

Datum 16.11.2022	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: WENDT/BV/138/2022		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE WENDTORF**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Gemeindevertretung</b>		<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet "südlich der Straße Achtern Diek, nördlich der K 44 und östlich der Straße Haubrook"  
hier: Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Ein Investor hat beantragt, ein genossenschaftliches Wohnprojekt am Wendtorfer Strand umzusetzen. Für die Umsetzung des Projektes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es hier um ein ganz konkretes Projekt geht, sollte der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 des Baugesetzbuchs aufgestellt werden. Dabei muss sich der Projektentwickler im Rahmen eines abzuschließenden Durchführungsvertrages insbesondere verpflichten, das Vorhaben innerhalb eines festgelegten Zeitrahmens umzusetzen. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen, der bereits die exakte Gestaltung der Gebäude sowie die Erschließung und Freiflächengestaltung beinhaltet. In einem angebotsorientierten Bebauungsplan können demgegenüber nur die Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen festgesetzt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann nach § 13 b des Baugesetzbuchs als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie auf eine vorgezogene Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet werden. Auch muss in einem beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan nicht geändert werden. Sehr wohl muss es jedoch eine artenschutzrechtliche Bewertung der Fläche geben. Sollte sich im Laufe des Planverfahrens herausstellen, dass das beschleunigte Verfahren z.B. aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht angewendet werden kann, so kann das Verfahren auch dann noch auf das sogenannte Regelverfahren umgestellt werden.

Es wird nun empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen. Die Inhalte werden im Laufe des Planverfahrens erarbeitet und nach Beratung und Beschlussfassung im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin sollten die Aufträge für die städtebaulichen und naturschutzfachlichen an die Planungsbüros beschlossen werden erteilen. Die Planungskosten sind der Gemeinde vom Investor zu erstatten.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „südlich der Straße Achtern Diek, nördlich der K 44 und östlich der Straße Haubrook“. (Aufstellungsbeschluss).
2. Das Verfahren ist nach § 13 b Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren durchzuführen.
3. Der Auftrag für die städtebaulichen Leistungen ist dem Planungsbüro B2K und dn Ingenieure GmbH, Herrn Kühle, und für die naturschutzfachlichen Leistungen dem Planungsbüro ALSE, Herrn Dr. Liedl, zu erteilen.
4. Die Planungskosten sind der Gemeinde vom Investor zu erstatten, es ist hierzu ein entsprechender Kostenerstattungsvertrag abzuschließen.

### **Anlagenverzeichnis:**

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14

Im Auftrage:

Griesbach  
Amt III

Gesehen:

Körber  
Amtdirektor