

Vorlage-Nr.: VO21-027

Überarbeitung der Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen (Gestaltungssatzung)

- Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Gestaltungssatzung
- Erlass einer Veränderungssperre

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Planskizze / Satzungsentwurf Veränderungssperre

Sachverhalt und Begründung:

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 09.05.2019 die Gestaltungssatzung beschlossen.

Ziel der Überarbeitung ist, auf Basis und in Auswertung der Erfahrungen der Bauanträge der letzten beiden Jahre im Umgang mit der bestehenden Satzung diese so fortzuschreiben, dass sie den Gestaltungszielen der Inselgemeinde Langeoog Rechnung trägt.

Es wurde festgestellt, dass der § 1.2 „Dachaufbauten und Dachflächenfenster“ Vorhaben zulässt, die den gestalterischen Vorstellungen der Inselgemeinde Langeoog nicht entspricht. Dachaufbauten sind maßgeblich für die optische Wirkung von Gebäuden. Grundsätzlich müssen sich die Formen der Dachveränderungen in das ursprüngliche Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes einfügen und sollen auch eine bestimmte Symmetrie vorgeben. Die Vorgaben des § 1.2 müssen hier nachjustiert werden. Dachgeschossaufbauten über 2 Voll-Geschosse bis zum First, die ausschließlich der Wohnraumgewinnung dienen, aber den gestalterischen Aspekt vermissen lassen, sollten ausgeschlossen werden.

Es ist daher geboten, einen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung der Gestaltungssatzung zu fassen.

Ablaufplan

- Textneufassung des § 1.2 durch Firma NWP Planungsgesellschaft Oldenburg
- Vorlage der neuen Textfassung und Auslegungsbeschluss durch den Rat
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange / Offenlage für Bürger
- Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken
- Satzungsbeschluss

Weiterhin sollte zur Sicherung der Planung der 1. Änderung der Gestaltungssatzung (§ 1.2 „Dachaufbauten und Dachflächenfenster“) eine Veränderungssperre erlassen werden

Die Veränderungssperre ist ein Instrument der Bauleitplanung und insofern auch für Gestaltungssatzungen anwendbar. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre kann die Gemeinde während eines Zeitraumes der Aufstellung der 1. Änderung der Gestaltungssatzung bauliche Anlagen, die den künftigen Vorgaben des § 1.2 der Satzung entgegenstehen, verhindern.

Diese Sicherung ist notwendig, damit die Planung nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planungsvorgangs vollendete Tatsachen geschaffen werden, die den Festsetzungen des zukünftigen Satzungsbeschlusses widersprechen.

Die Erhaltung einer ungehinderten Planungsmöglichkeit entsprechend den Planungszielen muss durch eine Veränderungssperre gesichert werden.

Von der Veränderungssperre werden gemäß § 14 Absatz 3 Baugesetzbuch nicht erfasst:

- Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind. Die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid versehen das Vorhaben mit einer Art „Bestandsschutz“.
- Bauvorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen

Beschlussvorschlag:

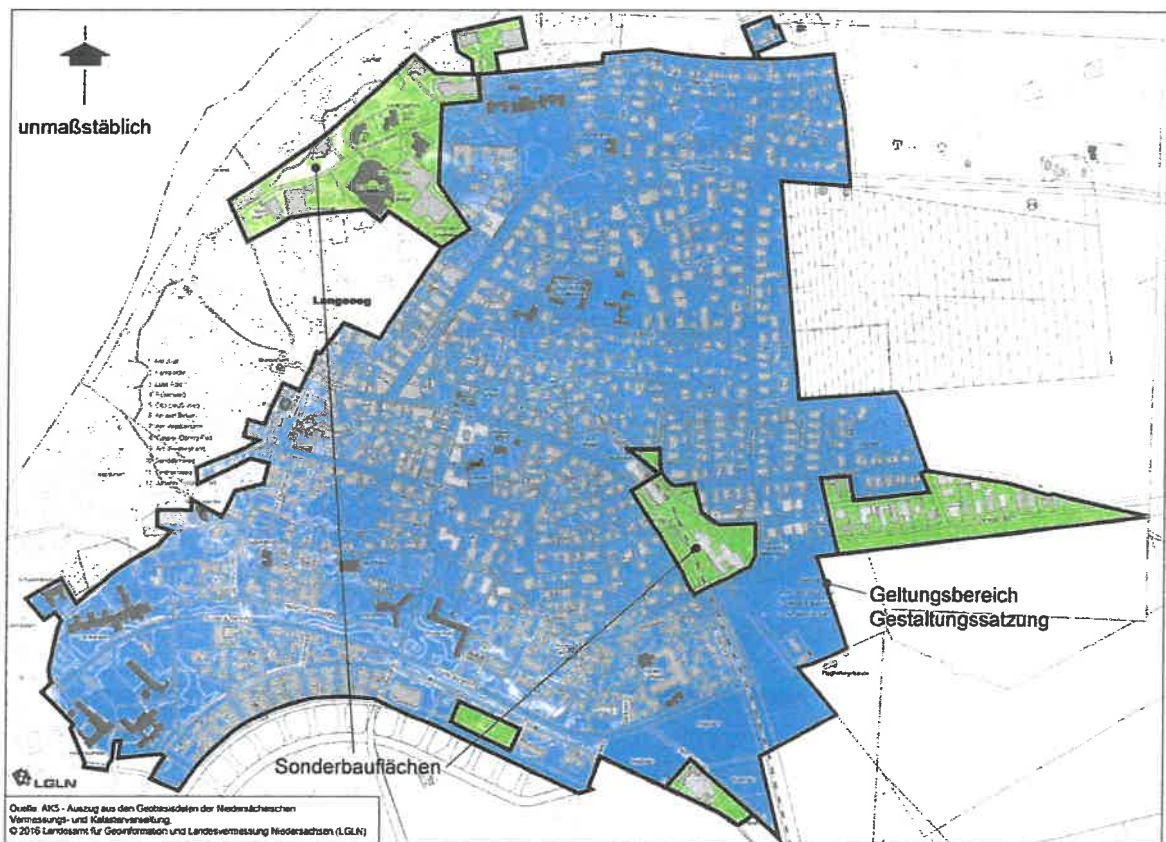
Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt,
der Rat beschließt

- die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen (Gestaltungssatzung)
- die in der Anlage beigefügte Satzung der Inselgemeinde Langeoog über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 84 Absatz 4 der Niedersächsischen Bauordnung in Verbindung mit den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes.


Heike Horn

Gemeinde Langeoog

Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen



Stand 10.05.2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 - 0
Telefax 0441 97174 - 73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Satzung

der Inselgemeinde Langeoog über die Veränderungssperre im Hinblick auf die Aufstellung zur 1. Änderung der Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen (Gestaltungssatzung)

Gemäß § 84 Absatz 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253) in Verbindung mit den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog in seiner Sitzung amfolgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung amgemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 84 Absatz 3 Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beschlossen, eine Satzung über die 1. Änderung der Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet bez. der sich in Aufstellung befindlichen 1. Änderung der Gestaltungssatzung (genauer § 1.2 / Dachaufbauten und Dachflächenfenster) wird eine Veränderungssperre beschlossen. Diese Veränderungssperre wurde im Amtsblatt vomveröffentlicht und somit rechtskräftig.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre sind auf dem nachstehenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, mit einer schwarzen Linie gekennzeichnet und umfasst sowohl die blauen als auch grünen Geltungsbereiche.

§ 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. erhebliche oder wesentliche Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Von der Veränderungssperre kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Langeoog.
- (3) 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 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 der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufenen Zeitraum anzurechnen. Die Inselgemeinde Langeoog kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die 1. Änderung der Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen (Gestaltungssatzung) rechtsverbindlich geworden ist.

Hinweis:

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

Langeoog, den

Heike Horn
Bürgermeisterin