



Osterwick gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. X/157 als Anlage III beigefügten Abgrenzungsbereich durchzuführen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Es wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ebenso werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet sowie diese mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt. Die Unterlagen für diese Beteiligungen werden derzeit bearbeitet. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag, der unter anderem die Übernahme aller erforderlichen Aufwendungen für die Vorbereitung und Durchführung des Bauleitplanes sowie die erforderliche Erschließung regelt, vorzubereiten.

---

## **Sachverhalt:**

### **Planungsanlass und Vorhabenbeschreibung**

Mit Schreiben vom 09. September 2021 beantragt eine Bauherrenschaft (im Weiteren *Vorhabenträger* genannt) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung von einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Mehrfamilienwohnhaus auf den Grundstücken Gemarkung Osterwick, Flur 15, derzeit noch Flurstücke 237 und 404, Hauptstraße 34-36. Die beiden Flurstücke sollen laut vorliegendem Lageplan zukünftig anders eingeteilt werden. Die vorhandenen Gebäude sollen abgerissen werden.

Als **Anlage I** ist ein Auszug aus dem GIS-Portal des Kreises Coesfeld beigefügt.

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde neben dem Antrag mit der Vorhabenbeschreibung auch Planentwürfe vorgelegt. Der Antrag mit der Beschreibung und einige Planunterlagen sind als **Anlage II** beigefügt.

Der Vorhabenträger wird das Vorhaben in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung am 23.09.2021 näher vorstellen.

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- dem Durchführungsvertrag und
- dem Bebauungsplan.

Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, müssen die drei Bestandteile aufeinander abgestimmt sein und dürfen nicht in Konflikten zueinander stehen.

Der Vorhabenträger muss in der Lage und dazu bereit sein, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelfall innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und darüber hinaus die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Hierzu verpflichtet er sich durch einen Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Der Antrag ist bei der Gemeinde am 09. September 2021

eingegangen. Der Vorhabenträger hat zudem erklärt, dass er bereit ist, die Kosten zu übernehmen und das Vorhaben in einer bestimmten Frist durchzuführen.

Bis zum Aufstellungsbeschluss muss eine Bestätigung vorliegen, dass der Vorhabenträger in der Lage ist, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Der Vorhabenträger hat zum Antrag einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Perspektiven, Ansichten, Schnitte des Vorhabens) vorgelegt.

Verfahrenstechnisch hat der Rat über die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des vom Vorhabenträger vorgelegten Antrages mit Vorhabenbeschreibung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Pläne in **Anlage II**) zu entscheiden.

Vor Satzungsbeschluss ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Durch ihn werden die inhaltlichen und zeitlichen Durchführungsverpflichtungen des Vorhabenträgers geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich u.a. zur Übernahme sämtlicher Erschließungs- und Planungskosten.

Für den Fall, dass der noch abzuschließende Durchführungsvertrag seitens des Vorhabenträgers nicht eingehalten wird, kann die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB das bis dahin möglicherweise entstandene Baurecht aufheben, ohne Entschädigungsansprüche auszulösen.

### **Planverfahren**

Es ist ebenfalls ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan zu fassen. Dieser ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind u.a. gegeben, da der Bebauungsplan mit der Größe des Plangebietes und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> die Größenbeschränkungen erfüllt. Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) bestehen nicht.

In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren kann u.a. von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Verwaltungsseitig wird allerdings vorgeschlagen, eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen, um möglichst alle Unwägbarkeiten im Vorfeld abklären zu können. Dies erfolgt in der Weise, dass die Planentwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt werden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet werden. Sie werden angeschrieben und zur Äußerung aufgefordert. In diesem Zusammenhang wird auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Unterlagen, die im weiteren Verfahren erforderlich werden, wie z.B. der Bebauungsplanentwurf, die Begründung sowie etwaige Gutachten werden derzeit erarbeitet. Die zu erstellende Bauleitplanung wird auf Grundlage des in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung vorgestellten konkreten Vorhabens erarbeitet. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, mit dieser erstellten Bauleitplanung direkt in die frühzeitige Bürgerbeteili-

gung bzw. Behördenbeteiligung zu starten. Aus Zeitgründen sollen die derzeit in Bearbeitung befindlichen Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung nicht noch einmal dem Rat vorgelegt werden, sodass voraussichtlich noch in diesem Jahr ein Beschluss des Rates über die öffentliche Auslegung gefasst werden kann.

Ein Plan mit dem Abgrenzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / westlich des Rathauses“ als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss ist als **Anlage III** beigefügt.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss der Auslegung der Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden ortsüblich bekannt gemacht.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter  
Sachbearbeiterin

Brodkorb  
Fachbereichsleiterin

Gottheil  
Bürgermeister

**Anlage(n):**

Anlage I: Übersichtsplan

Anlage II: Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhabenbeschreibung und Entwurfsplänen

Anlage III: Abgrenzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes