

TOP:

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl. Nr.: V/2024/1463

Datum: 29.02.2024

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	21.03.2024	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungspläne für Wohnen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch; hier: Bebauungsplan Nr. 108 B "Rücklage Kottenforststraße"

Beschlussvorschlag

Das Verfahren zur Aufstellung Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße I“ nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 1 BauGB wird nicht fortgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt an einer kleinteiligen ergänzenden wohnbaulichen Entwicklungsoption im Ortsteil Lüftelberg festzuhalten und auf Grundlage der bisherigen Planungen in ein geregeltes Bauleitplanverfahren neu einzusteigen.

Begründung

Zuletzt wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vom 19.10.2023 über die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) bezüglich der Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit europarechtlichen Vorgaben, berichtet. Mündlich wurde in dem Ausschuss zudem berichtet, dass das Bundesbauministerium eine „Reparaturvorschrift“ angekündigt hat (I/2023/1250).

Reparaturvorschrift § 215 a BauGB

Am 17.11.2023 hat der Bundestag im Rahmen des „Gesetzes für die Wärmeplanung und Dekarbonisierung der Wärmenetze“ drei verschiedene Änderungen des Baugesetzbuches beschlossen. Eine dieser Gesetzesänderungen stellt der § 215 a BauGB, als sog. „Reparaturvorschrift“ zu § 13 b BauGB dar. Demnach können

laufende Verfahren, die bisher nach § 13 b BauGB geführt wurden, unter bestimmten Voraussetzungen, zu Ende geführt werden. Der § 215 a BauGB ersetzt also den § 13 b BauGB, der klarstellend aufgehoben wird. Das Gesetz wurde am 15.12.2023 durch den Bundesrat gebilligt und ist am 01.01.2024 in Kraft treten.

Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB der Stadt Meckenheim

Der Rat der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 108A „Rücklage Kottenforststraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 1 BauGB aufzustellen (V/2019/04000).

Das am 14.06.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) hielt seinerzeit am § 13b BauGB fest und setzte neue zeitliche Befristungen. Zur Nutzung der neuen Fristen hat der Rat der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 22.09.2021 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan als Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 1 BauGB neu aufzustellen (V/2021/0355). Das Bebauungsplanverfahren wurde alsdann bisher einschließlich der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geführt.

Wie bereits in der Sitzung im Oktober berichtet, kann der Bebauungsplan 108B „Rücklage Kottenforststraße“ auf Grundlage des § 13b BauGB nicht weitergeführt werden.

Der neu eingeführte § 215a BauGB ermöglicht es als Reparaturvorschrift bereits begonnene Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) abzuschließen, wenn der Satzungsbeschluss bis Ende 2024 gefasst wird. Eine Anwendung ist jedoch nur dann möglich, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Den Gemeinden wird also die Möglichkeit gegeben eine „Vorprüfung des Einzelfalls“, unter Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen, um bei deren positiven Ausgang den Bebauungsplan wieder in Verbindung mit § 13 a und § 13 BauGB bis zum 31.12.2024 festzusetzen. Führt eine solche Vorprüfung des Verfahrens jedoch nicht zu einem positiven Ergebnis, bleibt der Gemeinde nur, mit einem neuen Aufstellungsbeschluss im Regelverfahren neu zu starten.

In Betrachtung der abzuarbeitenden Inhalte und der aufzuwendenden Zeit der durchzuführenden „Vorprüfung des Einzelfalls“, durch die die Erheblichkeit der Umwelteinwirkungen überschläglich einzuschätzen ist, können nach heutiger Sicht der Verwaltung erhebliche Umwelteinwirkungen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht pauschal ausgeschlossen werden.

So ist beispielsweise das Kriterium der Merkmale des BPlan in Bezug auf das Ausmaß, in dem dieser Plan die Nutzung des Außenbereichs nach § 35 BauGB beeinflusst, auch hinsichtlich der Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich

zu beurteilen. Hierunter fallen gemäß Ziffer 2.6.9 der Anlage 2 auch die in amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Bodendenkmäler und damit auch das im Plangebiet verlaufende Bodendenkmal SU 200 „Römische Wasserleitung“. Eine Abschätzung kann hier pauschal nicht getätigt werden.

Auch mit Blick auf die Überführung in ein Verfahren nach § 13a BauGB, welches der Innenentwicklung dient, fehlt es aber schon aufgrund des unterschiedlichen Zuschnitts der Einbeziehung von Außenbereichsflächen an dieser Grundsätzlichkeit.

Vor dem Hintergrund der rechtssicheren Führung des Verfahrens für dieses zukünftige Baugebiet und dessen nach Rechtskraft angedachter zügiger Umsetzung durch die angedachte Einbindung eines Erschließungsträgers, wird seitens der Verwaltung empfohlen, die Reparaturvorschrift für das vorliegende Planverfahren nicht anzuwenden.

Um im Ortsteil Lüftelberg jedoch an einer kleinteiligen ergänzenden wohnbaulichen Entwicklungsoption festzuhalten, empfiehlt die Verwaltung die Einstellung des Bebauungsplanverfahren Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB und den anschließenden Einstieg in ein geregeltes Bauleitplanverfahren.

Im Regelverfahren ist eine Umweltprüfung nebst Umweltbericht notwendig, ebenso ist ein Landespflegerischer Begleitplan nebst Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu erstellen. Anders als im vereinfachten Verfahren, welches eine Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) lediglich im Wege einer nachlaufenden Berichtigung vorgesehen hat, besteht diese Erleichterung im Regelverfahren nicht, so dass auch der Flächennutzungsplan neu aufzustellen ist. Die üblichen Verfahrensschritte, vom Aufstellungsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung und Offenlage bis hin zum Satzungsbeschluss müssen durchlaufen werden. Die bereits vorliegenden Gutachten können grundsätzlich weiterverwendet werden, soweit die Anforderungen nicht gestiegen sind.

Zwar bringt das Regelverfahren eine weitere zeitliche Verzögerung mit sich, bietet aber auch Chancen, die durch eine Neuaufstellung herbeigeführt werden können.

So können Erkenntnisse aus dem, am 22.06.2022 durch den Rat der Stadt Meckenheim beschlossene, interkommunalen Klimaschutzteilkonzept zur Klimaanpassung in der Region Rhein-Voreifel (kurz: Klimafolgenanpassungskonzept) sowie der Starkregengefahrenkarte, die Anregungen des Mobilitätskonzeptes und auch die Ergebnisse der Wärmeplanung frühzeitig in das Verfahren mit eingebunden werden. Ebenso kann die Ausweisung einer Baufläche für die Ansiedlung eines Kindergartens/Kindertagesstätte bedarfs- und größengerecht festgesetzt werden, da dies im Regelverfahren selbstverständlich möglich ist, wo hingegen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB lediglich Flächen für die Wohnnutzung begründbar waren.

Zuletzt kann auch die frühzeitige Einbindung eines möglichen Erschließungsträgers stattfinden.

Meckenheim, den 29.02.2024

Alexander Schäfer
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch
Fachbereichsleiterin

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen