Satzung

über die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift (Satzung) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Stadt Lohne

Präambel

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) und der §§ 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 17.02.2021 (Nds. GVBl. 64) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728), hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 23.06.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

(1) Die Satzung „Örtliche Bauvorschrift (Satzung) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Stadt Lohne“ vom 14.04.1988 sowie die 1. Änderung vom 06.10.1994 werden aufgehoben.

(2) Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan (Anhang) zu entnehmen.

§ 2

(1) Die „Satzung über die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift (Satzung) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Stadt Lohne“ tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten die Satzung „Örtliche Bauvorschrift (Satzung) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Stadt Lohne“ vom 14.04.1988 sowie die 1. Änderung vom 06.10.1994 außer Kraft.

Lohne, den 23.06.2021

Gerdesmeyer (Siegel)
(Bürgermeister)

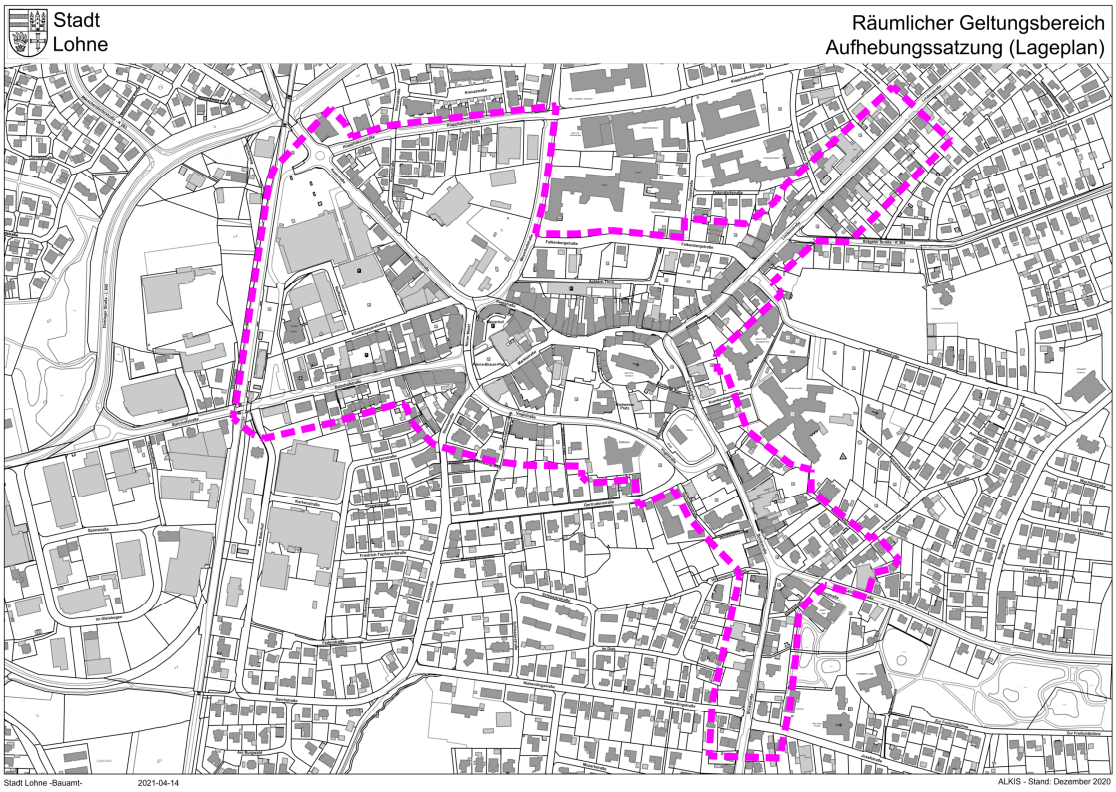
Stadt Lohne

Landkreis Vechta

Satzung

über die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift (Satzung) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Stadt Lohne

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3

1.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebiets 3

1.2 Anlass und Ziele 3

2. Sicherung des Stadtbildes und Reglementierung nach Aufhebung der Gestaltungssatzung 3

2.1 Niedersächsische Bauordnung 3

2.2 Baugesetzbuch 4

2.3 Baunutzungsverordnung 4

3. Verfahren 5

4. Begründung der Aufhebung 6

Anhang: Räumlicher Geltungsbereich (Lageplan) 7

1. Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den im Lageplan (Anhang) gekennzeichneten Bereich. Dabei handelt es sich um diejenigen Gebiete, in denen gewerbliche Nutzung vorhanden ist und in denen durch Werbeanlagen negative Auswirkungen auf das Stadtbild bestehen können oder zu erwarten sind.

Der sachliche Geltungsbereich umfasst sowohl Werbeanlagen als auch Warenautomaten. Dabei werden Maßnahmen aller Art wie Anbringung, Um- und Neugestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie Instandsetzungen über den Bestandsschutz hinaus abgedeckt.

1.2 Anlass und Ziele

Die örtliche Bauvorschrift (Satzung) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Stadt Lohne vom 14.04.1988 sowie die 1. Änderung vom 06.10.1994 haben zum Ziel, sowohl der Werbung ein ihr gebührendes Wirkungsfeld zu belassen als auch das Stadtbild von deren teilweise negativen Einflüssen zu bewahren.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufhebung liegen darin, den Gewerbetreibenden einen größeren Handlungsspielraum bei dem Einsatz von Werbeanlagen und Warenautomaten zu bieten, zumal gesetzliche Vorgaben eine klare Eingrenzung und Kontrollmöglichkeit gewährleisten.

2. Sicherung des Stadtbildes und Reglementierung nach Aufhebung der Gestaltungssatzung

2.1 Niedersächsische Bauordnung

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) regelt in mehrfacher Hinsicht die Gestaltung von baulichen Anlagen. Als allgemeine Anforderung dürfen gemäß § 3 Abs. 3 NBauO bauliche Anlagen nicht verunstaltend wirken und dürfen auch das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten.

Weitere allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen werden in § 10 NBauO getroffen. Hiernach sind bauliche Anlagen in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so durchzubilden, dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten.

Darüber hinaus dürfen gemäß § 50 Abs. 2 NBauO Werbeanlagen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise.

Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen werden in § 50 Abs. 3 bis 5 NBauO aufgeführt.

2.2 Baugesetzbuch

§ 1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die Aufgabe, den Begriff und die Grundsätze der Bauleitplanung.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung befinden sich verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne gewährleisten die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dabei nach § 30 BauGB.

Zusätzlich sind im Rahmen von zukünftigen Bauleitplanverfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalsschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.3 Baunutzungsverordnung

Der § 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen. Die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet

selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

3. Verfahren

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie der §§ 10 und 50 NBauO hinausgehend, u. a. gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen.

Diese örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 84 Abs. 4 S. 2 NBauO als Satzung im übertragenen Wirkungskreis gemäß des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) erlassen. Dabei gelten nach § 84 Abs. 4 S. 3 NBauO die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einschließlich der Vorschriften über die Veränderungssperre, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Folgen von Verfahrensmängeln entsprechend. In Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften entsprechend auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde, auch wenn es ein nicht zwingender Verfahrensschritt ist, durch den Rat der Stadt Lohne am **17.06.2020** gefasst.

Auf seine ortsübliche Bekanntmachung wurde verzichtet, da hier weder die Sicherung einer beabsichtigten Planung durch Erlass einer Veränderungssperre noch die Zurückstellung eines Baugesuches vorgenommen werden sollen.

Auch auf eine frühzeitige bzw. vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurde bei der vorliegenden Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift verzichtet, da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB sowie der Anlage 1 zum BauGB sind für örtliche Bauvorschriften nicht erforderlich, da diese keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Umwelt haben. Dies schließt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB mangels entsprechender Umweltrelevanz mit ein.

4. Begründung der Aufhebung

Die Stadt Lohne ist mit knapp 30.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis Vechta. Die Einwohnerzahl hat sich seit dem Jahr 1990 um fast 50 % erhöht.

Die Gestaltungssatzung beinhaltet das Ziel, sowohl der Werbung ein ihr gebührendes Wirkungsfeld zu belassen als auch das Stadtbild von deren teilweise negativen Einflüssen zu bewahren. Mit dieser Satzung konnten die bauplanerischen Absichten der Gewerbetreibenden bezüglich der Werbeanlagen und Warenautomaten reglementiert und kontrolliert werden.

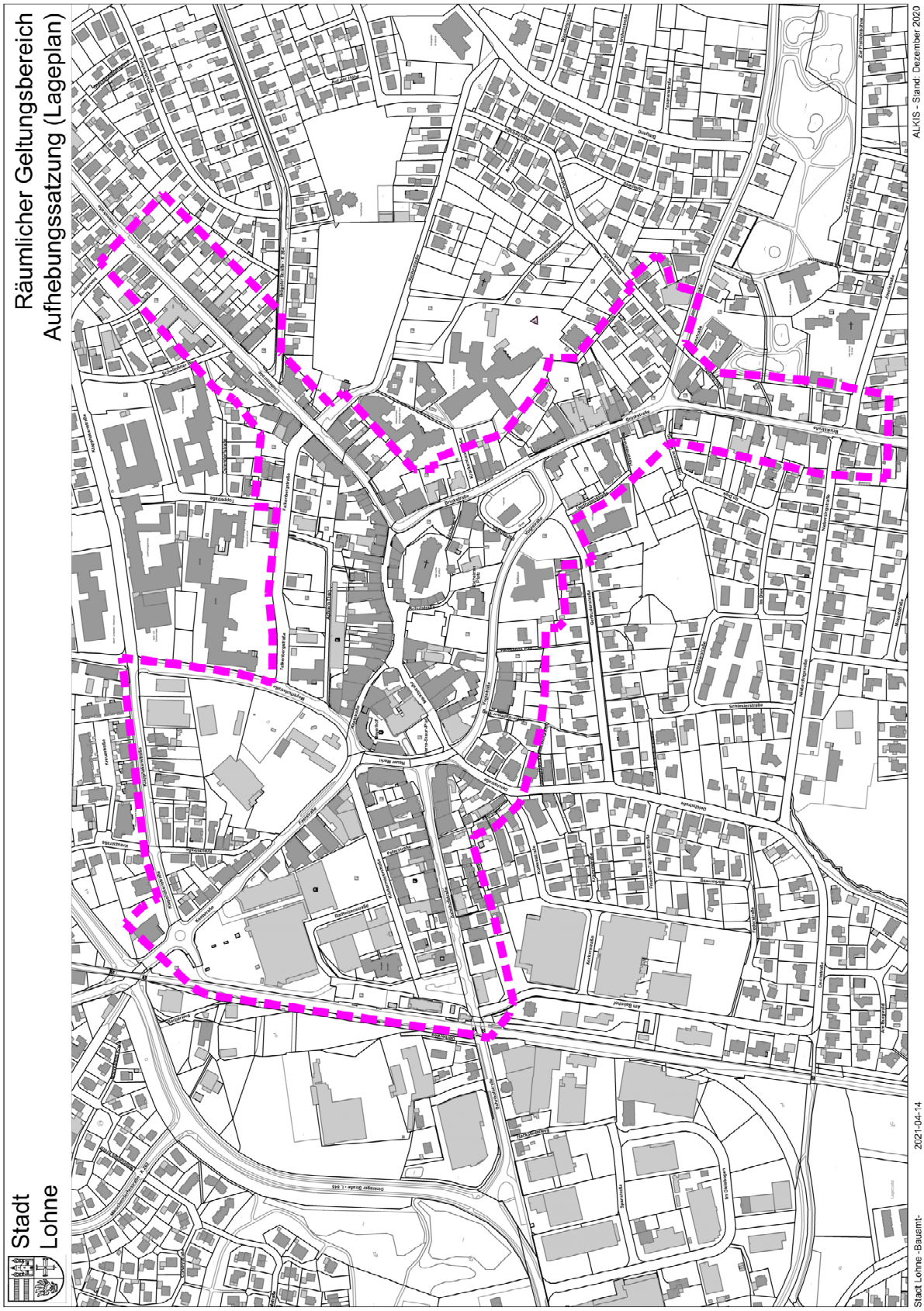
Aufgrund der in der jüngsten Vergangenheit zunehmenden heterogenen Bebauung in der Kernstadt, den Ansprüchen von Investoren zur Bewerbung ihrer Geschäftstätigkeiten, der geänderten Einstellung der Bevölkerung hinsichtlich eines schützenswerten Stadtbildes sowie der zahlreichen Ausnahmen von dieser Bauvorschrift, ist der Fortbestand dieser örtlichen Gestaltungssatzung nicht mehr erforderlich.

Die unter Punkt 2 aufgeführten und erläuterten gesetzlichen Rahmenbedingungen und Regelwerke sind für den Rat der Stadt Lohne bzw. auch für die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vechta ausreichende, verfügbare gesetzliche Instrumente zur Regelung der baulichen Gestaltung der Kernstadt.

Durch die Niedersächsische Bauordnung, das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung sowie die rechtskräftigen Bebauungspläne gibt es Anforderungen, die Bauwillige hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zu erfüllen haben und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch unter dem Aspekt der Erhaltung des Ort- und Landschaftsbildes als gewährleistet gilt. Die Auswirkungen der Aufhebung der Gestaltungssatzung sind daher als gering zu beurteilen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Die örtliche Bauvorschrift in Form der Gestaltungssatzung kann diesen Anforderungen zwar insbesondere hinsichtlich der Auswahl und Beschaffenheit der Materialien sowie der Art und Weise der Anbringung in einem deutlichen höheren Maß entsprechen und hier weitaus regulierender als die genannten gesetzlichen Bestimmungen wirken. Dennoch erachtet der Rat der Stadt Lohne im Sinne der Baufreiheit unter dem Aspekt des zeitgenössischen Wohnens und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen die Aufhebung der Gestaltungssatzung als erforderlich und erduldet somit die geringere Regelungskraft durch die vorgenannten gesetzlichen Vorschriften.

Lohne, den 23.06.2021

Gerdesmeyer (Siegel)
(Bürgermeister)

Anhang: Räumlicher Geltungsbereich (Lageplan)