Niederschrift **Gemeinde Hesel**

über die **öffentliche Sitzung des Gemeinderates Hesel** (XI/GR **HES/09**) am Donnerstag, 26.04.2018 in 26835 Hesel**, Rathausstraße 14 (Rathaus, Sitzungszimmer)**

Beginn: 20:02 Uhr, Ende: 21:09 Uhr

Anwesenheit:

Vorsitzender
Gerd Dählmann

Mitglieder
Anita Berghaus — Anwesend ab 20:10 Uhr (TOP 9)
Karsten Bruns
Ralf Elsner
Hans Esser
Friedhelm Höfes
Karl-Heinz Hoffmann
Heike Melanie Junker
Erwin Köster
Norbert Kurnitzki
Bernhard Lay
Elke Möckel
Melanie Nonte
Johann Rademacher

Von der Verwaltung
Joachim Duin
Janina Groenewold
Uwe Themann

Protokollführerin
Ina Störmer

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder
Jasmin Kunstreich

<u>Tagesordnung</u>

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Einwohnerfragen zu Beratungsgegenständen und anderen Gemeindeangelegenheiten
5. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung der Gemeinderates am 08.03.2018
6. Zustimmung zu bzw. Unterrichtung über außer- und überplanmäßige Aufwendungen und

Auszahlungen
7. Bebauungsplan 31 "Osterwarf"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/036
8. Bebauungsplan 32 "Hesel-Nord-Sett"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/032
9. Bebauungsplan 34 "Hesel-Nordost"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/026
10. Bebauungsplan 36 "Hesel-Südost"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/034
11. Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 31 "Osterwarf"
Vorlage: HES/2018/037
12. Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 32 "Hesel-Nord-Sett"
Vorlage: HES/2018/033
13. Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 34 "Hesel-Nordost"
Vorlage: HES/2018/027
14. Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 36 "Hesel-Südost"
Vorlage: HES/2018/035
15. Informationen der Verwaltung
16. Anträge und Anfragen
16.1. Antrag der CDU/AWG-Gruppe vom 06.03.2018
Entspannung Verkehrssituation Rüschenweg / Neubau Kinderkrippe
Vorlage: HES/2018/018
17. Einwohnerfragen zu den abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Gemeindeangelegenheiten
17.1. Anfrage zum Bauvorhaben "Immegastraße"
17.2. Anfrage zur Veränderungssperre
17.3. Anfrage zur Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer
17.4. Anfrage zum rechtlichen Hintergrund der Veränderungssperren
18. Schließung der Sitzung

1 Eröffnung der Sitzung

Herr Dählmann begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 20:02 Uhr.
Er teilt mit, dass Bernhard Leerhoff, der ehemalige Bürgermeister und stellvertretender Bürgermeister der Gemeinde Hesel, sowie 9 Jahre Mitglied des Gemeinderats Hesel, verstorben ist. Er bittet die Anwesenden sich von ihren Plätzen zu erheben und des Verstorbenen zu gedenken.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Gegen die ordnungsgemäße Ladung werden keine Einwände erhoben. Herr Dählmann stellt somit die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

3 Feststellung der Tagesordnung

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Herr Dählmann stellt die Tagesordnung in der vorliegenden Form fest.

4 Einwohnerfragen zu Beratungsgegenständen und anderen Gemeindeangelegenheiten

Sitzungsverlauf:
Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es keine Wortmeldungen.

5 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung der Gemeinderates am 08.03.2018

Sitzungsverlauf:

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschluss:

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 08.03.2018 wird in vorliegender Form genehmigt.

6 Zustimmung zu bzw. Unterrichtung über außer- und überplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen

Sitzungsverlauf:

Es liegen keine außer- und überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen vor.

7 Bebauungsplan 31 "Osterwarf"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/036

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat sich in seinen Sitzungen am 17.01.2018 und 01.03.2018 mit dem Bebauungsplan 31 „Osterwarf“ befasst und eine Neuaufstellung beschlossen. Sofern der Erlass einer Veränderungssperre beabsichtigt wird, ist der durch den Verwaltungsausschuss gefasste Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Hesel zu bestätigen.

Sitzungsverlauf:

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgende Entscheidung:

Beschluss:

Der Bebauungsplan 31 „Osterwarf“ wird mit dem Ziel die städtebauliche Dichte bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, der Mindestgröße der Baugrundstücke, der maximalen Gebäudehöhen neu festzusetzen, neu aufgestellt. Dabei ist soweit erforderlich die Lage der überbaubaren Flächen anzupassen.

8 Bebauungsplan 32 "Hesel-Nord-Sett"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/032

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“ ist am 15.07.1977 in Kraft getreten. Er umfasst das Gebiet im Ortskern von Hesel westlich der Bundesstraße 72 – Auricher Straße sowie nördlich und östlich der Kreisstraße 3 – Stikelkamper Straße. Bislang wurde der Bebauungsplan zweimal, nämlich durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hesel vom 20.12.1984 und 30.09.1986, geändert.

In der Zwischenzeit haben sich die baurechtlichen Vorschriften und die tatsächlichen Verhältnisse in einigen Bereichen geändert. Der Bebauungsplan soll nun neu aufgestellt werden, um den Siedlungscharakter abzusichern und den heutigen baurechtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Mit der Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplans ist das Ziel verbunden, die absehbar sehr unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Eigentümer, die durch den Generationenwechsel in den letzten Jahren verstärkt eingetreten sind, verbindlich zu regeln und gleichzeitig eine verträgliche bauliche sowie strukturelle Weiterentwicklung für diesen Siedlungsbereich zu steuern.

Hierzu sollen vordringlich die städtebauliche Dichte (z.B. die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, die Mindestgröße der Baugrundstücke, die maximalen Gebäudehöhen) sowie die Lage der überbaubaren Flächen festgelegt werden.

Sitzungsverlauf:
Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgende Entscheidung:

Beschluss:
Der Bebauungsplan 32 „Hesel-Nord-Sett“ wird mit dem Ziel die städtebauliche Dichte bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, der Mindestgröße der Baugrundstücke, der maximalen Gebäudehöhen neu festzusetzen, neu aufgestellt. Dabei ist soweit erforderlich die Lage der überbaubaren Flächen anzupassen.

9 Bebauungsplan 34 "Hesel-Nordost"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/026
Sachverhalt:
Der Bebauungsplan Nr. 34 „Hesel-Nordost“ ist am 29.12.1986 in Kraft getreten. Er umfasst das Gebiet im Ortskern von Hesel nördlich der Landesstraße 24 – Oldenburger Straße, östlich der Bundesstraße 72 – Auricher Straße sowie westlich und südlich bzw. nördlich der Gemeindestraße „Friedewaldstraße“. Bislang wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert; zuletzt für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen mit Wirkung vom 16.12.2013 im Teilbereich zwischen der Sundermannstraße und der Friedewaldstraße.

In der Zwischenzeit haben sich die baurechtlichen Vorschriften und die tatsächlichen Verhältnisse in einigen Bereichen geändert. Der Bebauungsplan soll nun neu aufgestellt werden, um den Siedlungscharakter abzusichern und den heutigen baurechtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Mit der Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplans ist das Ziel verbunden, die absehbar sehr unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Eigentümer, die durch den Generationenwechsel in den letzten Jahren verstärkt eingetreten sind, verbindlich zu regeln und gleichzeitig eine verträgliche bauliche sowie strukturelle Weiterentwicklung für diesen Siedlungsbereich zu steuern.
Hierzu sollen vordringlich die städtebauliche Dichte (z.B. die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, die Mindestgröße der Baugrundstücke, die maximalen Gebäudehöhen) sowie die Lage der überbaubaren Flächen festgelegt werden.

Im Teilbereich der baulichen Erweiterung aus den Jahren 2008/2013 bestehen örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Dachformen, -neigungen und -eindeckung. Eine Ausweitung der Vorschriften auf den übrigen Geltungsbereich soll im Zuge der Neuaufstellung geprüft werden.

Sitzungsverlauf:
Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgende Entscheidung:

Beschluss:
Der Bebauungsplan 34 „Hesel-Nordost“ wird mit seinen örtlichen Bauvorschriften, mit dem Ziel die städtebauliche Dichte bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, der Mindestgröße der Baugrundstücke, der maximalen Gebäudehöhen neu festzusetzen, neu aufgestellt. Dabei ist soweit erforderlich die Lage der überbaubaren Flächen anzupassen.

10 Bebauungsplan 36 "Hesel-Südost"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/034
Sachverhalt:
Der Bebauungsplan Nr. 36 „Hesel-Südost“ ist am 13.10.1978 in Kraft getreten. Er umfasst das Gebiet im Ortskern von Hesel südlich der Landesstraße 24 – Oldenburger Straße, östlich der Bundesstraße 72 – Auricher Straße sowie nördlich bzw. südlich der Gemeindestraße „Alter Postweg“. Bislang wurde der Bebauungsplan zweimal, nämlich durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hesel vom 25.09.1991 und 29.09.1999, geändert.

In der Zwischenzeit haben sich die baurechtlichen Vorschriften und die tatsächlichen Verhältnisse in einigen Bereichen geändert. Der Bebauungsplan soll nun neu aufgestellt werden, um den Siedlungscharakter abzusichern und den heutigen baurechtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Mit der Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplans ist das Ziel verbunden, die absehbar sehr unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Eigentümer, die durch den Generationenwechsel in den letzten Jahren verstärkt eingetreten sind, verbindlich zu regeln und gleichzeitig eine verträgliche bauliche sowie strukturelle Weiterentwicklung für diesen Siedlungsbereich zu steuern.
Hierzu sollen vordringlich die städtebauliche Dichte (z.B. die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, die Mindestgröße der Baugrundstücke, die maximalen Gebäudehöhen) sowie die Lage der überbaubaren Flächen festgelegt werden.

Sitzungsverlauf:
Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgende Entscheidung:

Beschluss:
Der Bebauungsplan 36 „Hesel-Südost“ wird mit dem Ziel die städtebauliche Dichte bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, der Mindestgröße der Baugrundstücke, der maximalen Gebäudehöhen neu festzusetzen, neu aufgestellt. Dabei ist soweit erforderlich die Lage der überbaubaren Flächen anzupassen.

11 Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 31 "Osterwarf"
Vorlage: HES/2018/037
Sachverhalt:
Die Gemeinde kann gem. § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre beschließen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde, um für den künftigen Planbereich die Planung zu sichern.

Dies hat zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (u.a. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Ferner dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre ist gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Im Rahmen der Bekanntmachung wird folgender Hinweis gegeben:
Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre

nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Sitzungsverlauf:
Es wird ausgiebig über den Sachverhalt diskutiert und beraten. Es folgt eine Sitzungsunterbrechung zwecks Beratung von 20:28 Uhr bis 20:43 Uhr.

Herr Elsner zitiert den § 3 Abs, 3 der Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 31 „Osterwarf“ und bittet darum, dass seine Frage und dessen Antwort ins Protokoll aufzunehmen:

„§ 3 (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.“

Herr Elsner fragt an, ob für die gemeindliche Kenntnisnahme auch das Einreichen eines Bauantrages fällt. Herr Duin erwidert, dass mit dem Landkreis Leer Rücksprache gehalten worden ist, wie mit eingegangenen Bauanträgen umzugehen ist. Die Aussage der Bauordnungsbehörde ist, dass der Eingang eines Bauantrages keine Kenntnisnahme darstellt. Herr Themann führt weiter aus, dass erst mit der Abgabe einer Stellungnahme durch die Gemeinde in das Verfahren eingetreten wird.

Herr Bruns bittet um Aufnahme ins Protokoll, mit welcher Wartezeit Bauherren rechnen müssen, die - im Gebiet der Veränderungssperre - heute oder morgen einen Bauantrag einreichen. Herr Themann antwortet, dass es hier am Gemeinderat liegt, wie schnell die Grundzüge der Planung festgelegt werden.
Herr Duin ergänzt hierzu, dass bevor der Gemeinderat sich hiermit beschäftigen kann, ein Planungsbüro beauftragt werden muss, das eine bauliche Kartierung erstellt um festzustellen welcher bauliche Bestand vorliegt. Das Planungsbüro legt den Rahmen fest, der Spielraum obliegt dem politischen Gremium.

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig, bei drei Enthaltungen, folgende Entscheidung:

Beschluss:
Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 31 „Osterwarf“

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am 26.04.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Ortsteil Hesel den bestehenden Bebauungsplan 31 „Osterwarf“ neu aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3
Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
   1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
      a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
      b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
   2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(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 am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer 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 Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hesel, 26.04.2018

Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister
Uwe Themann
Gemeindedirektor

12 Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 32 "Hesel-Nord-Sett"
Vorlage: HES/2018/033

Sachverhalt:

Die Gemeinde kann gem. § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre beschließen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde, um für den künftigen Planbereich die Planung zu sichern.

Dies hat zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (u.a. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht

beseitigt werden dürfen. Ferner dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre ist gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Im Rahmen der Bekanntmachung wird folgender Hinweis gegeben:
Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Sitzungsverlauf:
Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig, bei drei Enthaltungen, folgende Entscheidung:

Beschluss:
Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre
zum Bebauungsplan Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am 26.04.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Ortsteil Hesel den bestehenden Bebauungsplan 32 „Hesel-Nord-Sett“ neu aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3
Rechtswirkung der Veränderungssperre

(4) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
   a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
   b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(5) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(6) 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 am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer 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 Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hesel, 26.04.2018

Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister
Uwe Themann
Gemeindedirektor

13 Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 34 "Hesel-Nordost"
Vorlage: HES/2018/027

Sachverhalt:

Die Gemeinde kann gem. § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre beschließen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde, um für den künftigen Planbereich die Planung zu sichern.

Dies hat zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (u.a. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Ferner dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre ist gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Im Rahmen der Bekanntmachung wird folgender Hinweis gegeben:
Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Sitzungsverlauf:

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig, bei drei Enthaltungen, folgende Entscheidung:

Beschluss:
Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre
zum Bebauungsplan Nr. 34 „Hesel-Nordost“

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am 26.04.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Ortsteil Hesel den bestehenden Bebauungsplan 34 „Hesel-Nordost“ neu aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3
Rechtswirkung der Veränderungssperre

(7) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
   1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
      a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
      b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
   2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(8) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(9) 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 am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer 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 Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hesel, 26.04.2018

Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister

Uwe Themann
Gemeindedirektor

14 Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 36 "Hesel-Südost"
Vorlage: HES/2018/035

Sachverhalt:

Die Gemeinde kann gem. § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre beschließen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde, um für den künftigen Planbereich die Planung zu sichern.

Dies hat zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (u.a. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Ferner dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre ist gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Im Rahmen der Bekanntmachung wird folgender Hinweis gegeben:
Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Sitzungsverlauf:

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig, bei drei Enthaltungen, folgende Entscheidung:

Beschluss:
Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre
zum Bebauungsplan Nr. 36 „Hesel-Südost“

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am 26.04.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Ortsteil Hesel den bestehenden Bebauungsplan 36 „Hesel-Südost“ neu aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3
Rechtswirkung der Veränderungssperre

(10) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
   a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
   b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(11) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(12) 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 am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer 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 Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hesel, 26.04.2018

Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister
Uwe Themann
Gemeindedirektor

15 Informationen der Verwaltung

Es liegen keine Informationen der Verwaltung vor.

16 Anträge und Anfragen

16.1 Antrag der CDU/AWG-Gruppe vom 06.03.2018
Entspannung Verkehrssituation Rüschenweg / Neubau Kinderkrippe
Vorlage: HES/2018/018

Die CDU/AWG-Gruppe beantragt die Überprüfung, inwieweit die Möglichkeit besteht, eine neue Zuwegung für den Bauhof und die Kläranlage zur Stiekelkamper Straße anzulegen. Herr Lay fragt an, ob der Antrag in der nächsten Sitzung vom Bau- und Umweltausschuss behandelt wird.

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig, bei fünf Enthaltungen, folgende Entscheidung:

Beschluss:
Mit der Prüfung einer neuen Zuwegung für den Baubetriebshof und die Kläranlage zur Entlastung des Rüschenwegs hat sich der Bau- und Umweltausschuss in seiner nächsten Sitzung zu befassen.

17 Einwohnerfragen zu den abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Gemeindeangelegenheiten

17.1 Anfrage zum Bauvorhaben "Immegastraße"

Ein Einwohner fragt an, welche Art von Bauvorhaben in der Immegastraße gebaut wird.
Herr Duin entgegnet, dass die Verwaltung im Einzelfall keine Informationen dazu abgeben kann. Herr Themann bemerkt dazu weiter, dass die Anwohner es als positiv aufnehmen können, dass die Gemeinde den Handlungsbedarf zur Überarbeitung erkannt und reagiert hat. Das Instrument der Veränderungssperre bewirkt, dass bis zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes in den Bereichen nichts passiert, was nicht mit den Planungszielen der Gemeinde vereinbar ist.

17.2 Anfrage zur Veränderungssperre

Ein Einwohner fragt an, wann die Veränderungssperre rechtswirksam wird.
Herr Duin teilt mit, dass die Aufstellungsbeschlüsse für die Änderungen der Bebauungspläne in den Aushangkästen bekannt gemacht werden und dass die Veränderungssperren voraussichtlich im Amtsblatt für den Landkreis Leer vom 30.04.2018 bekannt gemacht und damit rechtskräftig werden.

17.3 Anfrage zur Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer

Ein Einwohner fragt an, inwieweit betroffene Grundstückseigentümer am Verfahren beteiligt werden. Herr Duin merkt dazu an, dass es bei den Neuaufstellungen der Bebauungspläne eine Auslegungsfrist zur Veröffentlichung gibt. Während dieser Zeit können die Betroffenen die Unterlagen einsehen und auch ihre schriftliche Stellungnahme bei der Gemeinde abgeben.

17.4 Anfrage zum rechtlichen Hintergrund der Veränderungssperren

Ein Einwohner möchte wissen, ob die Möglichkeit besteht rechtlich gegen das Verfahren vorzugehen. Herr Duin antwortet daraufhin, dass der Rechtsweg immer gegeben sei und während der Veränderungssperre auch Ausnahmen beantragt werden können. Weiterhin haben die Nachbarn ein Recht zur Beteiligung, sofern nachbarschaftliche Interessen betroffen sind.

18 Schließung der Sitzung

Herr Dählmann bedankt sich für die rege Beteiligung und schließt die Sitzung um 21:09 Uhr.

Bürgermeister	Gemeindedirektor	Protokollführer(in)
Gerd Dählmann	Uwe Themann	Ina Störmer