

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/22/319

öffentlich

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 23.08.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	06.09.2022	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	06.10.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über die rechtsverbindliche Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Rechtskraft besteht seit dem 09. März 2001. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2a befindet sich östlich der Zuwegung zur Seebrücke zwischen der Ostseeallee und der Düne und erstreckt sich bis zum Grundstück des geplanten Strandhotels. Des Weiteren sind die rechtsverbindlichen Änderungen zugrunde zu legen.

Planungsanlass und -ziele:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 16. März 2017 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 7. Änderung gefasst und im Amtsblatt vom 29. März 2017 bekannt gemacht.

Parallel zum Aufstellungsverfahren für die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a erfolgt ein Umlegungsverfahren. Seit dem Jahr 2016 beschäftigt sich der Umlegungsausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit dem Umlegungsverfahren Strandpromenade/ Mittelpromenade. Aus Gründen der Regelung der Erschließung (verkehrliche Erschließung – Regelung der Breite und Eigentumsverhältnisse) hat sich die Gemeinde entschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a aufzustellen, um Übereinstimmung mit dem Umlegungsverfahren herzustellen. Gleichzeitig sollten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überprüft und im Zuge des Änderungsverfahrens an den Bestand und neue Zielsetzungen der Gemeinde angepasst werden.

Es liegen nunmehr konkrete Zielsetzungen für den Bereich der Strandversorgung ("Zur Düne" und Imbiss) vor, die vom Vorhabenträger der Gemeinde bereits

präsentiert wurden und im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend Berücksichtigung fanden.

Für den Bereich des Hotels Brinckmann besteht die Zielsetzung der Gemeinde, den Hotelstandort als solchen planungsrechtlich zu sichern und für eine mögliche Neubebauung entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Weiterhin soll mit der vorliegenden 7. Änderung die Zulässigkeit von Ferienwohnen im Mischgebiet geregelt werden.

Nach eingehenden Bestandsermittlungen und zuletzt unter Berücksichtigung des Umlegungsverfahrens wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geprüft und neue Festsetzungsvorschläge erarbeitet. Die GRZ wurde oftmals deutlich überschritten. Im Bereich der 7. Änderung wird davon ausgegangen, dass der vorhandene bauliche Bestand zugrunde zu legen ist. Teilweise handelt es sich um den Bestand weit vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2a, weiterhin (insbesondere an der Ostseeallee) wurde die Bebauung auf der Grundlage bzw. zumindest zeitgleich mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 2a vorgenommen. Zum Teil wird auch die bislang getroffene Höhenfestsetzung bereits mit dem Bestand überschritten. Unter Beachtung des Bestandes wurden die Festsetzungen getroffen. Im Rahmen der Überprüfung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die westlich angrenzenden Grundstücke hat sich herausgestellt, dass eine Überbauung mit Gebäuden im Wesentlichen der Genehmigungssituation oder der bestätigten Bestandssituation entspricht. Deshalb wird auch im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a davon ausgegangen, dass maßgeblich der bauliche Bestand bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen ist. Hier wird maßgeblich der Bestand der Gebäude für die GRZ1 berücksichtigt. Im Rahmen der GRZ2, für die Befestigung von Flächen, wird eine Entscheidung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und den Zeitpunkten der Errichtung der Gebäude getroffen.

Die Verkehrsflächen wurden unter Berücksichtigung der Festlegungen im Umlegungsverfahren festgesetzt. Die Straße "Am Goethehain" liegt teilw. auf privatem Grund, so dass die Umverlegung der Straße vorzunehmen ist. Der Muschelweg wird künftig für die Öffentlichkeit nicht mehr nutzbar sein; der private Weg ist künftig nur noch bereits festgelegten Anliegern vorbehalten; der Weg ist zu entwidmen.

Die im Verfahren geltend gemachten Waldbelange fanden Eingang in die vorliegende Entwurfsplanung. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen. Der gesetzlich geltende Waldabstand von 30 m wird bereits mit dem Bestand unterschritten. Es ist der durch die Bebauung "geprägte" Waldabstand zugrunde zu legen.

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Es wird eine bereits baulich in Anspruch genommene und genutzte Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges beplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Nachweis zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist den Planunterlagen beizufügen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21. Mai 2019 bis einschließlich 21. Juni 2019 durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) mit dem Vorentwurf beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden gewertet und geprüft. Es ergeben sich:

Es ergeben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende und
- nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.

Die Planunterlagen werden gemäß dem Abwägungsergebnis angepasst bzw. ergänzt.

Es ergeben sich Ergänzungen und Hinweise, die im Rahmen der Vorbereitung der Planunterlagen (Entwurf) zu berücksichtigen sind. Diese betreffen folgende Belange:

Landkreis NWM, Bauleitplanung:

- Problematik Kaffeegärten: wird in der gesondert in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a geregelt.
- Keine Kombination von Baulinien und Baugrenzen: Die Festsetzungsmöglichkeiten von Baulinien und Baugrenzen wurden in einigen Fällen untereinander kombiniert. Eine Baulinie wurde jeweils für die Umgrenzung des historischen Gebäudes verwendet; darüber hinaus sollen Baugrenzen angrenzend an Baulinien i.d.R. Anbauten gemäß dem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Hier soll jedoch ermöglicht werden, dass – z.B. bei Verlust des Gebäudeteils – bei einem Neuaufbau an die Baugrenze herangebaut werden kann und nicht muss (wie bei einer Baulinie).
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Adventure-Park": Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig und wird daher nicht von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a überplant, sondern von deren Geltungsbereich ausgenommen.
- Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als eigenständiges Planwerk nutzbar sein.
- Festsetzung Mischgebiet: Eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen wurde vorgenommen. Die Gemeinde bleibt bei ihrem Planungsziel des Mischgebietes für den Bereich zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee. Ausgenommen soll der Bereich des bestehenden Hotels Brinckmann sein; hier wird zur Sicherung des Hotelstandortes ein SO Hotel festgesetzt.

Landkreis NWM, untere Naturschutzbehörde:

- Würdigung der Lage im Küstenschutzstreifen der Ostsee (150 m Abstand) gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V: Nachrichtliche Übernahme wird vorgenommen. Ein Ausnahmeantrag ist im weiteren Verfahren zu stellen.
- Artenschutz: Aufgrund der Überplanung eines bebauten Siedlungsbereiches werden Darlegungen zur artenschutzfachlichen Bewertung in die Begründung aufgenommen.
- Biotopschutz: keine Auswirkungen.
- Natura 2000 – Gebiet: keine anderen Auswirkungen aufgrund der 7. Änderung als bislang zu erwarten.

Landkreis NWM, untere Bodenschutzbehörde:

- Unzulässigkeit von Schottergärten: Aufnahme einer Formulierung in den Teil B – Text.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg:

- Betroffenheit der Düne mit Strandpromenade und Grünstreifen: Durchführung des Umlegungsverfahrens zur Neuregelung.
- 200m-Küstenschutzstreifen gemäß § 89 LWaG: nachrichtliche Übernahme.
- Hochwasserschutz: Hinweis im Teil B-Text.
- Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG: im Plangebiet und

seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung nicht vorhanden.

Telekom:

- Berücksichtigung der bestehenden TK-Linien: Verkehrswege werden gemäß dem Bestand berücksichtigt.

ZVG:

- Belange des ZVG nicht berührt.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt:

- Allgemeine Hinweise: Aufnahme einer Formulierung in den Teil B – Text.

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V:

- Allgemeine Hinweise zu Munitionsfunden: Formulierung im Teil B- Text,

Forstamt:

- Berücksichtigung von Wald i.S. des LWaldG M-V: ist zu beachten. Berücksichtigung des von der vorhandenen Bebauung geprägten Waldabstandes (< 30 m).

Amt Klützer Winkel – Brandschutz:

- Löschwasserbedarf von 96m³/h: ist gesichert.

Privater Einwender IV.1:

- Es wurde Widerspruch eingelegt. Der Vorentwurf spiegelt im Bereich der Strandversorgung ("Zur Düne" etc, Flurstück 392 (alt:65)) nicht die Ergebnisse des Umlegungsverfahrens wider: Ein neues Konzept wurde mit der Gemeinde abgestimmt und wurde für den Entwurf des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.
- Die Zugänglichkeit zum Amt Klützer Winkel zu einem Termin in der Auslegungszeit war nicht gegeben: Der aufgeführte Tag war ein Feiertag und das war somit nicht zugänglich.

Einwender IV.2:

- Angeregt wurde die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Zulässigkeit von Gastronomie mit Betreiberwohnung sowie für Freizeitangebote auf dem Flurstück 78/5 (Grünfläche zwischen Strandpromenade und Mittelpromenade) unter Berücksichtigung der Analogie zur Adventure Golf Anlage: Die Gemeinde setzt sich im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a mit der Gestaltung der Grünflächen zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade auseinander. Daher wurde der Geltungsbereich der 7. Änderung entsprechend um diese Flächen reduziert. Des Weiteren wurde im Bereich der Adventure Golf Anlage bereits zuvor eine Minigolfanlage betrieben.

Einwender IV.3:

- Einwendungen betreffen den gesamten Bereich des Hotels Brinckmann zwischen dem Weg "Am Goethehain" und dem J.-Brinckmann-Weg.
- Mitteilung: 100 Zimmer und 2 Apartments im Bestand vorhanden: Zur Kenntnis zu nehmen.
- Anregung, dass die im Vorentwurf vorgesehene Festsetzung des Sondergebietes (SO) Hotel für das gesamte Quartier zwischen dem Weg "Am Goethehain" und dem J.-Brinckmann-Weg als einschränkend gegenüber der bisherigen Mischgebietsfestsetzung empfunden wird: Die Gemeinde legt nur für den mit dem Hotel bebauten Grundstück ein SO fest.
- Wenn an der SO-Festsetzung festgehalten wird, sollte die Festsetzung neben einem Hotel auch touristische Infrastruktur zulassen: Die Gemeinde setzt ein "sonstiges Sondergebiet Hotel und touristische Infrastruktur" fest.
- Neben der Absicherung des Hotelstandortes soll auch dessen Erweiterung oder Ersatz durch Neubau ermöglicht werden: Dies ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich.
- Zulässigkeit von Ferienwohnungen: Im SO Hotel bis auf 2 zum Hotelbetrieb gehörende Ferienapartments (gemäß Bestand) sollen Ferienwohnungen unzulässig sein.

- Anregung, die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen: Die Gemeinde diskutiert über mögliche Varianten; Varianten als Vorschlag in der Beschlussvorlage. Die Anzahl der Vollgeschosse könnte ebenfalls zur Diskussion stehen.
- Vergrößerung der Nebenanlagen (Na)-Fläche nördlich der Mittelpromenade: die Fläche wird unter Berücksichtigung des Bestandes vorgesehen. Gegen eine Vergrößerung spricht auch der vorhandene Wald i.S. des LWaldG M-V.
- Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB: Die Anwendbarkeit wurde geprüft und nachgewiesen.
- Vollständigkeit des Vorentwurfes: Die Gemeinde trifft die textlichen Festsetzungen zur 7. Änderung erst mit dem Entwurf. Die Festlegung des Umfangs der Vorentwurfs- Unterlagen obliegt der Gemeinde.

Einwender IV.4:

- Nutzung des Imbisses im Bereich "Zur Düne": Zwischenzeitlich wurde ein städtebauliches Konzept für den Bereich mit der Gemeinde abgestimmt und bildet die Grundlage für den Entwurf der 7. Änderung.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Beschlussvorschlag:

1. Die auf Grund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft.

Es ergeben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende und
- nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.

Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

3. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

4. Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a befindet sich in Boltenhagen zwischen Ostseeallee und Strandpromenade bzw. Mittelpromenade und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch das Gebiet des geplanten Strandhotels,
- im Süden: durch die Ostseeallee,
- im Westen: durch den Kurpark und den Weg "Am Goethehain",
- im Norden: durch die Strandpromenade bzw. die Mittelpromenade.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.

7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

8. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/ 51101/ 56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	d2022-08-22-Boltenhagen7AeB2a_KurzZusammenfassg_Stgn-Vorentwurf öffentlich
---	--

2	2022-08-22-Boltenhagen7AeB2a_Stgn-Vorentwurf öffentlich
3	2022-08-23Boltenhg_B2a-7Ae_BV-Entwurf_A3A4 öffentlich
4	d2022-07-29-Boltenhagen7AeB2a-TextB-BV-Entw-3 öffentlich