

Fachbereich: Abteilung IV - Bau, Liegenschaften, Umwelt

Verfasser: Thomas Wagner

Sachbearbeiter: Herr Wagner

DSNR: XII-2021-0105

Beschlussvorlage

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 5.20 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Auf der Trift“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Schönstadt, Flur 13, Flurstücke 54 und 55 „Auf der Trift“

Beratungsfolge:

Gremium	Am	Status
Gemeindevorstand	08.09.2021	beschließend
Ausschuss für Klimaschutz, Infrastruktur, Mobilität und Naturschutz	27.09.2021	vorberatend
Gemeindevertretung	05.10.2021	beschließend

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde beschließt:

1. Der Antrag über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplans für eine Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Schönstadt, Flur 13, Flurstücke 54 und 55 „Auf der Trift“, wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde hebt den Beschluss über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung zur bestehenden Ortsabrundungssatzung Schönstadt gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Schönstadt, Flur 13, Flurstücke 54 und 55 „Auf der Trift“, auf.
3. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB wird der Beschluss für einen Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Auf der Trift“ für eine Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Schönstadt, Flur 13, Flurstücke 54 und 55 „Auf der Trift“ gefasst. Ziel ist die Errichtung eines Wohnhauses. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 0,23 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem der Beschlussvorlage beiliegenden Plan ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses ist.
4. Die Gemeinde beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 (1) BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.20 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Auf der Trift“. Planungsziel ist die Änderung der im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen „Flächen für die Landwirtschaft“ in eine „Wohnbaufläche“.
5. Das Bauleitplanverfahren wird unter Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

sowie des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und öffentlich bekannt zu machen. Aufgrund der Anwendung der Verfahrens nach §§ 13 und 13b BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. In der Bekanntmachung ist auf den Verzicht der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB sowie die Absehung der Umweltprüfung hinzuweisen.

6. Mit dem Antragsteller ist in Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines Städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrages zu treten.

Begründung:

Für die geplante Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Schönstadt, Flur 13, Flurstücke 54 und 55 „Auf der Trift“, hat der Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 09.11.2020 einen Antrag zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung zur bestehenden Ortsabrundungssatzung Schönstadt gestellt. Am 02.02.2021 wurde hierfür der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gefasst.

Im Rahmen einer Vorabstimmung des Planentwurfs mit dem Regierungspräsidium Gießen wurde dem vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüro mitgeteilt, dass der planungsrechtliche Ansatz über den § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht mitgetragen und hierfür keine Anwendungsvoraussetzung vorliegt. Das Regierungspräsidium empfiehlt vielmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsbüro hat dem Vorhabenträger hierzu das in der Anklage beigefügte Schreiben vorgelegt, welches wir nachfolgend auszugsweise wiedergeben:

“

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.

„

Ziel und Gesamtkosten bei Projekten, Kostendeckungsgrad, Deckung:

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses. Die Kosten für die Bauleitplanung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens sollen im abzuschließenden Durchführungsvertrag auf den Vorgabenträger übertragen werden, so dass der Gemeinde Cölbe keine Kosten entstehen.

Maßnahme wurde auf Förderfähigkeit geprüft:

Anlagen:

1. Antrag Aufstellung BPL Lienaerts

Beteiligte:

- Gemeindevorstand, Gemeindevertretung
- Ortsbeirat Schönstadt
- Regierungspräsidium Gießen
- Planungsbüro Geisler

- Abteilung IV