

# Beschlussvorlage

## öffentlich

Vorlage Nr.: FB II/063/2021-1

Federführung: Fachbereich II	Datum: 17.11.2021
Bearbeiter: Dennis Paack	AZ: 612611/BPI2Ä

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Finanzen und Gemeindeentwicklung	02.12.2021	
Verwaltungsausschuss	02.12.2021	

### Gegenstand der Vorlage

#### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Lemwerder-Ost"

#### Hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

##### A) Anlass der Planung und Verfahren

Es wurde zwischen der SUMARIS Immobilien & Projektfinanzierung GmbH als Eigentümerin des Grundstücks „Bardewischer Ring 27“ (ehemalige Post) mit der Gemeinde Lemwerder ein städtebaulicher Vertrag mit dem Ziel geschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2, „Lemwerder-Ost“, für das vorgenannte Grundstück zu ändern. Die vorgenannte Grundstückseigentümerin möchte auf dem Grundstück ein oder zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt bis zu 22 Wohneinheiten errichten (Siehe Variante A, Variante B). Dabei sollen z. B. auch Wohnungen mit ambulanten Pflegeangeboten im Erdgeschoss berücksichtigt werden können. Die Gemeinde Lemwerder unterstützt die Planungen und möchte das Vorhaben mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lemwerder-Ost“ planungsrechtlich absichern.

Auf rechtlicher Grundlage kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Planverfahren kann von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt.

##### B) Folgende Verfahrensschritte stehen an:

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es muss darauf hingewiesen werden, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll (§ 13 a Abs. 3 BauGB). Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung abgesehen werden. Die Unterrichtung über die Planung erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung (§ 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Im Bebauungsplanverfahren und im Satzungsverfahren über bauordnungsrechtliche Vorschriften wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern

öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Im Bebauungsplanverfahren sind die in der Begründung aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu benachrichtigen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften erfolgt auf die Dauer eines Monats (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können. Es muss darauf hingewiesen werden, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden soll (§ 13 und 13 a BauGB).

In der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Ein Vertreter des beauftragten Planungsbüros NWP aus Oldenburg wird in der Sitzung die Planunterlagen im Detail erläutern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Finanzen und Gemeindeentwicklung empfiehlt/ der VA beschließt

1) die Aufstellung (Aufstellungsbeschluss, gem. § 2 BauGB und § 13 a BauGB)  
und

2) die Auslegung (Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und 13 a BauGB)  
des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2, „Lemwerder-Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB für den im Plan dargestellten Bereich und beauftragt die Verwaltung, wie nach Punkt B zu verfahren.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens übernimmt die SUMARIS Immobilien & Projektfinanzierung GmbH. Dies wurde über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.