

# Beschlussvorlage

## öffentlich

Vorlage Nr.: FB II/087/2019

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Federführung: Fachbereich II | Datum: 26.11.2019 |
| Bearbeiter: Dennis Paack     | AZ:               |

| Beratungsfolge                | Termin     |  |
|-------------------------------|------------|--|
| Finanz- und Planungsausschuss | 05.12.2019 |  |
| Verwaltungsausschuss          | 05.12.2019 |  |

### Gegenstand der Vorlage

#### **Aufstellungsbeschluss B-Plan nach § 13b BauGB "Am Hohen Groden (Ost)", Ortsteil Süderbrook**

**Sachverhalt:** Es sind zwei Eigentümer der nordöstlich an die Straße „Am Hohen Groden“ und westlich der Hauptstraße (L875) im Ortsteil Süderbrook liegenden Grundstücke an die Gemeindeverwaltung herangetreten, mit dem Ziel, durch einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans das Planungsrecht für die Herstellung von Baugrundstücken zu erreichen. Für die Aufstellung von Bauleitplänen ist die Gemeinde in eigener Verantwortung zuständig (§2 BauGB). Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu geben. Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Zweck des B-Planes ist es, eine städtebauliche Ordnung mittels Festsetzungen zu schaffen (§8 Abs. 1 BauGB).

Werden durch die Änderungen oder Ergänzungen eines B-Planes die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird diese durch die Aufstellung eines B-Planes in einem Gebiet nach §34 BauGB (Innenbereich) nicht wesentlich verändert, so kann das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet werden. Eine weitere Vereinfachung hat der Gesetzgeber in den folgenden Paragraphen (13 a/13b) erlassen. Dort heißt es, „ein B-Plan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nur wenn eine oder in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von

1. weniger als 20.000m<sup>2</sup> oder
2. 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000m<sup>2</sup>.....“

festgesetzt wird, darf der B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der § 13b BauGB sieht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vor.

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13b BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 m<sup>2</sup>, 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 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

In Lemwerder besteht noch immer ein großes Interesse nach Bauland, um darauf Einfamilienhäuser errichten zu können. Die in den bisher ausgewiesenen Flächen in den geschaffenen Bebauungsgebieten sind vollständig bebaut. Deshalb soll ein weiteres Baugebiet geschaffen werden. Die nachfolgend benannten Flächen liegen im Außenbereich, können aber nach § 13b BauGB für die Abrundung des Innenbereiches herangezogen werden.

Es handelt sich um folgende Flächen:

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche in m <sup>2</sup> |
|-----------|------|-----------|--------------------------|
| Altenesch | 6    | 605/118   | 1.150                    |
| Altenesch | 6    | 148/18    | 15.152                   |
| Altenesch | 6    | 148/9     | 900                      |
| Altenesch | 6    | 148/7     | 1.575                    |
|           |      | Gesamt:   | <u>18.777</u>            |

Um auf die erforderlichen Flächen von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Flächen zu kommen, darf die künftige Grundflächenzahl nicht höher als 0,5 betragen. Abgezogen werden ebenfalls Flächen, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Die genauen Flächen werden im späteren Verfahren berechnet werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss und der Veröffentlichung ist das Bauleitverfahren begonnen.

Da die Erschließung des Wohngebietes evtl. u.a. über die Straße „Auf dem Strepel“ erfolgen kann, ist das gemeindeeigene Flurstück 605/118 Flur 6 zumindest teilweise in das Plangebiet mit einzubeziehen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Bauleitplanverfahren für eine Wohnnutzung zu beschließen. Für die Umsetzung des B-Planes ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

**Beschlussvorschlag:** Der Finanz- und Planungsausschuss empfiehlt/Der VA beschließt die Aufstellung des Planverfahrens B-Plan nach §13b BauGB „Am Hohen Groden, Ost“ zur Schaffung von Bauland. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern zu schließen, um die Erstattung der Kosten für Planung und Umsetzung zu regeln und ein entsprechendes qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu geben.

**Finanzielle Auswirkungen:** Wie bei anderen privat veranlassten Planverfahren auch, trägt der/die Antragsteller alle entstehenden Kosten für das Planverfahren einschließlich der möglicherweise weiteren erforderlichen Fachgutachten (Entwässerung).