Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 113/2022/1

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 07.12.2022
Verfasser:	Der Bürgermeister	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Rat	15.12.2022	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 61 "Südlicher Hellmer" in Reitland
Hier: Aufstellungsbeschluss für Verfahren nach § 13 b BauGB auf Antrag Vorhabenträger

Sach- und Rechtslage:

In der Dorfmitte von Reitland möchten die örtlichen Vorhabenträger Ralf Thienken und Frerk Basshusen auf einer Wiesenfläche zwischen Reitlander Straße und Süderreitlander Herrenweg ein zweites privates Wohnbaugebiet erschließen. Dazu haben sie bei der Gemeinde Stadland beantragt, dass sie die für das Vorhaben erforderliche Bauleitplanung vornehmen möge. Die Planungsleistungen würden auf Kosten der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung erbracht.

Die Vorhabenträger würden die Erschließung des Baugebiets auf ihre Kosten vornehmen und die Grundstücke selbst vermarkten – so wie schon beim älteren Baugebiet „Grüner Winkel“ auf der gegenüberliegenden Seite der Sackstraße. Ob eventuell ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger erforderlich wäre, würde im Laufe des Bauleitplanverfahrens geklärt. Bei Bedarf würde ein solcher Städtebaulicher Vertrag vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Der Rat hat am 15. September 2022 einstimmig seine Zustimmung dazu gegeben, für dieses neue Wohnbaugebiet die erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten. Zu diesem Zeitpunkt war davon ausgegangen worden, dass für das Vorhaben sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplans (verbindlicher Bauleitplan) als auch eine Änderung des Flächennutzungsplans (vorbereitender Bebauungsplan) erforderlich wären.

Die Vorhabenträger haben inzwischen ein Planungsbüro beauftragt, um die Entwurfsunterlagen für die Bauleitplanung ausarbeiten zu lassen. Dabei hat sich ergeben, dass das Baugebiet klein genug ist, um eine temporäre Vergünstigung des Baugesetzbuches in Anspruch nehmen zu können. § 13 b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) war zur verstärkten „Baulandmobilisierung“ vorübergehend in das Baugesetzbuch aufgenommen worden, um unter bestimmten Rahmenbedingungen schneller Wohnraum schaffen zu können. § 13 b bezieht sich auf kleinmaßstäbliche Flächen im Außenbereich und greift auf die Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „Beschleunigten Verfahren“ zurück:

> § 13 b BauGB: „Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 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

Bebauungsplans 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."

Für Reitland besteht eine rechtskräftige Innenbereichssatzung nach § 34 (4) BauGB. An sie würde der Geltungsbereich des neuen B-Plans angrenzen, so dass die § 13b-Forderung „an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen" erfüllt wäre. Auch die maximale Grundfläche von 10.000 qm wäre eingehalten.

Das normale Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan hat folgende Schritte:

- Aufstellungsbeschluss durch den Rat
- Ausarbeitung von Planunterlagen, ggf. Zustimmung der politischen Gremien zum Entwurf
- Erste Beteiligung: Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden nach § 4 (1) BauGB
- Auswertung der Anregungen aus dieser ersten Beteiligung, ggf. Änderung des Entwurfs
- Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss
- Zweite Beteiligung: Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB
- Auswertung der Anregungen aus dieser zweiten Beteiligung, ggf. Anpassung des Entwurfs, Abwägungsvorschlag
- Satzungsbeschluss durch den Rat
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung

Im „Beschleunigten Verfahren" ist eine kürzere Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden möglich; vom Flächennutzungsplan darf abgewichen werden; eine förmliche Umweltprüfung kann entfallen; ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Sollte die Aufstellung dieses B-Plans nicht rechtzeitig bis Ende 2024 mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein, kann das Bauleitplanverfahren als Normalverfahren fortgeführt werden.

Höherrangige Raumordnung: Der gemeindliche Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne sind die kleinsten Bausteine der Raumordnung. Über ihnen steht der Regionale Raumordnungsplan (RROP). Für das 29.392 qm große Plangebiet stellt der RROP des Landkreises Wesermarsch ein „Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung" dar. Damit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann, müsste der Landkreis eine RROP-Zielabweichung genehmigen. Der entsprechende Antrag der Gemeinde wurde am 7.12.2022 beim Landkreis eingereicht.

Finanzierung:

Die externen Kosten werden durch die Vorhabenträger übernommen.

Beschlussempfehlung:

1. Der Rat der Gemeinde Stadland beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Südlicher Hellmer" in Reitland einzuleiten, um dort ein neues, privat zu erschließendes Wohngebiet zu ermöglichen.
2. Der Rat entspricht damit einem Antrag von Reitlander Vorhabenträgern, die sich verpflichten, für die Kosten des Bauleitplanverfahrens aufzukommen und die Planunterlagen in Abstimmung mit der Gemeinde ausarbeiten zu lassen.
3. Bei Bedarf wird vor dem Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

2. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13 b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB aufgestellt. Dies erlaubt eine verkürzte Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden, Abweichungen vom Flächennutzungsplan, das Entfallen der förmlichen Umweltprüfung und den Verzicht auf Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 61, Südlicher Hellmer