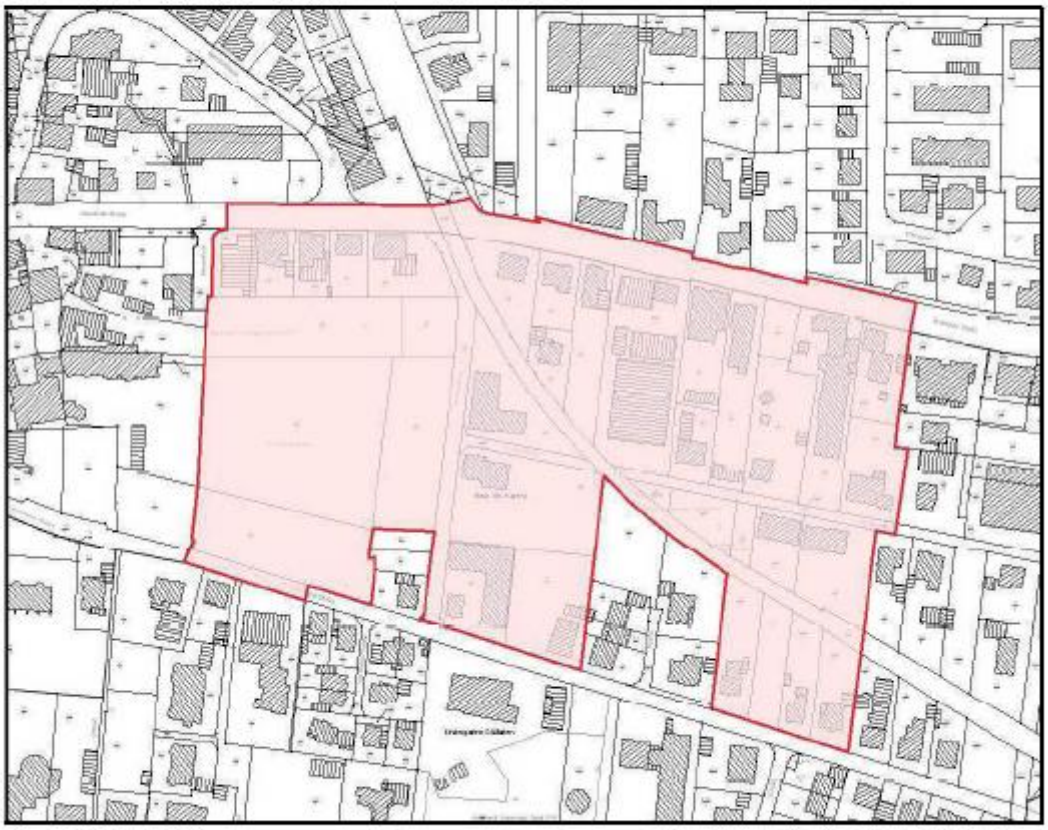
Gem. § 10 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Verkündung dieser Satzung über die Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Gemeinde Bad Laer, Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer, geltend gemacht worden ist.

Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen.

Diese Regel gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Verkündung der Satzung verletzt worden sind.

Bad Laer, den

(Dienstsiegel)

Avermann
Bürgermeister

Geltungsbereich der Veränderungssperre