Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	BVZTö-102-2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	16.10.2023
Betreff:		
Bebauungsplan „Waikiki-Resort,, – Stellungnahme zum Entwurf		
Bauamt Frau Förster		
Beratungsfolge: 23.10.2023 Technischer Ausschuss 06.11.2023 Hauptausschuss 15.11.2023 Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes		

Beratungsergebnis

Gremium:				am:		TOP:
Anw.:	Daf.:	Dag.:	Enth.:	laut Beschluss- vorschlag:	abweichender. Beschluss:	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes bestätigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ in der Fassung vom 21. August 2023 mit der Begründung und dem Umweltbericht unter der Maßgabe, dass das Ferienhausgebiet SO2 auf maximal 15 Ferienhäuser begrenzt und die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,4 festgesetzt wird. Der Bürgermeister wird beauftragt dem Planungsverband „Vogtländische Seen“ eine entsprechende Stellungnahme zu übermitteln.

Beschlussbegründung:

Der Planungsverband „Vogtländische Seen“ plant zur Attraktivitätssteigerung der Badewelt Waikiki zusammen mit der Stadt Zeulenroda-Triebes und der Gemeinde Weißendorf im direkten Umfeld des Freizeitbades Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen. Vorgesehen ist dabei der Bau eines Hotels und die Errichtung von Ferienhäusern. Ergänzend zu den vorgenannten Anlagen sieht der Entwurf die Anlage von Grünflächen sowie die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vor. Des Weiteren sind im Entwurf die notwendigen wald- und naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Zudem sind die immissionsschutzrechtlichen Belange durch ein Schallschutzgutachten zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Entwurfes wurden die zum Vorentwurf vom 06. September 2021 vorgebrachten Stellungnahmen hinsichtlich abwägungsrelevanter Hinweise geprüft. Im Ergebnis der Untersuchungen zum Immissionsschutz musste die Anordnung der Sondergebiete SO1 „Hotel“ und SO2 „Ferienhäuser“ geändert werden. Die neu festgesetzte Anordnung und Höhe des Hotels sind erforderlich, um den Schallschutz für die Ferienhäuser zu gewährleisten. Weitere Hinweise aus den Stellungnahmen wurden, sofern erforderlich bzw. planerisch gewünscht, im Entwurf berücksichtigt.

Im vorliegenden Entwurf wurden noch 30 Ferienhäuser vorgesehen und eine GRZ von 0,5 im Gebiet SO2 festgesetzt. Durch die Verkleinerung der Fläche des Sondergebietes Ferienhäuser (SO2), können nur noch max. 15 Ferienhäuser eingeordnet werden, damit ein ansprechendes Umfeld gestaltet werden kann. Die Grundflächenzahl (GRZ) sollte auf 0,4 korrigiert werden, um die Versiegelung zu minimieren. Durch die Gründung des Planungsverbandes Vogtländische Seen wurde die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) von der Gemeinde Weißendorf und von der Stadt Zeulenroda-Triebes auf den Planungsverband übertragen, der somit auch das Bebauungsplanverfahren „Waikiki-Resort“ führt. Die Stadt Zeulenroda-Triebes und die Gemeinde Weißendorf erhalten im Rahmen der Offenlage und Behördenbeteiligung die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes enthält die erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die angestrebten Nutzungen sowie die damit im Zusammenhang stehende Erschließung und die Umsetzung der notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen. Hierbei handelt es sich um eine s. g. Angebotsplanung, so dass bei der Umsetzung hinter den Festsetzungen zurückgeblieben werden kann, d. h. es müssen nicht alle Einzelvorhaben umgesetzt werden. Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes werden vom Planungsverband „Vogtländische Seen“ getragen.

Im Rahmen des Verfahrens erfolgt die Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25. September 2023 bis einschließlich zum 27. Oktober 2023. Die Träger öffentlicher Belange sowie die sonstigen Behörden und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Stadt Zeulenroda-Triebes wird hier um Stellungnahme gebeten.

.....
Unterschrift

Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplanes vom 21.08.2023 mit Begründung und Umweltbericht