

Verfasser/in: Herr W. Schneider, Tel: 164-411	Federführend: Fachbereich 4 - Bau, Plan., Um- welt	Aktenzeichen: 51.1.01 61 26 10 59 12	Datum: 18.03.2024
---	--	--	----------------------

Beratungsfolge:	TOP	Ein	Ja	Nein	Ent.	Bemerkung
11.04.2024 OR Barrien						
11.04.2024 UmBau						
18.04.2024 VA						
25.04.2024 Rat						

Betreff:

Bebauungsplan Nr.25 (10/59) "Ortskern Barrien-westl. der B6" Ortschaft Barrien - Beschluss zur Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, die in der Anlage 1 befindliche Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB als Satzung.

Sachverhalt:

Die Stadt Syke beabsichtigt, die bisherige städtebauliche Entwicklung / Planung im Bereich des Ortskerns Barriens in ihrer vorzufindenden städtebaulichen Ausprägung zu sichern und maßvoll zu entwickeln. Hierfür befindet sich der Bebauungsplan Nr. 25 (10/59) „Ortskern Barrien – westl. der B6“ in Aufstellung.

Das Quartier ist geprägt von städtebaulich prägenden Gebäuden. Bauliche Raumkanten, Straßenzüge und Platzsituationen rund um die Kirche wurden betrachtet und bedürfen einer detaillierten und zielführenden Bauleitplanung. Zielsetzung dabei ist es einerseits den Erhalt planungsrechtlich zu sichern aber dennoch eine maßvolle Entwicklung zuzulassen. Allen voran sei auch der Erhalt der Grünstrukturen genannt. Wertvoller Baumbestand soll gesichert werden. Ferner sollen Anpflanzungen erfolgen, die das Quartier zusätzlich aufwerten sollen. Örtliche Bauvorschriften sollen dafür Sorge tragen, dass keine modernen Gebäudetypologien, welche den vorzufindenden Charakter stören würden, dort etabliert werden können. Dies bedeutet aber nicht, dass generell Neuerungen ausgeschlossen werden. Vielmehr werden im Zuge des Klimaschutzes- und der Klimaanpassung Festsetzungen getroffen, die genügend Spielraum lassen hier tätig werden zu können.

Aufgrund von Verzögerungen bei der Umsetzung der Bauleitplanung (z.B. Thema Schulstandort) soll eine Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB als Satzung nebst Geltungsbereich (siehe Anlagen) beschlossen werden, um die oben auszugsweise genannten Zielvorstellungen, bis der Bebauungsplan Nr. 25 (10/59) „Ortskern Barrien - westl. der B6“ rechtskräftig geworden ist, zu wahren.

Die Veränderungssperre ist dabei ein Sicherungsinstrument der Bauleitplanung, insbesondere bei Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans. Der Erlass dient der Zurückweisung von Bauanträgen sowie Anträgen auf Vorbescheid und Teilungsgenehmigung für Vorhaben und Teilungen, die der zugrundeliegenden Planung zuwiderlaufen. Die Verän-

derungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist zweimal um jeweils ein Jahr verlängern.

Finanzielle Auswirkungen:

Es fallen keine Kosten an.

Nachhaltigkeit:

Der Erlass einer Veränderungssperre dient der Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Stadt Syke.

Durchführungszeitraum:

Nach positivem Beschluss durch den Rat wird die Satzung ortsüblich bekannt gemacht.

Anlage/n:



Satzung
über die Veränderungssperre für das
Bebauungsplangebiet Nr. 25 (10/59)
„Ortskern Barrien - westl. der B6“ (Ortschaft Barrien)

Aufgrund der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in den jeweils geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Syke in seiner Sitzung am 25.04.2024 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 (10/59) „Ortskern Barrien - westl. der B6“ (Ortschaft Barrien) wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan mit Darstellung des Abgrenzungsbereiches maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung (siehe Anlage).

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind; Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Abs. 1 - 6 BauGB maßgebend.

§ 5

Entschädigung

Für die Entschädigung bei Erlass einer Veränderungssperre ist § 18 Abs. 1 - 3 BauGB maßgebend.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 16 Abs. 1 und 2 BauGB in Kraft.

Syke, den 25.04.2024

Suse Laue
Bürgermeisterin Stadt Syke

Wolfram Schneider
Verfasser (FB4, SG Stadtplanung)

Anlage: Lageplan „Darstellung des Abgrenzungsbereiches“

Titel		Anlage Veränderungssperre: Lageplan o.M.	
Inhalt		Darstellung des Abgrenzungsbereiches	
Institution			
Bearbeiter	Wolfram Schneider	Datum	21.03.2024
		Maßstab	1 : 2.000

