

Beschlussvorlage

VBE/1729/2024/GBL

Beschluss der Gemeindevertretung Blankenhagen über die Aufstellung, Bestätigung Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Blankenhagen

Amt/Aktenzeichen: BuE / Aufst., Vorentwurf, Ausl. VE Nr 2	Erstellungsdatum: 18.04.2024
Verfasser: Ines Patza, Caroline Herbst- ign	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
29.04.2024	Bauausschuss Blankenhagen
13.05.2024	Gemeindevertretung Blankenhagen

Sachverhalt:

Die Gemeinde hat im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Dorfgemeinschaftshaus auch den nachfolgenden Bereich einer Änderung unterzogen und dem Nutzungszweck entsprechend als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Wohnen und Tourismus überplant.

Nunmehr soll das Verfahren zur baurechtschaffenden Bauleitplanung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB begonnen werden.

Das Plangebiet befindet sich in Blankenhagen auf Teilbereichen der Flurstücke 139, 140, 141 und 142 der Gemarkung Blankenhagen Flur 3. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Der Eigentümer der Grundstücke möchte diese Fläche mit Wohn- und Ferienhäusern sowie Wohnungen für kombiniertes Ferienwohnen und Arbeiten auf Zeit (sog. „Workation“) bebauen. Zudem werden Räume für Veranstaltungen und Gastronomie geschaffen.

Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sondernutzung für diesen Bereich geschaffen werden.

Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

Die Planung sowie ein erster Vorentwurf wurden bereits dem Bauausschuss in der Sitzung vom 04.09.2023 vorgestellt. Im Ergebnis empfahl der Bauausschuss die Einholung der Landesplanerischen Stellungnahme. Diese liegt mit Datum vom 12.10.2023 vor. Auf Grund der Stellungnahme wurden der Umfang der Wohneinheiten für dauerhaftes Wohnen reduziert und Betriebswohnungen forciert. Weiterhin wurden erste Überlegungen zum Schallschutz aufgenommen. Entsprechende erforderliche Untersuchungen (z.B. Schallgutachten) werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die Gemeinde mit der Änderung des Flächennutzungsplanes zur Vorbereitung der baurechtschaffenden Planung bereits ihre städtebaulichen Ziele definiert hat, und der vorhabenbezogene Bebauungsplan jetzt das Baurecht herstellen soll, empfiehlt die Verwaltung

den im Beschlussvorschlag formulierten Willen zur Aufstellung, zur Bestätigung des Entwurfs und der Begründung dazu sowie dessen öffentliche Auslegung zu beschließen.

Finanzierung:

Die städtebauliche Planungsleistung wurde direkt durch die Vorhabenträger beauftragt. Der Durchführungsvertrag ist in Vorbereitung und muss vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss der Gemeinde Blankenhagen empfiehlt mit 5 Ja Stimmen und 2 Enthaltungen der Gemeindevertretung Blankenhagen den Beschluss über die Aufstellung, Bestätigung Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhagen beschließt:

1. Der Bebauungsplans Nr. 2 *Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk* der Gemeinde Blankenhagen soll im Verfahren nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in der vorgenannten Fassung aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 139, 140, 141 und 142 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen, hat eine Größe von ca. 1,2 ha und wird begrenzt

- südlich und östlich durch die Flurstücksgrenzen 141, 142 (Flur 3, Gem. Blankenhagen)
- im Westen durch eine mit Bäumen bewachsene Grünfläche
- im Norden durch einen dicht bewachsenen Grünstreifen parallel zum Back "Bäk"

2. Planungsziele:

Schaffung von Baurecht für Wohn- und Ferienhäuser sowie Wohnungen für kombiniertes Ferienwohnen und Arbeiten auf Zeit („Workation“) sowie Räume für Veranstaltungen durch Festsetzung von fünf Sondergebieten

3. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 *Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk* in der Gemeinde Blankenhagen sowie dessen Begründung werden in der Fassung gem. Anlage 1 und 2 bestätigt.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll durch Bereithaltung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht mit entsprechender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchgeführt werden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig von der Planungsabsicht unterrichtet, zur Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

5. Dieser Beschluss ortsüblich bekannt zu machen ist.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage 1 PLZ Vorentwurf

Anlage 2 Begründung