

Kreisstadt Olpe

Der Bürgermeister
 Bauordnungs- und Planungsamt
 AZ: 621.41

Beschlussvorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Datum

Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

14.02.2018	41/2018
-------------------	----------------

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Ja	Nein	Ent	Bemerkungen
Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen	22.02.2018						

Betreff:**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 "Oberveischede-Am Knapp" der Kreisstadt Olpe****hier: Planaufstellungsbeschluss und Planvorentwurf****Beschlussvorschlag:**

1. Für den nord-westlichen Bereich der Straße „Am Knapp“ in der Ortschaft Oberveischede ist gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.
2. Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich im Einzelnen aus dem Übersichtsplan (DGK 1 : 5.000), der Bestandteil dieses Beschlusses und aus der Anlage Nr. 41/18-1 zur Niederschrift ersichtlich ist.
3. Der Plan erhält die Bezeichnung:

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Oberveischede-Am Knapp“

4. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, die Errichtung von Wohnhäusern sowie von Erschließungsanlagen zu ermöglichen.
5. Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden soll, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberveischede anschließen, wird nach § 13 b BauGB das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt.
6. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt.

7. Der vorliegende Planvorentwurf und das Konzept der Planbegründung in der jeweils aus den Anlagen Nr. 41/18-2 und 41/18-3 zur Niederschrift ersichtlichen Fassung werden für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Sachverhaltsdarstellung:

Ziel/Problem:

In Oberveischede im nord-westlichen Bereich der Straße „Am Knapp“ sind seitens der Grundstückseigentümer vier Wohnhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten einschließlich der Erschließungsanlagen geplant. Das Vorhaben soll die Bebauung an der Gemeindestraße „Am Knapp“ abrunden und sich in die vorhandene, aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehende Bebauung einfügen. Um ein solches Bauvorhaben zu ermöglichen, haben die Grundstückseigentümer die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (**Vorhaben- und Erschließungsplan**) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) verpflichtet (**Durchführungsvertrag**).

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Ziel dieses städtebaulichen Instrumentes ist, zügig Vorhaben zu realisieren. Zu diesem Zweck gibt § 12 BauGB dem Investor ein Initiativrecht zur Schaffung von Baurechten, belässt die Planungshoheit jedoch in vollem Umfang bei der Gemeinde und begründet zugleich eine vertragliche Baupflicht des Investors, der sich unter anderem weiter verpflichten muss, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Wie der Bebauungsplan schafft auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Baurecht, allerdings nur für das konkrete Vorhaben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begründet die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens. Für das Planverfahren gelten die gleichen Verfahrensvorschriften wie für die sonstigen Bauleitplanverfahren.

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 ist das BauGB geändert worden. Neu eingefügt wurde ein § 13 b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren):

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, 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 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Gesetzesbegründung führt hierzu aus:

„Nach dem vorgeschlagenen § 13b BauGB soll befristet bis zum 31. Dezember 2019 ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang

bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauN-VO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10 000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB). Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“

Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden soll, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberveischede anschließen, dient diese Ergänzung des BauGB als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan. Nach § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Es wird vorgeschlagen, die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 „Oberveischede-Am Knapp“ im beschleunigten Verfahren zu beschließen und das vorliegende Planungskonzept des Vorhabenträgers sowie das Konzept der Planbegründung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung zu billigen.

Rechtslage/Zuständigkeit:

Das beschleunigte Planaufstellungsverfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist im BauGB wie folgt geregelt:

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

§ 13 (Abs. 2 und 3 Satz 1) Vereinfachtes Verfahren

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Hiervon soll im vorliegenden Fall aber kein Gebrauch gemacht werden.

Nach § 3 Abs.1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern (Frühzeitige Behördenbeteiligung).

Für den Planaufstellungsbeschluss ist gem. § 5 Abs. 3 Bst. g) der Zuständigkeitsordnung der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen zuständig.

Folgen:

Nach dem Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist als nächster Verfahrensschritt der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Für den Offenlegungsbeschluss ist nach § 5 Abs. 3 Bst. g) der Zuständigkeitsordnung der Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen zuständig.

Spätestens mit dem Vorschlag über den Satzungsbeschluss wird auch der Durchführungsvertrag zur Zustimmung vorgelegt.

Stellungnahmen innerhalb der Verwaltung:

Das Rechnungsprüfungsamt hat gegen die vorgeschlagene Beschlussfassung keine Bedenken.

Anlagen:

- 41/18-1 Plangebietsabgrenzung
 41/18-2 Planvorentwurf
 41/18-3 Konzept der Planbegründung

Finanzielle Auswirkungen auf die mittelfristige Ergebnis- und Finanzrechnung:

Keine finanziellen Auswirkungen

Haushaltsposition	Nr.	Bezeichnung
Produkt	09 - 01 - 01	Räumliche Planung und Entwicklung
Konto	-	

Ergebnisplan	2018	2019	2020	2021
Aufwand				
Ertrag				

Investitionsmaßnahmen	2018	2019	2020	2021
Einzahlung				
Auszahlung				

Haushaltsmittel stehen im Planjahr zur Verfügung

- Haushaltsmittel stehen im Planjahr nicht zur Verfügung
 Deckungsvorschlag
 ja bei Produkt
 teilweise bei Produkt
 nein

Erläuterungen:

Zur Durchführung des Planverfahrens fallen bei der Planungsabteilung Personal- und Sachkosten sowie Honorarkosten des beauftragten Architekturbüros an. Diese werden durch die antragstellenden Grundstückseigentümer getragen bzw. erstattet.