

**Bebauungsplan Nr. 15 "Hinter den Höfen"; hier: Umstellung des Bauleitplanverfahrens aufgrund höchstrichterlicher Entscheidung zu § 13b BauGB**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Oldendorf befasst sich seit geraumer Zeit mit der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland möchte die Gemeinde bauleitplanerisch tätig werden. Hierzu hat die Gemeinde am 06.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 „Hinter den Höfen“ gefasst.

Überplant wird dabei eine ca. 2,4 ha große Fläche, gelegen im Außenbereich, nördlich des Wohngebietes Kaiserberg, westlich der Dorfstraße und der Straße Dreschkamp sowie südlich des Industriegewegs auf dem Flurstück 42/6 der Flur 3 der Gemarkung Oldendorf. Zur Erschließung des Plangebietes über die Dorfstraße / Dreschkamp wird ein Abschnitt des Flurstückes 75 der Flur 7, Gemarkung Oldendorf, mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich wurde von der gemäß § 13b BauGB bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufzustellen. In diesem muss u.a. keine Umweltprüfung durchgeführt werden, der Flächennutzungsplan muss nicht in einem gesonderten Bauleitplanverfahren geändert werden, sondern wird nur „berichtigt“, die frühzeitige Beteiligung (erste von zwei Beteiligungsebenen) kann wegfallen und es muss kein Ausgleich für Flächenversiegelung geschaffen werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB führt daher insgesamt zu einer Erleichterung, Kosteneinsparung und Verkürzung des Bauleitplanverfahrens.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wurde klargestellt, dass § 13b BauGB wegen des Vorranges des Unionsrechtes nicht angewendet werden darf. Für im Verfahren nach § 13b BauGB in Aufstellung befindliche Bauleitpläne bedeutet dies, dass eine Umstellung des Verfahrens in das Normalverfahren erfolgen muss. Die o.g. Vorteile des §13b BauGB entfallen damit. Dies bedeutet u.a. insgesamt folgendes:

- Es ist parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 15 die 7. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Arbeitsgemeinschaft Itzehoe und Umland für den Bereich der Gemeinde Oldendorf zu beschließen und durchzuführen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange muss abweichend vom gefassten Aufstellungsbeschluss stattfinden.
- Es ist ein Umweltbericht zu erstellen; ein Ausgleich für Flächenversiegelung hat zu erfolgen.
- Es ist eine zusammenfassende Erklärung zu verfassen.

Hierfür zusätzlich erforderliche städteplanerische Leistungen sind zu beauftragen. Es wurde zwischenzeitlich ein Angebot von dem bisher beauftragten Planungsbüro eingeholt. Durch die o.g. ergänzenden städteplanerischen Leistungen fallen hiernach zusätzliche Kosten i.H.v. 10.995,60 € zzgl. Bekanntmachungskosten i.H.v. ca. 3.000 € an (B-Plan: ca. 6.500 €, F-Planänderung: ca. 4.600 €). Die Kosten für die bisher beauftragte Berichtigung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes i.H.v. 1.249,50 € fallen aufgrund der Umstellung des Verfahrens weg.

Noch nicht berücksichtigt sind die zusätzlichen Kosten für den Ausgleich für Flächenversiegelung; diese können erst zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren kalkuliert werden.

Trotz der ergänzend erforderlichen städteplanerischen Leistungen ist keine zusätzliche Bereitstellung von Haushaltsmitteln erforderlich. Im Rahmen der Haushaltsplanung für das Haushaltsjahr 2023 wurden bereits Haushaltsmittel für die ggf. erforderlich werdende Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes eingestellt, da noch nicht absehbar war, ob der § 13b BauGB grundsätzlich anwendbar war. Die o.g. zusätzlichen Kosten sind damit abgegolten. Es wird vorgeschlagen, das Planungsbüro mit den zusätzlichen städteplanerischen Leistungen zu beauftragen.

Der gefasste Aufstellungsbeschluss ist entsprechend zu ändern bzw. neuzufassen.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Arbeitsgemeinschaft Itzehoe und Umland für den Bereich der Gemeinde Oldendorf wird separat gefasst.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es wurden für das Haushaltsjahr 2023 bereits die erforderlichen Mittel für die städteplanerischen Leistungen inkl. erforderlicher Fachgutachten angemeldet. Mittel für die Durchführung der Erschließung sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zu gegebener Zeit zusätzlich bereit zu stellen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2022 wie folgt zu ändern und neuzufassen:

1. Für das ca. 2,4 ha große Gebiet nördlich des Wohngebietes Kaiserberg, westlich der Dorfstraße und der Straße Dreschkamp sowie südlich des Industriewegs wird der B-Plan Nr. 15 "Hinter den Höfen" der Gemeinde Oldendorf im Normalverfahren aufgestellt. Erfordernis und Ziel der Planung ist die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen vorrangig für die Entwicklung von Einfamilienhäusern, um die Sicherung der Bevölkerungsstruktur auch mittel- und langfristig zu gewährleisten.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Amtsverwaltung wird beauftragt, Angebote für die Ausarbeitung des Planentwurfes und der weiteren erforderlichen städteplanerischen Leistungen einzuholen.
4. Der Bürgermeister wird ermächtigt, den Auftrag für die städteplanerischen Leistungen sowie für die weiteren erforderlichen Aufträge im Zusammenhang mit der Bauleitplanung (z.B. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Vermessung, Baugrunderkundung, Innenentwicklungspotentialanalyse usw.) an den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot zu erteilen, auch wenn der Höchstbetrag gem. Hauptsatzung überschritten wird.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung soll schriftlich erfolgen.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird in Form eines öffentlichen Erörterungstermins durchgeführt.
7. Die Amtsverwaltung wird beauftragt, Angebote für die Planungsleistungen der Erschließung sowie die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes einzuholen. Der Bürgermeister wird ermächtigt, den Auftrag für die Planungsleistungen der Erschließung sowie die Erstellung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes an den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot zu erteilen, auch wenn der Höchstbetrag gem. Hauptsatzung überschritten wird.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter / innen:

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:  
Stimmenenthaltungen:

Bemerkungen:  
Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Verfasser:

Amtsleiter:

LVB:

**Anlagenverzeichnis:**

1. Voraussichtlicher Plangeltungsbereich B-Plan Nr. 15 Oldendorf