Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen	Vorlage-Nr: VO/GV08/2019-2123 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 01.04.2019 Einreicher:	
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Gallentin-Süd" Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	03.04.2019	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	08.05.2019	Gemeindevertretung Bad Kleinen

1. **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen fasst den Beschluss über Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für den Bereich „Gallentin-Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin-Süd“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten: durch das Ferienlager „Ulis Kinderland“,
- im Osten: durch Wiesen- und Hochstaudenfluren,
- im Süden und Südwesten: durch die Straße „Am See“,
- im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücke der bebauten Grundstücke Alte Dorfstraße Nr. 13 – Nr. 27.

2. Die Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A bestehen in Folgendem:

- Änderung der Ferienhausgebiete und der Sondergebiete Beherbergung und Infrastruktur in allgemeine Wohngebiete,
- Anpassung der Anforderungen für Garagen und Stellplätze.

3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.

4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für den Bereich „Gallentin Süd“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

7. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch auf die Dauer von 30 Tagen auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
8. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 3 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
9. Die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind nicht zu beteiligen.
10. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
11. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A bzw. über die Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet. Die Rechtskraft besteht seit 20. Juli 2016. Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich in der Ortslage Gallentin unmittelbar am „Schweriner See“. Dies ist auf dem Übersichtsplan ersichtlich.

Der Bebauungsplan/der rechtskräftige Bebauungsplan ist mit Baugebieten für „Sondergebiete für Ferienhäuser“ und für „Sondergebiete Beherbergung und Infrastruktur“ festgesetzt. Auf Anlass des Vorhabenträgers hat sich die Gemeinde erneut mit dem Plan beschäftigt. Der Antrag des Vorhabenträgers vom 16.11.2018 begründet die Zielsetzung für die Änderung. Aufgrund der nicht Umsetzbarkeit der Ferienhäuser und Ferienwohnungen in diesem Bereich und der Notwendigkeit zur Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde wurde beantragt, den Bereich in ein „Allgemeines Wohngebiet“ zu ändern. Dies würde sich positiv auf die Entwicklung der Ortslage auswirken, eine bessere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur bedeuten. Im gleichen Zuge ist erkennbar, dass die vorhandene Fremdenverkehrsinfrastruktur nicht geeignet ist, die Ferienhäuser umzusetzen, zu realisieren und zu entwickeln. Da die Grundstücke vorbereitet sind für eine Bebauung, sollen die auch entsprechend entwickelt werden. Aus Sicht von Vorhabenträger und nach Überprüfung durch die Gemeinde ist die Realisierung eines Wohngebietes geeignet das Vorhaben umzusetzen.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen können genutzt werden. Es bleibt bei den festgesetzten Privatstraßen innerhalb des Gebietes. Die Zufahrt zum See ist weiterhin öffentlich.

An den Festsetzungen zur Ausnutzung ändert sich nichts. Im Grunde ist das Ziel, anstelle der Sondergebiete „Allgemeine Wohngebiete“ mit dem dafür vorgesehenen Nutzungskatalog festzusetzen. Ebenso ist beabsichtigt, die Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden dem tatsächlichen Erfordernis des Wohngebietes anzupassen. Hierbei wird eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen für die zukünftig zu erwartenden Gebäude vorgesehen. Für die bereits vorhandenen Gebäude wird auf eine Regelung zur Zahl der Wohnungen verzichtet.

Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Das Verfahren für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Eine Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass keine Beeinträchtigung der NATURA 2000-Schutzgebietskulisse erfolgt. Änderungen der Planung, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 14A haben, sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen nicht vorgesehen. Die Änderung der Nutzung von Feriennutzung in Wohnnutzung wird entsprechend mit einer Plausibilitätserklärung gewürdigt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Änderungen des Bebauungsplanes, die zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden, sind nicht vorgesehen.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen nicht berührt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen ist nicht gegeben. Somit ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Anlage/n:

- zu ändernde Planzeichnung (Teil A)
- Teil B – Text mit Kennzeichnung der Änderungen
- Teil B – Text geändert
- Darlegung der Änderungen

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	