Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III / 61.21.01	2025/060	29.04.2025

BERATUNGSFOLGE

Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	27.05.2025	Entscheidung	öffentlich

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Regenbogen"
-Beschluss über den Antrag
-Beschluss zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag der Fa. Terre + Dieckmann Immobilien, Hauptstraße 14 a, 48346 Ostbevern, vom 22.04.2025 (Anlage 01) auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Realisierung von Wohnbauvorhaben wird zugestimmt.

Für die Grundstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 30, Flurstücke 68, 243 und 244 wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Regenbogen“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der beigefügte Kartenauszug (Anlage 02), in dem die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Regenbogen“ durch Umrandung gekennzeichnet sind, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Sämtliche Kosten für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie seiner Durchführung trägt die Vorhabenträgerin. Eine entsprechende Kostenregelung wird in den noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert. ja ☐ nein ☒

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 22.04.2025 beantragt die Fa. Terre + Dieckmann eGbR, für die Grundstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 30, Flurstücke 68, 243 und 244 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben sowohl für den frei finanzierten Wohnungsmarkt als auch öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Es wird auf eine erste Plangrundlage mit Stand 22.04.2025 (Anlage 03) Bezug genommen.

Aktuell befinden sich die vorgenannten Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich, die Beurteilung eines Bauvorhabens erfolgt somit auf der Grundlage des § 35 BauGB. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern beinhaltet für diesen Bereich die Darstellungen „Wohnbaufläche“ und „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ angrenzend zur Westtangente.

Gemäß § 12 Absatz 1 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. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Maßnahmen und Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Der Abschluss des Vertrages erfolgt vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB. Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden (§ 12 Absatz 2 Satz 1 BauGB). Diese Entscheidung ist kein Beschluss im Sinne des § 2 Absatz 1 BauGB über die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die drei wesentlichen Elemente sind demnach der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die insge-

samt inhaltlich aufeinander abgestimmt sein müssen.

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan
Hierbei handelt es sich um einen Vorschlag des Vorhabenträgers, der das Vorhaben und die Erschließung detailliert erläutert, vom Vorhabenträger zu erstellen und mit der Gemeinde abzustimmen ist. Dieser Vorschlag bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan
Der auf das konkrete Vorhaben bezogene vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung umfasst mindestens den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Zulassung des Vorhabens im Bereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmt sich nach § 30 Abs. 2 BauGB. Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es dem Plan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat damit für die Zulässigkeit von Vorhaben die Wirkung eines qualifizierten Bebauungsplans.

3. Der Durchführungsvertrag
Eine zentrale Besonderheit des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags, in dem sich der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Karl Piochowiak	Moritz Hillebrand	Klaus Hüttmann
Bürgermeister	Fachbereichsleitung	Sachbearbeitung