



Beschlussvorlage

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bauverwaltungsamt / 01-51100	08.02.2024	01-15/2024

Beratungsfolge

Sitzungstermin

1	01-Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Planung	20.02.2024
2	01-Samtgemeindevausschuss	20.02.2024
3	01-Samtgemeinderat	27.02.2024

Betreff:

62. Flächennutzungsplanänderung – Kirchwalsede: „Wohnbauentwicklung am „Sehlinger Weg,,

Beschlussvorschlag:

a) Die Samtgemeinde Bothel führt ein Verfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes. Betroffen von diesem Verfahren ist in der Mitgliedsgemeinde Kirchwalsede eine Fläche, die an der östlichen Seite des Sehlinger Weges an die vorhandene Bebauung der Straße „Zum Hampberg“ angrenzt und ca. 1,0 ha groß ist. Die beschriebene Fläche ist in dem anliegenden Lageplan gekennzeichnet, die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses. Mit der Flächennutzungsplanänderung soll der betroffene Bereich für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden.

b) Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet, ihr wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Gleichzeitig werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Problembeschreibung/Begründung:

Mit dem beigefügten Schreiben vom 18.01.2024 hat die Gemeinde Kirchwalsede die Änderung des Flächennutzungsplanes für den im Beschlussvorschlag genannten Bereich beantragt. Bereits im Juni 2022 hatte der Rat der Gemeinde Kirchwalsede einen Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 19 „Sehlinger Weg“ gefasst, um auf der in Rede stehenden Fläche ein kleines Wohngebiet zu entwickeln. Im Anschluss hatte der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde Kirchwalsede bereits einen

Planungsauftrag an das Büro MOR erteilt. Das Bebauungsplanverfahren wurde bisher nach § 13 b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) geführt.

Einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes hatte die Gemeinde Kirchwalsede bisher nicht gestellt, weil sie nach damaliger Rechtslage davon ausgegangen war, dass ein formelles F-Planänderungsverfahren entbehrlich sein würde; der Flächennutzungsplan hätte im Wege der Berichtigung angepasst werden können. Dies ist nun anders, weil das BVerwG am 18.07.2023 entschieden hat, dass der § 13 b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist und Bebauungsplanverfahren nach dieser Norm nicht wirksam zum Abschluss gebracht werden können.

Auf die ausführlichen Erläuterungen im Schreiben der Gemeinde vom 18.01.2024 wird verwiesen. Sie möchte nun das bereits begonnene Bauleitplanverfahren im sog. Regelverfahren fortführen.

Aufgrund des bereits Mitte 2022 begonnenen Verfahrens ist die Bauleitplanung immerhin schon so weit vorangeschritten, dass in Kürze die frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB stattfinden sollen. Das Büro MOR hat hierzu bereits die Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung im Stadium des Vorentwurfs) erstellt, sie sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Verwaltungsseitig wird empfohlen, mit diesen Planunterlagen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige TöB¹-Beteiligung durchzuführen.

Anlagen vorhanden: Ja

- Lageplan zur Einleitung des 62. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes
- Schreiben der Gemeinde Kirchwalsede vom 18.01.2024
- Planzeichnung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)
- Begründung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Vorhabenträger der beabsichtigten Bauleitplanung ist der Eigentümer des betroffenen Grundstücks. Er hat versichert, dass er sämtliche Kosten tragen wird, die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind. Die Finanzierung der Bauleitplanverfahren soll dennoch durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger gesichert werden. Der städtebauliche Vertrag ist Beratungsgegenstand einer anderen Beschlussvorlage und wird unter einem anderen, nichtöffentlichen, Tagesordnungspunkt behandelt.

¹ TöB = Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

gez. Eberle
Samtgemeindebürgermeister