

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/380/2023

Amt:	Fachbereich II	Datum: 22.11.2023
Verfasser:	Der Bürgermeister	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Infrastrukturausschuss	30.11.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	07.12.2023	öffentlich

Baugebiet "Südlicher Hellmer" in Reitland Erste Beteiligungsrunde für 42. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 61

Sach- und Rechtslage:

In der Dorfmitte von Reitland möchten die Vorhabenträger Ralf Thienken und Sabrina Büsing (in Nachfolge ihres Vaters Frerk Basshusen) auf einer bisherigen Grünlandfläche an der Sackstraße privat ein neues Wohnbaugebiet mit einer Größe von 29.249 qm erschließen. Vorbild ist das gegenüberliegende Wohngebiet „Grüner Winkel“, das vor zwanzig Jahren ebenfalls durch Familie Thienken privat entwickelt wurde. Für dieses Baugebiet erfolgten die 16. Änderung des Flächennutzungsplans (genehmigt 26. April 2000) und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Grüner Winkel“ mit Örtlichen Bauvorschriften (Inkrafttreten am 19. Mai 2000). Die Entwurfsunterlagen wurden damals vom Planungsbüro auf Kosten der Vorhabenträger ausgearbeitet. Sie haben das Baugebiet selbst erschlossen und vermarktet. Dabei haben sie zum dörflichen Umfeld passende, relativ große Grundstücke gewählt. Dies planen sie auch für das zweite Baugebiet, das u. a. darauf abzielt, Baugrundstücke für Reitlander Familien und rückkehrwillige, auswärts lebende Reitlander anzubieten, um die dörfliche Gemeinschaft zu erhalten.



Am 15. September 2022 hat der Rat auf Basis von Vorlage 113 / 2022 seine Zustimmung gegeben, für das nun geplante zweite Wohnbaugebiet die beiden erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan) einzuleiten. Dazu ist eine Abweichung vom Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) erforderlich; die Gemeinde hat am 1. Dezember 2022 einen entsprechenden Zielabweichungsantrag beim Landkreis Wesermarsch gestellt.

Am 15. Dezember 2022 folgte ein zweiter Ratsbeschluss, mit dem der Ratsbeschluss zur Aufstellung von Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ abgewandelt wurde (Ergänzungsvorlage 113 / 2022 / 1). Dem Planungsbüro war aufgefallen, dass die Summe der Wohnbauflächen im Plangebiet klein genug war, um eine Sonderregelung des Baugesetzbuchs in Anspruch zu nehmen und das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nach § 13 b BauGB als sogenannte „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchzuführen. Das BauGB regelt dazu: „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 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.“ In Verfahren nach § 13 b dürfen erste Beteiligungsrunde, Umweltprüfung, Umweltbericht und naturschutzrechtliche Kompensation entfallen; das Verfahren wäre also schneller und finanziell günstiger.

Jedoch hat am 18. Juli 2023 das Bundesverwaltungsgericht ein einschneidendes Urteil zu § 13b BauGB gefasst und diese Regelung für unanwendbar erklärt. Aus diesem Grund haben sich Verwaltung und Vorhabenträger einvernehmlich verständigt, das als § 13b-Verfahren begonnene Aufstellungsverfahren für den B-Plan als Normalverfahren fortzusetzen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Juli 2023 im Leitsatz zu seinem Urteil (BVerwG 4

CN 3.22 – Vereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht) festgestellt: „§ 13b BauGB ist mit Art. 3 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar.“ Nachdem die EU eine Reihe von Beschwerden zum 2017 eingeführten § 13b BauGB bisher selbst nicht zum Anlass zu einer Entscheidung genommen hatte, hat das BVerwG nun im Juli allein – ohne Anrufung des EuGH – zur Vereinbarkeit des § 13b mit der EU-Richtlinie über die strategische Umweltprüfung entschieden. Das BVerwG hat dabei § 13b BauGB zwar nicht für nichtig, jedoch für unanwendbar erklärt. Der deutsche Gesetzgeber hätte nun die Möglichkeit, diesen Widerspruch aufzulösen; es ist aber aktuell nicht klar, ob und wann dies erfolgen würde. Ein Satzungsbeschluss nach § 13 b müsste bis Jahresende 2024 gefasst werden.

Das Aufstellungsverfahren für einen Bauleitplan 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: Veröffentlichung / 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
- Bebauungsplan: Satzungsbeschluss durch Rat, Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung
- F-Plan-Änderung: Ratsbeschluss, Genehmigung durch Landkreis, Wirksamkeit durch ortsübliche Bekanntmachung

Finanzierung:

Die privaten tragen als Vorhabenträger die mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren verbundenen Kosten (Ausarbeitung aller Planunterlagen, ggf. naturschutzrechtliche Kompensation, Kosten von Katasteramts-Plangrundlage und Bekanntmachungen).

Beschlussempfehlung:

1. Der Verwaltungsausschuss billigt die Entwurfsunterlagen, die das von den Vorhabenträgern beauftragte Planungsbüro für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans und für den Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ vorgelegt hat.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, mit diesen Entwürfen die erste Beteiligungsrunde für die beiden Bauleitplanverfahren durchzuführen, namentlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.

Anlagen:

1. Entwurf der Planzeichnung für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans
2. Entwurf der Begründung für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans
3. Entwurf der Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“
4. Entwurf der Begründung für den Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“
5. Entwässerungsplan
6. Oberflächenentwässerungskonzept
7. Bitoptypenkarte
8. Faunistischer Fachbeitrag DMP