

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2020/019

Datum der Freigabe:

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	23.01.2020
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeindevertretung Grödersby		öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB Nr. 3 für das Gebiet "Werft Königstein"

Sach- und Rechtslage:

Der Bereich Königstein 8 bis 10 liegt im baulichen Außenbereich der Gemeinde nach § 35 BauGB und wurde bis ca. 1990 als Geflügelhof genutzt.

1991 wurde der südliche Geflügelstall umgebaut in eine Bootslagerhalle mit Werkstatt. Im Jahr 1996 wurde dann dort ein Wohnhaus mit Sozialtrakt für die Bootshalle angebaut. Dieses Grundstück mit Bootshalle und angebautem Wohnhaus läuft unter der Bezeichnung Königstein 10.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Königstein 8 und 9 befinden sich 2 Wohnhäuser sowie 2 weitere ehemalige Geflügelställe, von denen der nördliche Stall bereits 2017 ebenfalls in eine Bootslagerhalle umgebaut wurde.

Der hier ansässige Werftbetrieb möchte sich nun erweitern und die mittlere Geflügelhalle ebenfalls als Bootslagerhalle umbauen. Für diese bestehende Halle liegt jedoch lediglich eine Genehmigung in einer Größe von 8 x 20 m vor und eine Umnutzung wäre also nur in dieser Größenordnung zulässig. Für die Werfterweiterung ist jedoch eine rd. 15 x 45 m große Halle notwendig.

Eine bauliche Erweiterung ist aufgrund des heutigen Baurechts im Außenbereich jedoch nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes möglich.

Um den Werftbetrieb zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, soll hier nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem auch die dort ebenfalls vorhandenen Wohnnutzungen gesichert werden sollen.

Da es für die Gemeinde Grödersby keinen Flächennutzungsplan gibt, handelt es sich hier um einen sogenannten selbstständigen Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB, der die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ordnen soll. Zudem wird es ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, zu dem sowohl ein Vorhaben- und Erschließungsplan als auch ein Durchführungsvertrag gehören. Damit wird u.a. geregelt, dass der Vorhabenträger die im B-Plan festgesetzten Nutzungen in einem bestimmten Zeitraum realisieren muss. Anderenfalls soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben.

Die Kosten für dieses Bauleitplanverfahren übernimmt der Grundstückseigentümer.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Umweltauswirkungen: JA NEIN

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Zug des Bauleitplanverfahrens durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ermittelt und im Umweltbericht zusammengefasst. Darin wird auch der notwendige Ausgleich ermittelt und festgelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Werft Königstein“ wird ein selbstständiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan VB Nr. 3 aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan wird die Sicherung und behutsame Entwicklung des Werftbetriebes im Bereich der ehemaligen Geflügelställe angestrebt. Zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung werden Flächen in den vorhabenbezogenen B-Plan einbezogen, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen. Der Bebauungsplan soll sicherstellen, dass das Vorhaben sich in geordneter Art und Weise in die gegebene städtebauliche und landschaftsplanerische Situation einfügt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet die Flurstücke 81/4 und 81/5 der Flur 3, Gemarkung Grödersby und wird wie folgt eingegrenzt:

Im Norden: durch die Straße Königstein, Flurstück 93, Flur 3, Gemarkung Grödersby

Im Osten: durch die Straße Königstein, Flurstück 93, Flur 3, Gemarkung Grödersby

Im Süden: durch den Wanderweg nach Arnis auf dem landwirtschaftlichen Flurstück 52/2, Flur 3, Gemarkung Grödersby

Im Westen: durch die landwirtschaftlichen Flurstücke 78/1 und 89/3, Flur 3, Gemarkung Grödersby

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll das Planungsbüro GRZwo aus Flensburg beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll schriftlich erfolgen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll als Informationsveranstaltung durchgeführt werden.
5. Es wird ein Kostenübernahmevertrag für die Kosten der Bauleitplanung mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Anlage:

Übersichtsplan mit Geltungsbereich des B-Planes VB Nr. 3