

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2022/434
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 15.11.2022
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/md-

**66. Änderung des Flächennutzungsplanes in Eielstädt
-Änderungsbeschluss-
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Hof Ivemeyer", Eielstädt
-Aufstellungsbeschluss-**

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	01.12.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.12.2022	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	15.12.2022	öffentlich

Haushaltsmittel

stehen bei Konto _____ zur Verfügung

sind überplanmäßig / außerplanmäßig bereitzustellen

Deckungsvorschlag:

Sonstiges

Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften

ist nicht erforderlich

wird noch vorgenommen

ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:

Der Gemeinde Bad Essen liegt eine Anfrage eines Vorhabenträgers (PMI Projektentwicklung, Bad Essen) vor, auf dem Grundstück der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle „Hof Ivemeyer“ Wohnnutzungen zu ermöglichen und damit eine nachhaltige Umnutzung dieser Hofstelle zu gewährleisten.

Vorgesehen ist die Einrichtung von Wohngruppen in dem vorhandenen Hofgebäude (Umbau) und die Errichtung von 32 Wohneinheiten in dem vorhandenen Speichergebäude (Umbau) sowie in 4 neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern (1 x 6 WE, 3 x 8 WE).

Nach § 12 (2) BauGB hat die Gemeinde auf der Grundlage der Anfrage des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu entscheiden. Die Gemeinde unterstützt das Bestreben zu einer nachhaltigen Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und stellt nunmehr den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Hof Ivemeyer“ auf.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan setzt sich aus drei Elementen zusammen, die die Besonderheit in Abgrenzung zu einem „normalen“ Bebauungsplan ausmachen, nämlich den Vorhaben- und Erschließungsplan, den Durchführungsvertrag und eben den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Diese Elemente müssen aufeinander abgestimmt sein.

Die Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, dass er auf ein konkretes Vorhaben bezogen ist. Dieses Vorhaben wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers beschrieben. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu schließen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dann letztlich die formale „Hülle“ bzw. das „Trägerdokument“, der den Vorhaben- und Erschließungsplan verfahrensrechtlich in die Bauleitplanung der Gemeinde integriert.

Im weiteren Aufstellungsverfahren ist nun der Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzustimmen und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entwickeln. Parallel dazu erfolgt die Ausarbeitung des Durchführungsvertrages. Gemäß § 12 Absatz 1 BauGB hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB (Satzungsbeschluss) zu verpflichten (Durchführungsvertrag).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die geplanten Wohnnutzungen machen es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen im Parallelverfahren zu ändern.

Auf Grund der in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Tierhaltungsbetriebe ist es erforderlich, dass der Vorhabenträger im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entsprechende gutachterliche Nachweise hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchssituation erbringt, dass die Ausweisung von Wohnnutzungen am geplanten Standort immissionsschutzrechtlich möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. den Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes im Ortsteil Eielstädt entsprechend der beigefügten Planskizze zu ändern, 66. Änderung.
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Hof Ivemeyer“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im beigefügten Kartenauszug dargestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsbearbeitung zu veranlassen und die weiteren Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss abzuwickeln.

Anlagen:

- Wirksamer FNP und Abgrenzung der geplanten Änderung