

Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ der Gemeinde Kuhlen-Wendorf

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Rolf Brümmer	<i>Datum</i> 04.08.2022 <i>Verantwortlich:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Kuhlen-Wendorf (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 20.10.2022	<i>Ö / N</i> Ö
--	---	-------------------

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhlen- Wendorf beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Ort Wendorf“. Das Planungsziel besteht darin, die festgesetzte Art der baulichen Nutzung mit dem Bestand in Einklang zu bringen und die Errichtung zusätzlicher Ferienhäuser planungsrechtlich vorzubereiten. Dies erfolgt durch die Ausweisung eines eigens für die lokalen Gegebenheiten zugeschnittene n Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Dauerwohnen“. Der Geltungsbereich ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage).
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf wurde im Jahr 2020 rechtskräftig. Seitdem wurden im Plangebiet zahlreiche Bauvorhaben umgesetzt, die z. T. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. So sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mehrere Ferienhäuser entstanden bzw. geplant. Aufgrund präzisierter Absichten des Vorhabenträgers ist der Wegfall der Planstraße F vorgesehen. Zudem sollen im nordöstlichen Bereich mit der 1. Änderung auf der festgesetzten privaten Grünfläche zusätzliche Bauplätze für Ferienhäuser geschaffen werden.

Im Plangebiet bestehen die folgenden Nutzungen: Dauer- und Ferienwohnen, Fremdenverkehr und Gastronomie. Die räumliche Trennung dieser Nutzungsarten in jeweilige Gebietstypen, wie sie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorsieht, lässt sich, aufgrund der gewachsenen Strukturen und der bereits genehmigten und umgesetzten baulichen Vorhaben, nicht mehr verwirklichen.

Wegen der bestehenden sowie der geplanten Nutzungen von

Ferienwohnen, Dauerwohnen, Fremdenverkehr und Gastronomie, die in der vorgesehenen Mischung mit keinen der Baugebiete der §§ 2 bis 10 der BauNVO vereinbar sind, soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Dauerwohnen“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Der Gesetzgeber ermöglicht es den Gemeinden, mit den Sonstigen Sondergebieten einen Gebietstyp zu kreieren. Gleichzeitig sind jedoch keine Baugebiete zulässig, die miteinander unvereinbare Nutzungen kombinieren. Im Rahmen der 1. Änderung soll daher die Vereinbarkeit der oben genannten Nutzungen planungsrechtlich geregelt werden. Insbesondere im Hinblick auf die gewachsenen Strukturen in der Ortslage, die sich als vereinbar und konfliktfrei erwiesen haben, soll die planungsrechtliche Vereinbarkeit der vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen dargelegt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan es Nr. 8 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Hierzu zählen auch sogenannte Umnutzungsbebauungspläne, die lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung ändern.

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist daher gemäß § 10 Abs. 2 BauGB dem Landkreis Ludwigslust-Parchim zur Genehmigung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	x

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

Anlage/n

1	Konzept zur 1. Änd. B8 (öffentlich)
---	-------------------------------------