

Datum 21.07.2022	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/793/2022		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss	15.11.2022	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 für das Gebiet "nördlich der Straße Seesternweg, südlich des Deiches und östlich der Straße Verwellengrund"
hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Sachverhalt:

Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss hat in der Sitzung am 19.10.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 gefasst. Es wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden soll. Weiterhin wurde der Bebauungsplan als angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt.

Eine rechtliche Prüfung hat nun ergeben, dass die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht möglich ist, sodass das Verfahren damit als Regelverfahren durchzuführen ist. Im Regelverfahren muss eine vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchgeführt werden und es muss eine Umweltprüfung mit Umweltbericht zur Planung erstellt werden. Bebauungspläne, die im Regelverfahren aufgestellt werden, müssen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Flächen als „gewerblicher Tourismus und Wohnen“ dar. Da ein Hotel dem gewerblichen Tourismus zuzuordnen ist, muss der Flächennutzungsplan in diesem Fall nicht geändert werden.

Der bisherige Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 betrifft einen angebotsorientierten Bebauungsplan, weil es zwei unterschiedliche Eigentümer der betroffenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann nur dann aufgestellt werden, wenn es auch nur einen Eigentümer der Flächen gibt, der sich verpflichtet und der in der Lage sein muss, das Vorhaben innerhalb eines festgelegten Zeitrahmens umzusetzen und die Planungs- und Erschließungskosten übernimmt. Die Investoren haben nun erklärt, dass Sie das Projekt gemeinsam umsetzen wollen und hierfür eine entsprechende gemeinsame Betriebsform vereinbart, damit der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Im Gegensatz zum angebotsorientierten Bebauungsplan muss dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt werden. Dieser Vorhaben-

und Erschließungsplan enthält wesentlich detailliertere Vorgaben für den Bau und Betrieb sowie auch zur Erschließung des Hotels. Außerdem ist zum Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem sich der Investor verpflichtet, das Projekt innerhalb einer vereinbarten Frist umzusetzen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich für die Gemeinde der Vorteil und damit die Sicherheit, dass das Projekt auch exakt so umgesetzt wird, wie es gemeinsam vereinbart wird. In einem angebotsorientierten Bebauungsplan ist es nicht möglich, so detaillierte Festsetzungen zu treffen, sodass dem Investor damit erheblich mehr Flexibilität bei der Planung und dem Bau des Hotels gegeben würde. Das ist bei diesem Projekt jedoch nicht gewollt, sodass empfohlen wird, den Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2021 entsprechend zu ändern.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklung- und Planungsausschuss beschließt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 für das Gebiet „nördlich der Straße Seesternweg, südlich des Deiches und östlich der Straße Verwellengrund“ dahingehend zu ändern, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet Hotel aufgestellt wird. Das Planverfahren ist als Regelverfahren durchzuführen.

Anlagenverzeichnis:

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73

Kokocinski
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Griesbach
Amt III