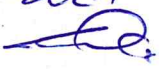


E. 08.07.2021


Diplom Volkswirt
Jörg Lienaerts
Triftweg 10
35091 Cölbe
Tel. 06427/2784
Fax 06427/930670
Mobil 0177/6039089

Vorstand der Gemeinde Cölbe
z.H. Bürgermeister Dr. J. Ried
Kasseler Str. 88

35091 Cölbe

6. Juli 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe im Ortsteil Schönstadt

Hier: Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB (gem. Gesetz zur Mobilisierung von Bauland, BGBl 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021) für den Bereich „Auf der Trift/Bergacker (Flur 13, Flurstücke 54 und 55“), OT Schönstadt

Sehr geehrter Herr Dr. Ried,

mit Wirksamkeit zum 2.3.2021 hatte die Gemeindevertretung die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für obige Grundstücke beschlossen. Wie Sie beiliegender Stellungnahme des mit der Durchführung beauftragten Dipl. Ing Frank Geisler entnehmen können, hat das RP vorab signalisiert, dass ein B-Planverfahren anstatt der vorgesehenen Ergänzungssatzung als notwendig erachtet wird. Ein solches Verfahren wäre im Normalfall im Verhältnis zur Größe der Grundstücke unwirtschaftlich. Nunmehr bietet sich aber im Zuge des kürzlich rechtskräftig gewordenen Baulandmobilisierungsgesetzes die Möglichkeit auch kleinere Grundstücke im Außenbereich in einem vereinfachten B-Planverfahren (§ 13b BauGB) in wirtschaftlich vertretbarem Rahmen einer Wohnbebauung zuzuführen. Da obige Grundstücke durch die bereits vollständige äußere Erschließung und die direkte Angrenzung an ein bestehendes Baugebiet dem Zweck des neuen Gesetzes entsprechen, bitte ich den Gemeindevorstand einen neuen Aufstellungsbeschluss, entsprechend dem im Rubrum formulierten Antrag, in die Gremien der Gemeinde einzubringen und beschließen zu lassen. Wie bei der bisher erfolgten Ergänzungssatzung auch, würde ich die Gemeinde im Rahmen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrages von entstehenden Planungs- und Verfahrenskosten freistellen.

Ich wäre ihnen dankbar, sehr geehrter Herr Dr. Ried, wenn Sie den Antrag baldmöglichst in die Gremien einbringen könnten, da wir pandemiebedingt und durch die geänderten Rahmenbedingungen bereits viel Zeit verloren haben. Wir sind auch gerne bereit bei der Beschlussvorlage zur Aufstellung des B-Planes nach § 13b BauGB behilflich zu sein und der Gemeindeverwaltung diesbezüglich zuzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Planungsbüro Geisler, Goßfeldener Weg 6, D - 35091 Cölbe

Hr. Jörg Lienaerts

Triftweg 10

35091 Cölbe-Schönstadt

Städtebau
Landschaftsplanung
Ökologische Gutachten
Landentwicklung
Umweltsicherung, Naturschutz

Dipl.-Ing. Frank Geisler
Goßfeldener Weg 6
D - 35091 Cölbe

Tel.: (0 64 21) 87 02 07
Fax: (0 64 21) 87 02 08
Mobil: (01 72) 6 71 16 91
**E-mail: planungsbuero-
geisler@gmx.de**

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
05.07.2021

Unser Zeichen
BLP Schönstadt/Lienaerts 07.2021

Datum
05.07.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe im Ortsteil Schönstadt

- **Planungsrechtliche Einbindung des Bereiches „Auf der Trift / Bergacker (Fl. 13, Flst. 54 und 55)“, OT Schönstadt**
- **Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB (gem. Gesetz zur Mobilisierung von Bauland, BGBl 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021)**

Sehr geehrter Herr Lienaerts,

mit Datum vom 22.03.2021 hatten wir vereinbarungsgemäß eine Arbeitsfassung der vorgesehenen Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den o.g. Planbereich erstellt.

Für diesen Planungsansatz wurde am 02.02.2021 ein Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Cölbe gefasst.

Im Rahmen einer Vorabstimmung des Planentwurfs mit dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. Bauleitplanung, Fr. Josupeit) wurde uns am 29.03.2021 mitgeteilt, dass der planungsrechtliche Ansatz über den § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht mitgetragen wird. Das Regierungspräsidium sieht an dieser Stelle keine Anwendungsvoraussetzung für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Das Regierungspräsidium empfiehlt vielmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dieser ist in Abstimmung mit der Gemeinde Cölbe konzeptionell zu begründen. Es sollte ein öffentliches Interesse bekundet werden, verbunden mit dem Nachweis eines städtebaulichen Erfordernisses für die Ausweisung von Wohnbaufläche in Schönstadt. Dazu gehört eine Überprüfung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung in der Ortslage und der Mobilisierung von Baulandreserven.

Zwischenzeitlich hat der Bundesgesetzgeber das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) beschlossen. Das Gesetz ist mit Datum vom 23. Juni 2021 in Kraft getreten.

Nach § 13b BauGB gibt das Gesetz die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

In § 13b BauGB heißt es: *„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“*

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind an der Stelle des vorgesehenen Bereiches „Auf der Trift / Bergacker (Fl. 13, Flst. 54 und 55)“ erfüllt.

Um der Vorbeurteilung des Regierungspräsidiums Gießen zu folgen, schlagen wir die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorgaben des § 13b BauGB vor.

Durch die Einbeziehung in das beschleunigte Verfahren ist bei der Planaufstellung eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich. Der Flächennutzungsplan wäre nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für die Änderung des planungsrechtlichen Instruments von der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, hin zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB, bedarf es eines geänderten bzw. neuen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Cölbe.

Die inhaltlichen Sachverhalte zum § 13b BauGB und der damit verbundene Planungsansatz wurden unsererseits bereits mit dem Bauamt der Gemeinde Cölbe (Hr. Wagner) vorbesprochen. Formal wäre ein entsprechender Antrag an den Gemeindevorstand zu stellen. Wir bitten Sie daher um Kontaktaufnahme zur Gemeinde.

Mit freundlichen Grüßen



F. Geisler, Dipl.-Ing.

Auf der Trift

