

Datum 14.03.2017	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/141/2017		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Planungsausschuss</b>	<b>28.03.2017</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>30.03.2017</b>	<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Jugendhof Kalifornien, nördlich der Straße Fernautal, östlich der Straße Große Heide sowie südlich und westlich des Linauweg"  
hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Schönberg hat in der Sitzung des Planungsausschusses am 03.12.2013 und in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.12.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zur Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel“ gefasst. Der Bebauungsplan sollte gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Da der Vorhabenträger nach intensiven Bemühungen keinen Investor für das Hotelprojekt gefunden hat, beabsichtigt er nun, eine Ferienhaussiedlung auf den Freiflächen des Jugendhofs umzusetzen. Das Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept der Gemeinde Schönberg hat im Ergebnis festgestellt, dass sich der Standort für eine Hotelansiedlung nicht optimal eignet. Sehr wohl sollen jedoch die Freiflächen in Strandnähe möglichst nur touristisch genutzt werden.

Eine Anfrage beim Innenministerium hat zwischenzeitlich ergeben, dass das Verfahren zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 bei der Umsetzung eines Ferienhausgebietes nicht nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden kann, weil die Gesamtfläche mit etwas über 10.000 qm derzeit nur mit einer Sporthalle bebaut ist und dementsprechend als Außenbereichsfläche im Innenbereich anzusehen ist. Im Ergebnis muss der Bebauungsplan damit im sogenannten Regelverfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass u.a. eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt werden müssen. Auch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erweitert sich um eine vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine vorgezogene Behördenbeteiligung. Zusätzlich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, weil der geltende Flächennutzungsplan die Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausweist und diese künftig als Sondergebiet für Ferienhäuser genutzt werden soll.

Der bisherige Aufstellungsbeschluss erfolgte für einen angebotsorientierten Bebauungsplan. Dieser sollte mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses jedoch auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt werden. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es einen Durchführungsvertrag, in dem die Durchführung des Projektes, aber u.a. auch die Absicherung der dauerhaften touristischen Nutzung vereinbart wird.

Da zwischenzeitlich ein Wechsel des Vorhabenträgers stattgefunden hat, ist ein neuer Planungsvertrag zur Erstattung der Planungskosten abzuschließen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.12.2013 gefassten Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet „Jugendhof Kalifornien, nördlich der Straße Fernautal, östlich der Straße Große Heide sowie südlich und westlich des Linauweg“ dahingehend zu ändern, dass ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet entstehen kann. Das Planverfahren ist im Regelverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufgestellt.
2. Der Planungsauftrag für die städtebaulichen Leistungen wurde bereits an das Planungsbüro Jänicke und Blank erteilt. Der Auftrag für die naturschutzfachlichen Leistungen wurde an das Planungsbüro Franke`s Landschaften erteilt. Beide Planungsverträge sollen fortgeführt werden.
3. Die Planungskosten sind der Gemeinde vom Vorhabenträger zu erstatten, es ist ein entsprechender Planungsvertrag abzuschließen.

### **Anlagenverzeichnis:**

1 Plan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Klein  
stellv. Bürgermeister

Gesehen:

Körber  
Amtdirektor

Gefertigt:

Griesbach  
Amt III