

Beschlussvorlage

VBE/2195/2024/GGE

Beschluss der Gemeindevertretung Gelbensande über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Waldsiedlung", Bestätigung des Entwurfs und dessen Auslegung (Aufstellungs- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)

Amt/Aktenzeichen: BuE / 2. Änderung B 3 SO VV	Erstellungsdatum: 21.03.2024
Verfasser: Ines Patza/Franziska Voß, ign	Status: öffentlich

Beratungsfolge	Datum der Sitzung	Gremium
	18.04.2024	Bauausschuss Gelbensande
	25.04.2024	Gemeindevertretung Gelbensande

Sachverhalt:

Der **Bebauungsplan Nr. 3 *Waldsiedlung* der Gemeinde Gelbensande** soll geändert werden.

Die Planänderung erfolgt im beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Geplant ist, die Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO/VV1 an die tatsächliche Nutzung anzupassen. Gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes trägt das Sondergebiet den Charakter eines Verwaltungs- und Versorgungskomplexes für die Gesamtanlage der Ferienhaussiedlung. Die in diesem Zusammenhang zulässigen Räume für Saisonpersonal oder für Feriengäste wurden durch in sich abgeschlossene Ferienwohnungen ersetzt und privatisiert.

Mit der Erweiterung der zulässigen Nutzung des Punktes 1.2 Teil B Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes um die Ferienwohnungen nach § 13 A Satz 1 BauNVO und Streichung der zulässigen Räume für Saisonpersonal oder für Feriengäste, soll die bauplanungsrechtliche Anpassung des Planes an die beschriebene Nutzung erfolgen.

Die textliche Festsetzung **Art der baulichen Nutzung 1.2** wird wie folgt geändert und ergänzt (rot markiert):

Das Sondergebiet Verwaltung und Versorgung (SO/VV 1) dient, der Verwaltung und Beaufsichtigung des Ferienhauskomplexes (SO/FH 1 - 4) und der Versorgung der Feriengäste mit fremdenverkehrstypischen Dienstleitungen sowie der Unterbringung von Ferienwohnungen nach 13 a BauNVO.

Zulässig sind:

- Geschäftsräume für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Ferienhauskomplexes (SO 2 - 5)
- eine Schank- und Speisenwirtschaft,
- eine Verkaufseinrichtung für fremdenverkehrstypische Bedarfsartikel zur Versorgung des Plangebietes
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- ~~Räume für die Unterbringung von Saisonpersonal oder für die Beherbergung von~~
- ~~Ferienwohnungen nach § 13 A Satz 1 BauNVO~~

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 *Waldsiedlung* Gelbensande soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches – BauGB – durchgeführt werden, da durch die Änderung:

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Vorschriften nicht begründet,
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt den Aufstellungsbeschluss zu fassen, den Entwurf und die Begründung zu bestätigen und zur Auslegung zu bestimmen.

Unter Punkt 7 des Beschlussvorschlages finden Sie die Übertragung der Verfahrensschritte auf das beauftragte Planungsbüro.

Damit wird das Büro seitens der Gemeinde bevollmächtigt das Verfahren durchzuführen. Die Planungshoheit und die Notwendigkeit der Beschlussfassung für die einzelnen Verfahrensschritte bleiben bei der Gemeinde.

Finanzierung:

Der Gemeinde entstehen aus dem Verfahren keine Kosten

Stellungnahme des Bauausschusses:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande beschließt den folgenden Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 *Waldsiedlung* Gelbensande.
Gegenstand der 2. Änderung ist die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 13 A BauGB durch die Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des SO VV/1. Der Änderungsbereich betrifft folglich das Flurstück 28/8; Flur 1; Gemarkung Gelbensande (siehe Anlage 1).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande beschließt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 *Waldsiedlung* Gelbensande in der vorliegenden Form (Anlage 2).

Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

4. Der Entwurf der 2. Änderung der Satzung und der Begründung sind nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen.
6. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
7. Die Verfahrensschritte für das Bauleitplanverfahren werden nach §§ 2a bis 4a BauGB an einen Dritten, hier: *ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB, Lloydstraße 3, 17192 Waren (Müritz)* übertragen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage 1 2. Änd. B 3 Waldsiedlung Übersicht Geltungsbereich (1)

Anlage 2 2. Änd. B 3 Waldsiedlung Textteil B

Anlage 3 Begründung