

Fachbereich: Abteilung IV - Bau, Liegenschaften, Umwelt

Verfasser: Thomas Wagner

Sachbearbeiter: Thomas Wagner

DSNR: XII-2022-0333

Beschlussvorlage

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 1.16 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Jägerweg“ sowie Anpassung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1.16

Beratungsfolge:

Gremium	Am	Status
Gemeindevorstand	24.08.2022	beschließend
Ausschuss für Klimaschutz, Infrastruktur, Mobilität und Naturschutz	04.10.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	10.10.2022	beschließend

Beschlussvorschlag:

1. Der Antrag über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplans für eine Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Cölbe, Flur 13, Flurstücke 67/3, 67/4 und 68/4 „Jägerweg“, wird zur Kenntnis genommen.
2. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB wird der Beschluss für einen Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Jägerweg“ für eine Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Cölbe, Flur 13, Flurstücke 67/3, 67/4 und 68/4 „Jägerweg“, gefasst. Ziel ist die Errichtung von Wohngebäuden für den Eigenbedarf sowie zur Deckung der Nachfrage von Wohnraum im Kernort der Gemeinde Cölbe. Der Änderungsbereich liegt vollständig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn und hat eine Größe von rd. 0,5 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem der Beschlussvorlage beiliegenden Plan ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses ist.
3. Gemäß den Vorgaben des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.16 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Jägerweg“ nicht erforderlich. Die Anpassung der im gültigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche in Planung“ ausgewiesenen ca. 2.500 m² großen Teilfläche in ein „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens verwaltungsintern „im Wege der Berichtigung“. Die verbleibende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
4. 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.

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

Begründung:

Für die geplante Errichtung von Wohngebäuden für den Eigenbedarf sowie zur Deckung der Nachfrage von Wohnraum im Kernort der Gemeinde Cölbe auf einer Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Cölbe, Flur 13, Flurstücke 67/3, 67/4 und 68/4 „Jägerweg“ wurde mit Schreiben vom 25.07.2022 der Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.16 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Jägerweg“ bietet die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung der Verfahrens nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) sowie § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Die Verfahrensbeschleunigung ergibt sich durch folgende Verfahrenserleichterungen:

- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung,
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt,
- die Beteiligungsverfahren erfolgen in beschleunigter Form im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Voraussetzung für die Anwendung des Instruments „§ 13b BauGB“:

- Solche Bebauungspläne müssen der Schaffung von Wohnbauflächen dienen und dürfen in ihrem Geltungsbereich höchstens eine bebaubare Grundfläche von 10.000 m² festsetzen. Zulässige Grundfläche ist der nach § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung errechnete Anteil des Baugrundstücks, der - auf Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl - von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
- Das Plangebiet muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Zudem darf durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

Der vorgesehene Bebauungsplan erfüllt diese o.g. Voraussetzungen.

Hinweis:

Die rechtliche Grundlage zur Entwicklung von Wohngebieten in Siedlungsrandlage im „beschleunigten Verfahren“ ist (noch) zeitlich befristet. Nach § 13b Satz 2 BauGB muss das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Im Rahmen der nach § 82 Abs. 3 HGO vorgesehenen Beteiligung wurde der Ortsbeirat Cölbe mit Schreiben vom 26.07.2022 um Stellungnahme zum Vorhaben gebeten. Eine Beratung hierüber für die Sitzung am 07.09.2022 vorgesehen.

Ziel und Gesamtkosten bei Projekten, Kostendeckungsgrad, Deckung:

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden für den Eigenbedarf sowie zur Deckung der Nachfrage von Wohnraum im Kernort der Gemeinde Cölbe. 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 Nastvogel_VHB_20220725

Beteiligte:

- Gemeindevorstand, Gemeindevertretung
- Ortsbeirat Cölbe
- Abteilung IV