Gemeinde Twist

Twist, den 28.06.2022

Vorlage: 0094/2022

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Verwaltungsausschuss	07.07.2022	Vorberatung
Gemeinderat	07.07.2022	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Andreas Schwieters

Bezeichnung:	**Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum", 14. Änderung**

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 14. Änderung wird gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sachdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.09.2021 (SV 0731/2021) die Aufstellungsbeschlüsse zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 06.09.2021 bekanntgemacht und bis zum 15.10.2021 im Parallelverfahren durchgeführt.

In der Begründung zum Vorentwurf werden Planungsanlass und Planungserfordernis wie folgt begründet:

„Die Gemeinde Twist hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsflächen eines Lebensmittelmarktes nördlich der „Overbergstraße“ im Zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum geschaffen werden.

…

Der Zentrale Versorgungsbereich Twist-Zentrum ist vollständig mit verbindlichem Baurecht aus unterschiedlichen Entstehungsjahren beplant. Im Versorgungsbereich haben sich Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Ausprägung angesiedelt, darunter großflächige Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Damit der zentrale Versorgungsbereich weiterhin eine gesicherte Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche übernehmen kann, ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche als Basis einer Modernisierung und Anpassung an gängige Marktverhältnisse erforderlich.

Derzeit ist der betroffene Bereich im Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Da es sich bei dem Lebensmittelmarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und diese planungsrechtlich nur in „Kerngebieten“ oder nur in für die festgesetzten „Sonstigen Sondergebieten“ nach § 11 Abs. 3 BauGB zulässig sind, wird die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Twist werden durch das Vorhaben die Ziele der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Planungsziele verfolgt und der Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt im Zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum gestärkt. Das öffentliche Planungsinteresse besteht, den innerörtlichen Versorgungsbereich Twist-Zentrum zu stabilisieren und weiterzuentwickeln.

Die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Versorgungsvielfalt in der Gemeinde Twist als städtebauliches Ziel stellt ein entsprechendes Planungserfordernis der beabsichtigten Bauleitplanung dar."

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der TöB eingegangenen Stellungnahmen ist der im Bauleitplanverfahren erreichte Planungsstand hinreichend genug, die Feststellung treffen zu können, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Plangebiet eine Verwirklichung des Planungsziels erheblich beeinträchtigen oder gar unmöglich machen können. Solange die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit die gesetzlich vorgeschriebenen Instrumente zur Sicherung künftiger Planungen (Veränderungssperre und/oder Zurückstellung von Baugesuchen) nicht einsetzt, besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung zulässiger Bauvorhaben, selbst wenn sie mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde nicht vereinbar sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" in seiner ursprünglichen Fassung (Inkrafttreten: 22.12.1977) bzw. nach den Festsetzungen der 13. Änderung (Inkrafttreten: 30.12.2014).

Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen und diese Planungen effektiv zu sichern. Die Veränderungssperre auf Grundlage des § 14 BauGB als befristetes entgegenwirkendes Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt eignet sich im vorliegenden Fall dazu, dieser Verpflichtung ausreichend nachzukommen und den vorübergehenden Schutz der Planungshoheit der Gemeinde während der Aufstellung des Bebauungsplanes sicherzustellen. Der Befreiungsvorbehalt sieht vor, dass eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft der Landkreis Emsland als Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Geltungsdauer einer Veränderungssperre hat der Gesetzgeber gemäß § 17 BauGB so bemessen, dass diese nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft tritt. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer um ein weiteres Jahr verlängern; eine Verlängerung darüber hinaus kann längstens um ein Jahr erfolgen, wenn besondere Umstände es erfordern. Sollte nach Ablauf der Verlängerungen die Notwendigkeit einer Veränderungssperre weiterhin bestehen, bedarf es einer erneuten Beschlussfassung in Form eines Satzungsbeschlusses. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Emsland in Kraft. Die Bekanntmachung soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre sind keine direkten Auswendungen oder Erträge verbunden.

Anlagen:

Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum", 14. Änderung

Beschluss Verwaltungsausschuss vom 07.07.2022:

Beschluss Gemeinderat vom 07.07.2022:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: ____ Ja ____ Nein ____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez. Andreas Schwieters (Verfasser)	Gez. Bürgermeisterin (Freigabe)