
**Sitzung des Gemeinderates am 27. September 2023
(öffentlich) - Beschlussvorlage 23/2023**

Baugebiet Spöttfeld II:

I. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Spöttfeld II“

hier: Beendigung des laufenden Bebauungsplanverfahrens "Spöttfeld II" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB; Neufassung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren; Billigung des Planvorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping (Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung)

II. 10. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes des

Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim für den Bereich „Spöttfeld II“, Gemeinde Rheinhausen

hier: Aufstellungsbeschluss der 10. punktuellen Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

III. Festlegung Vergabeverfahren und Verkaufspreise für die entstehenden Bauplätze

Bearbeiter/in: Herr Louis
Telefon: 07643 / 91 07-11

I. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Spöttfeld II“

hier: Beendigung des laufenden Bebauungsplanverfahrens "Spöttfeld II" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB; Neufassung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren; Billigung des Planvorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping (Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung)

1 Beschlussvorschlag

- a) Das laufende Bebauungsplanverfahren zum Baugebiet "Spöttfeld II" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird beendet und nicht weiter verfolgt.
 - b) Der Gemeinderat beschließt neu die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Spöttfeld II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren.
 - c) Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Spöttfeld II“ und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping (Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung) durchzuführen.
-

2 Problem und Ziel

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14. Dezember 2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet "Spöttfeld II" gemäß § 2 Absatz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 28. Juni 2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Spöttfeld II“ gebilligt und die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b BauGB dem durch Unionsrecht vorgegebenen Maßstab, unter welchen Umständen bestimmte Pläne und Programme von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen werden können, nicht gerecht wird. Welche Auswirkungen das Urteil auf laufende Bebauungsplanverfahren hat, kann noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Eine auch nur teilweise Heilung von Verfahrensfehlern im Zuge der Anwendung der nach Feststellung des Bundesverwaltungsgericht nicht europarechtskonformen Gesetzesfassung des § 13b BauGB ist im Fall der Gemeinde Rheinhausen jedoch ausgeschlossen, da im Nachgang des Aufstellungsbeschlusses vom 14. Dezember 2022 bekannt wurde, dass bei der Beschlussfassung ein befangener Gemeinderat mitgewirkt hat, der seine Obliegenheiten als Gemeinderat dadurch verletzt hat, dass er ein offensichtlich in seiner Person bestehendes Befangenheitsverhältnis nach § 18 Abs. 1 Nummer 2 GemO nicht offengelegt hat und gesetzwidrig an der Beratung und Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mitgewirkt hat. Dieser Verfahrensfehler kann nachträglich nicht geheilt werden, da der Aufstellungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gesetzeskonform hätte gefasst werden müssen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

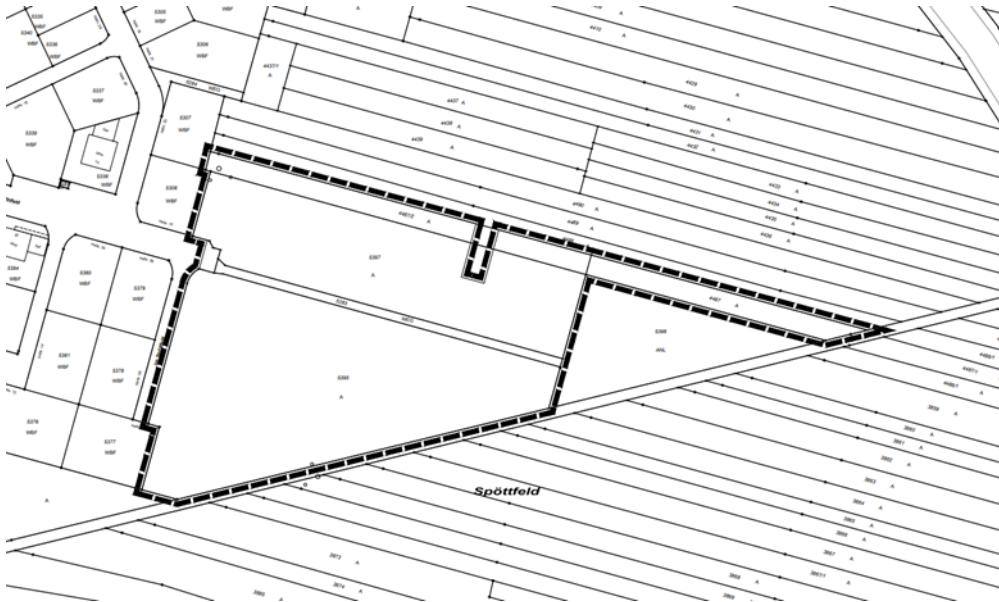
Zum Anlass, Ziel und Zweck der Planung gilt, dass die Gemeinde Rheinhausen mit ihren ca. 4.298 Einwohnerinnen und Einwohnern ein gefragter Wohnstandort im attraktiven nördlichen Breisgau ist. Es stehen jedoch nach wie vor nur wenige Bauplätze für zahlreiche Anfragen von Bauwilligen zur Verfügung. So verfügt die Gemeinde nach wie vor über nur sehr eingeschränkte Innenentwicklungspotenziale, da sich die vorhandenen Baulücken in Privatbesitz befinden und in der Regel nicht als Baufläche zur Verfügung stehen. Und auch die im Zuge des Bebauungsplans „Spöttfeld“ entstandenen 107 Bauplätze sind bereits verkauft und somit ebenfalls nicht mehr verfügbar. Aus diesem Grund plant die Gemeinde eine Baugebietserweiterung Richtung Osten. Der Bebauungsplan „Spöttfeld II“ knüpft dabei an die bestehende Bebauung an und stellt einen baulichen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Kinderspielplatz her. Die Planung verfolgt dabei folgende Ziele:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Gemeinde Rheinhausen durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland;
- städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur nach Osten in Übereinstimmung mit dem angrenzenden Siedlungsbestand;
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung;
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Belange.

3 Lösung

Planungsverfahren: Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und der Flächennutzungsplan parallel dazu punktuell geändert. Das begonnene Verfahren nach § 13b BauGB für den Bereich Spöttfeld II wird eingestellt. Die Durchführung im Regelverfahren umfasst eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung und eine Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Das Plangebiet (rd. 1,23 ha) befindet sich in Rheinhausen am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen (ohne Maßstab):



Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind nach derzeitigem Stand (noch) 0,41 ha höher als der rechnerisch ermittelte Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Rheinhausen. Das Regierungspräsidium Freiburg hat der Gemeinde Rheinhausen im Zuge der Offenlage des ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans "Spöttfeld II" im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass bei einer "Überschreitung um 0,3 ha (noch) kein Zielverstoß bzgl. der regionalplanerischen Festlegung Rheinhausens als Eigenentwicklergemeinde (PS 2.4.1.1) vorliegt." Weiter führt das Regierungspräsidium Freiburg aus: "Die höhere Raumordnungsbehörde stellt diesbezüglich ausdrücklich klar, dass für den Planungszeitraum der nächsten 5 Jahre ein Wohnbauflächenbedarf von höchstens 0,6 ha gem. den regionalplanerischen Vorgaben plausibel ermittelt werden kann." (E-Mail des Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, an die Gemeinde Rheinhausen vom 31.07.2023). In diesem vorgegebenen Rahmen hält sich der Entwurf des Bebauungsplans. Es wurden daher die ursprünglich im beschleunigten Verfahren nicht berücksichtigten drei Bauplätze am südlichen Rand des Plangebietes wieder in den aktuellen Entwurf aufgenommen.

4 Alternativen

Keine.

5 Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Keine.

6 Sonstige Kosten

Keine.

7 Verweis auf Anlagen

- Cover und Satzungen;
- Planzeichnung;
- Bebauungsvorschriften;
- Begründung;
- Umweltbericht;
- Artenschutzfachliche Einschätzung.

**II. 10. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes des
Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim für den Bereich „Spöttfeld II“,
Gemeinde Rheinhausen
hier: Aufstellungsbeschluss der 10. punktuellen Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Bearbeiter/in: Herr Louis
Telefon: 07643 / 91 07-11

1 Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen fasst gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 10. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes als Vorberatung für die Beschlussfassung in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim.
- b) Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen billigt als Vorberatung für die Beschlussfassung in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim den Vorentwurf der 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans vom 27.09.2023.
- c) Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen beschließt als Vorberatung für die Beschlussfassung in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
-

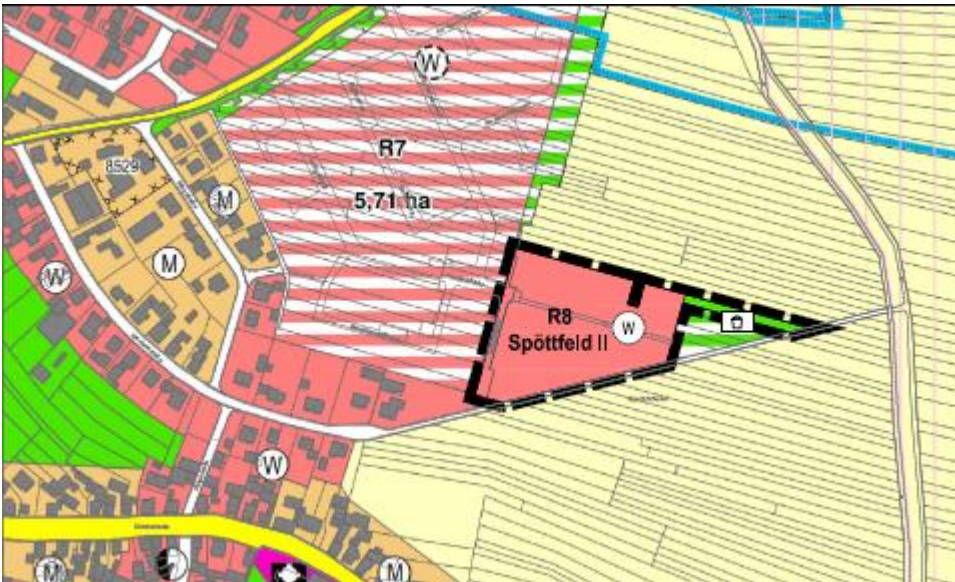
2 Problem und Ziel

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Kenzingen-Herbolzheim umfasst die Städte Kenzingen und Herbolzheim sowie die Gemeinden Rheinhausen und Weisweil. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 10. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Planungsanlass ist die Baugebietserweiterung des Bebauungsplans „Spöttfeld“ durch den Bebauungsplan „Spöttfeld II“ Richtung Osten. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Spöttfeld II“ bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplans. Bislang stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim die Fläche größtenteils als „geplante“ Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und als landwirtschaftliche Fläche dar. Es ist daher notwendig, den Flächennutzungsplan entsprechend der angestrebten Planung zu ändern und die Fläche als Wohnbaufläche darzustellen. Mit der nun vorliegenden 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sowie der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Wohngebietes „Spöttfeld“ geschaffen werden.

Der Änderungsbereich befindet sich in Rheinhausen am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen. Im Norden wird der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von der Grünfläche des geplanten Kinderspielplatzes, im Süden von der Gartenstraße als landwirtschaftlicher Weg und im Westen von der Wohnbebauung des Baugebiets „Spöttfeld“ begrenzt. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit Brachflächen mit einzelnen Bäumen am südlichen Gebietsrand sowie die bereits im Bebauungsplan „Spöttfeld“ zum Kinderspielplatz vorgesehene Erschließungsstraße „Im Spöttfeld“.

Die folgende Abbildung zeigt die Plandarstellung der 10. Punktuellen Änderung im Entwurf:



Wie die Abbildung zeigt, soll der Änderungsbereich künftig als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit Zweckbestimmung als Spielplatz dargestellt werden.

3 Lösung

Die 10. punktuelle Änderung des FNP wird im Regelverfahren, also mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wird den Unterlagen beigelegt.

4 Alternativen

Keine.

5 Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Keine.

6 Sonstige Kosten

Keine.

7 Verweis auf Anlagen

- Cover;
- Deckblätter M 1:5.000 und M 1: 10.000;
- Begründung;
- Umweltbericht mit Artenschutzgutachten;
- Flächensteckbrief

III. Festlegung Vergabeverfahren und Verkaufspreise für die entstehenden Bauplätze

Bearbeiter/in: Herr Louis
 Telefon: 07643 / 91 07-11

1 Beschlussvorschlag

- a) Die Bauplätze werden möglichst zeitnah an die Kaufinteressenten in der Reihenfolge der eingegangene Interessenbekundung verkauft.
- b) Die Kaufpreise für die Bauplätze betragen:
- für den Bauplatz im Nordosten angrenzend an den Kinderspielplatz 460 EUR/qm;
 - für Doppelhaushälften 480 EUR/qm;
 - für Einzelhäuser 520 EUR/qm.
-

2 Problem und Ziel

Die vorgeschlagenen Bauplatzpreise liegen im Rahmen der allgemeinen Preisentwicklung und entsprechen den derzeitigen aktuellen Bauplatzpreisen in der Region, die im Fall nicht nur der Gemeinde Denzlingen teilweise mit über 1000 EUR/qm mehr als Doppelte betragen. Der höhere Verkaufspreis für Einzelhäuser berücksichtigt die Tatsache, dass es sich bei Einzelhäusern um einen besonderen Luxus handelt, der wegen des großen Flächenverbrauchs allgemeinpolitisch nicht mehr gewollt ist. Die höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg hat die Gemeinde Rheinhausen bereits darauf hingewiesen, dass sie von der Gemeinde Rheinhausen eine Intensivierung ihrer Anstrengungen erwarten, den Flächenverbrauch u.a. durch eine dichtere Bauweise künftig deutlich zu reduzieren (E-Mail des Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, an die Gemeinde Rheinhausen vom 31.07.2023). Die vier ausgewiesenen Einzelhäuser kommt daher ein Ausnahmecharakter zu, was sich in dem höheren Verkaufspreis niederschlägt.

Die notarielle Beurkundung der Bauplätze soll Mitte Dezember erfolgen.

3 Lösung

Die Gemeindeverwaltung hat in den Amsblättern vom 14. und 21. Juli 2023 Bauplatzinteressenten aufgerufen, ihr grundsätzliches Interesse an einem Bauplatz per E-Mail oder schriftlich bei der Gemeinde anzumelden. Die Interessenbekundungen verpflichten noch nicht zum späteren Kauf eines Grundstücks. Daraufhin haben sich 52 Bauplatzinteressenten beworben. Von diesen sind aus Rheinhausen die Interessenten Nummer 2, 4, 5, 7-11, 13, 15-27, 29-31, 34, 35, 40, 42-45, 47, 48 und 50. Damit ist die regionalplanerische Festlegung Rheinhausens als Eigenentwicklergemeinde hinreichend berücksichtigt. Ein Verkauf nur an Einheimische würde dem Europarecht grundlegend widersprechen und wäre rechtswidrig.

Den vorliegenden Bauplatzinteressenten wurden zwischenzeitlich die mit dem Erschließungsträger abgestimmten voraussichtlichen Bauplatzpreise mitgeteilt, über die der Gemeinderat abschließend zu beschließen hat. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Bauplatzinteressenten einen Kauf realisieren können oder wollen.

Die Interessenten wurden bereits zu einem Vergabetermin eingeladen, in dem sie in der Reihenfolge der eingegangenen Interessenbekundung einen Bauplatz reservieren können. Es fällt eine Reservierungsgebühr von 500 EUR, die bei dem späteren Grundstückskauf angerechnet wird und ansonsten verfällt. Diese Bedingungen entsprechen den Modalitäten bei der Vergabe der Bauplätze im Baugebiet Spöttfeld I und haben sich bewährt.

4 Alternativen

Anderweitige Festsetzungen.

5 Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Die Erlöse aus der Baulandentwicklung sollen in die Finanzierung des Baus der Kindertagesstätte im Quartier einfließen. Bei niedrigeren Bauplatzpreisen müssten ansonsten in entsprechender Höhe zusätzliche Kredite aufgenommen oder allgemeine Steuern erhöht werden.

6 Sonstige Kosten

Keine.

7 Verweis auf Anlagen

Keine.