

AZ: -61- / Frau Karstens

Drucksache Nr.: 0016/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Sta- tus	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Wasbek	29.02.2024	Ö	Vorberatung
Gemeindevertretung der Ge- meinde Wasbek	20.03.2024	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

BM

Verhandlungsgegenstand:

**23. Änderung des Flächennutzungsplanes und
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
"Nahversorgungszentrum an der B 430"**

- **Antrag auf Aufstellung der 23. Änderung des
Flächennutzungsplanes und des vorhabenbe-
zogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Nahversor-
gungszentrum an der B 430" im Parallelver-
fahren**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen
Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange**
- **Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Antrag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Dem Antrag von RATISBONA Projektentwicklung
KG, Kumpfmühlerstraße 5, 93047 Regensburg auf
Aufstellung der oben genannten Bauleitpläne, um
die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die
Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmark-
tes mit der Option, auf den benachbarten Flächen
ein Bauerncafé mit einem Hofladenverkauf mit ei-
ner Größe von insgesamt ca. 200 m² bis 300 m²
später errichten zu können, zu schaffen, wird zu-
gestimmt.

2. Für das Gebiet „südlich Weststraße (B 430), westlich Ehndorfer Straße, östlich und nördlich der Feldmark (Teilfläche des Flurstückes 172, Flur 9, Gemarkung Wasbek betreffend)“, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgungszentrum an der B 430“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB sowie die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufgestellt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Öffentlichkeit soll durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde über einen Zeitraum von einem Monat gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Planung frühzeitig unterrichtet werden. Zusätzlich werden die Unterlagen im Stadthaus der Stadt Neumünster, Brachenfelder Straße 1 - 3, 24534 Neumünster im Erdgeschoss öffentlich ausgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt Ort und Zeit der Veröffentlichung mindestens eine Woche vorher mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
6. Die Planung ist gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit der Planung der Nachbargemeinden abzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Allgemeine Kosten für die Verwaltung
- Angebote zur Beauftragung eines Planungsbüros werden vom Vorhabenträger eingeholt. Das Planungsbüro wird von der Gemeinde beauftragt. Die Kosten der Bauleitplanung sowie die Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Dieses wird über den Durchführungsvertrag vertraglich vereinbart. Ein mit dem Vorhabenträger abgestimmter Entwurf der Kostenübernahme - Vereinbarung liegt vor. Es wird hierin vereinbart, dass das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro die Rechnungen für erbrachte Leistungen direkt an den Vorhabenträger stellt und dieser die Rechnungen direkt begleicht, so dass der Haushalt der Gemeinde nicht belastet wird.

B e g r ü n d u n g :

Der Vorhabenträger möchte aufgrund der Bedarfslage in den Gemeinden Wasbek und Ehndorf einen kleinflächigen Lebensmittel Discountmarkt mit einem kleinen Drogeriesortiment zur Deckung des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von 799 m² zur Sicherherstellung der Nahversorgung in der Gemeinde Wasbek errichten. Die geplante Immobile soll an einen Betreiber für mindestens 15 Jahre fest vermietet werden.

Hierfür beabsichtigt der Vorhabenträger von dem Flurstück 172, Flur 10, Gemarkung Wasbek, mit einer gesamten Größe von 20.034 m² ein Baugrundstück in einer Größe von 5.085 m² abzutrennen und vom Grundstückseigentümer zu erwerben.

Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung der Bauleitpläne und verpflichtet sich, alle erforderlichen Kosten (brutto), die im kausalen Zusammenhang mit der Aufstellung der vorgenannten Bauleitpläne und der Erschließung des zukünftigen Baugebietes entstehen, zu übernehmen. Eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung liegt vor bzw. wird spätestens vor dem Aufstellungsbeschluss, der voraussichtlich am 20.03.2024 von der Gemeindevertretung gefasst werden kann, vom Vorhabenträger vorgelegt.

Auch die Gemeinde hat ein Interesse, innerhalb ihrer Gemeinde ein ortsangemessenes Angebot zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu schaffen und die Gemeinde zukunftsfähig zu gestalten und zu stärken.

Aufgrund der nicht integrierten Lage des geplanten Standortes besteht zur Schaffung des Planungsrechts im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Erfordernis für den geplanten Standort im Außenbereich eine Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes [auf Empfehlung der Landesplanungsbehörde vorhabenbezogen]) durchzuführen, da es sich nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben handelt, das nach § 35 BauGB genehmigungsfähig wäre.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum an der B 430“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes an der B 430 mit der Option geschaffen werden, das Plangebiet in einem 2. Bauabschnitt zur Errichtung eines Bauerncafés mit einem Hofladenverkauf mit einer Größe von insgesamt ca. 200 m² bis 300 m² auf den westlichen direkt an das Baugrundstück für den geplanten Nahversorgungsmarkt angrenzenden Flächen zu einem späteren Zeitpunkt zu erweitern. Für den geplanten 2. Bauabschnitt soll dann der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem eigenständigen unabhängigen Verfahren ergänzt werden, verbunden mit einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes. Vorsorglich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur zukünftigen Erschließung des geplanten Bauerncafés über die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum im Bebauungsplan festgesetzt und über eine Baulast und einer Eintragung ins Grundbuch gesichert.

Das Grundstück ist nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Der Anschluss an Leitungen zur Schmutzwasserentsorgung, Stromversorgung, Telekommunikation, Trinkwasser, Löschwasser etc. wird vom Vorhabenträger auf eigene Kosten durchgeführt. Bei der Versorgung mit Strom, Wärme und Kühlung steht die Energieerzeugung durch PV-Anlagen im Vordergrund und soll bis zu 80 % durch PV-Anlagen gedeckt werden.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Ehndorfer Straße (Kreisstraße 34) erfolgen. Aufgrund der Lage an der Kreisstraße 34 und der Bundesstraße 430 ist der Landesbetrieb für Straßenbau und Erschließung, Niederlassung Rendsburg frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Vor der Aufstellung der Bauleitpläne wurde frühzeitig geklärt, ob Ziele der Raumordnung der Planung grundsätzlich entgegenstehen und welche sonstigen Erfordernisse von der Landes- und Regionalplanung zu beachten sind. Die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde (Eingang 08.01.2024) und des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Eingang 12.01.2024) liegen vor und sind zu beachten.

Aus den Stellungnahmen geht hervor, dass Ziele des Zielsystems Einzelhandel in Kapitel 3.10 der Fortschreibung 2021 des LEP unter der Voraussetzung, dass für den geplanten Lebensmittelmarkt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m² planungsrechtlich festgesetzt wird und eine räumliche und funktionale Trennung zum geplanten Bauernhof-Café mit Hofladen mit bis zu 300 m² Fläche gewährleistet wird (Maßgabe), damit die Auswirkungen der Verkaufsflächen der beiden Vorhaben nicht als Agglomeration kumuliert betrachtet werden müssen, nicht entgegenstehen.

Der Aufstellungsbeschluss kann aus Sicht der Verwaltung gefasst werden.

gez. Michael Hollerbuhl

Bürgermeister

Anlagen:

- Antrag Vorhabenträger zur Aufstellung
- Übersichtplan
- Geltungsbereich
- Stellungnahme Landesplanungsbehörde
- Stellungnahme Kreis Rendsburg-Eckernförde

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertretung: _____

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bemerkung: _____

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen, die weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend waren: