

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-167/2019	
Fachbereich	FB III - Fachbereich Bauen
Federführendes Amt	Bauamt
Datum	21.11.2019



Gemeinde Calden

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Infrastruktur und Soziales	04.12.2019	
Haupt - und Finanzausschuss	09.12.2019	
Gemeindevertretung der Gemeinde Calden	12.12.2019	

Bauleitplanung der Gemeinde Calden im Ortsteil Westuffeln; Bebauungsplan Nr. 6 „Teichfeld“

- a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB
- b) Beschluss gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
- c) Beschluss über die Ausarbeitung eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB

Sachdarstellung:

Die Verwaltung der Gemeinde Calden hat vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach Bauland die Bereitschaft zur Entwicklung von Wohnbauflächen von den Eigentümerinnen und Eigentümern potenziell geeigneter Flächen abgefragt. Damit verfolgt die Gemeinde Calden das Ziel, Bauland auf einzelnen Potenzialflächen in ihren Ortsteilen zu generieren.

Als Resultat der Abfrage hat im Ortsteil Westuffeln der Grundstückseigentümer einer Fläche von 6.454 Quadratmeter Interesse bekundet. Diese wird aktuell als Grünland genutzt und weist offensichtlich keine besondere vegetationskundliche Bedeutung auf.

Da im Ortsteil Westuffeln und in der Gemeinde die Bauplätze begrenzt sind, schlägt die Verwaltung vor, in diesem Jahr das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB einzuleiten, um maximal acht bis neun Bauplätze zu schaffen und bauwilligen Personen in Westuffeln einen Bauplatz anbieten zu können.

Ziel der Bauleitplanung:

Für den Ortsteil Westuffeln soll eine begrenzte Anzahl von Bauplätzen für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist es dabei, der bestehenden hohen Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen und dadurch gleichzeitig die Möglichkeit zu schaffen, die örtliche Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Der nordhessische Raum weist kongruent zur deutschlandweiten Entwicklung in städtischen und stadtnahen Bereichen eine hohe Nachfrage nach Wohnraum auf. Aufgrund der gegenwärtigen Situation der fehlenden frei verfügbaren Bauplätze soll so in einer städtebaulich geordneten Entwicklung die Schaffung neuen Wohnraums ermöglicht werden.

Die Gemeinde Calden verfolgt damit das langfristige Ziel, unstrukturierte Ortsrandflächen in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, um den Ortsrand zu arrondieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des anhängigen Verfahrens sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung fasst die folgenden Beschlüsse:

a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Teichfeld“ gem. § 2 (1) BauGB. Der anliegende Plan mit gekennzeichnetem Geltungsbereich wird Bestandteil des Beschlusses.

b) Beschluss gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Da durch die beabsichtigte Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 erfüllt sind:

- Bis zum 31.12.2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) nicht

ist die Durchführung des Verfahrens nach § 13b in Verbindung mit § 13a (2) BauGB vorgesehen (Beschleunigtes Verfahren). Von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme binnen angemessener Frist zu geben (Verfahren gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB).

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen möglicherweise nicht berücksichtigt werden (Präklusion nach § 4 a (6) BauGB). Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

c) Beschluss über die Ausarbeitung eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB

Bevor der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 10 BauGB beschlossen wird, ist ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde zu schließen. Dieser städtebauliche Vertrag hat neben einer rechtsverbindlichen Regelung zur Kostenträgerschaft des Grundstückseigentümers (hier: Planungs-, Bau- und Erschließungskosten sowie Übernahme der Kosten zur Durchführung des Verfahrens und für eventuell erforderliche Gutachten etc.) u. a. eine Konkretisierung der Erfordernisse aus der Bauleitplanung sowie ihre Umsetzung zum Gegenstand.

Anlage(n):

1. Planzeichnung_Aufstellungsbeschluss

Der Bürgermeister