

Datum 26.11.2015	Aktenzeichen:	Verfasser: Jahn
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/921/2015		Seite: -1-

AMT PROBSTEI

für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Bauausschuss	08.12.2015	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet "östlich der Hafestraße, südlich des Steinkampberges und nördlich der Rosenstraße"; hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Vor einigen Jahren wurde der im Betreff genannte B-Plan Nr. 39 für das ehemalige Vöge und Wiese Gelände beschlossen. Der seinerzeit als Angebotsplan entwickelte Plan ist entsprechend den Festsetzungen nahezu vollständig umgesetzt.

Seinerzeit wurde als Nutzungsart ein sog. Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, wobei ausdrücklich und auch mit Zustimmung der Kreis und- Landesbehörden eine teilweise Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnung vorgesehen war. Auch dies entspricht den tatsächlichen Nutzungen vor Ort.

Nun hat sich aber nach Rechtskraft des B-Planes eine veränderte höchstrichterliche Rechtsprechung ergeben, die davon ausgeht, dass die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sei. Diese Entwicklung war nicht absehbar.

Um nunmehr den planungsrechtlichen Hintergrund der vor Ort festzustellenden Lebenswirklichkeit anzupassen und auch um Rechtssicherheit zu gewährleisten, wäre eine Änderung des B-Planes Nr. 39 in exakt dem geltenden Gebietszuschnitt erforderlich.

Die Portland Laboe GmbH & KO KG hat die Kostenübernahme erklärt. Dies gilt auch für rechtliche Beratung der Gemeinde. Kosten entstehen der Gemeinde daher nicht.

Gem. einer zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung mit der Landesplanung wäre die Änderung der Nutzungsart von WA in SOGTW (Sondergebiet gewerblicher Tourismus und Wohnen), wie in Laboe schon auf F-Plan-Ebene zum Teil vorgenommen, möglich und erforderlich, um die tatsächlichen Nutzungen abzubilden.

Festzustellen ist, dass keinerlei bauliche Veränderungen ermöglicht werden sollen. Es geht nur um die quasi „unsichtbare“ Änderung der Nutzungsart.

Bei dem Verfahren handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB.

Im Zuge dieser Nutzungsänderung sollte im eigenen Interesse der Gemeinde auch die Darstellung der als Parkplatz genutzten Fläche am Steinkampberg dargestellt werden. Hier ist seinerzeit, da damals die Absichten der Gemeinde noch nicht konkretisiert waren, ein Baufenster vorgesehen. Zwischenzeitlich hat sich aber durch die Hafenumfeldgestaltung ergeben, dass die am Hafen befindlichen privaten Stellplätze auf die genannte Fläche verlagert werden mussten. Hierzu gibt es einzelvertragliche nicht mehr umkehrbare Vereinbarungen bzw. Zusicherungen der Gemeinde.

Auch hier ist festzustellen, dass durch diese Änderung des B-Planes Nr. 39 **keine Änderung der tatsächlichen Nutzungen** erfolgt.

Im Prinzip handelt es sich nach alledem um eine „redaktionelle“ Änderung des B-Planes, die bereits fachanwaltlich abgestimmt wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss fasst folgenden Aufstellungsbeschluss:

- a) Für das Gebiet „östlich der Hafenstraße, südlich des Steinkampberges und nördlich der Rosenstraße“ wird die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes 39 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit dem vorgenannten Planungsziel gefasst.
- b) Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist dabei nicht durchzuführen.
- c) Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- d) Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs des Bebauungsplanes wird ein geeignetes Büro für Stadtplanung beauftragt.
- e) Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mordhorst
Bürgermeisterin

Gesehen:
Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Amt III