

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/23/014

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage Hier: 3. Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 10.01.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	24.01.2023	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	23.02.2023	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage durch.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte das Beteiligungsverfahren zunächst mit einem größeren Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 36 durchgeführt. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs an Einrichtungen für die touristische Infrastruktur und den Gemeinbedarf hat die Gemeinde entschieden, den Bebauungsplan zunächst für den Bereich 36.1 fortzuführen.

Unter Berücksichtigung des Konzeptes für den Neubau eines Feuerwehrhauses im Ostseebad Boltenhagen „Standortbewertung zum Sportplatz“ wurden die Planziele geprüft.

Grundlage für die Erörterung der Veränderung von Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 36.1 war die „Standortbewertung zum Sportplatz“ vom 23.11.2020. In diesem Konzept wurden bereits 2 Standorte für die Errichtung der Feuerwehr betrachtet. Favorisiert wurde in dem Konzept der Standort innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.1. Es handelt sich um den Standort II „West“ gemäß Konzept. Der Standort II „West“ wurde als günstigster Standort bewertet. Als Grundlage für die Flächeninanspruchnahme werden die

Flächen der SO2-Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 36.1 genutzt. Um für die Zukunft Flächenerweiterungen zu ermöglichen, wurde dort empfohlen, 16 m in westliche Richtung zusätzlich in Anspruch zu nehmen. Dies hat Auswirkungen die Flächen des bisher festgesetzten Parkplatzes/ Parkdecks. Die Flächen des Parkdecks und des Parkplatzes bzw. auch des Sondergebietes SO1, welches noch im Plangeltungsbereich verbleibt, werden somit angepasst.

Die Inanspruchnahme der Flächen für die Feuerwehr bedingt somit, dass die Flächen für Parkplatz und Parkdeck ebenso reduziert werden wie die Flächen des SO1-Gebietes, um die Flächen für den Parkplatz bzw. des Parkdecks zu optimieren.

Für die Feuerwehr ist eine Fläche für Gemeinbedarf festzusetzen; Nutzungszweck "Feuerwehr". Die Festsetzungen sind variabel und mit größtmöglichem Spielraum in Bezug auf die überbaubare Fläche vorgesehen.

Als Mindestfestsetzung wird unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten auf die Höhenfestsetzung orientiert. Die Höhenfestsetzung wird als sinnvoll erachtet und unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes - wie auch im bisherigen Bebauungsplan - mit maximal 2 Vollgeschossen empfohlen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,80 als Höchstmaß festgesetzt. Auf weitergehende Festsetzungen, wie zum Beispiel zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen etc., könnte verzichtet werden.

Die Auswirkungen einer zulässigen Erweiterung und Entwicklungsfläche/ Reservefläche für die Feuerwehr wurden in Bezug auf die Parkplatzsituation überprüft.

Durch die Reduzierung des SO1-Gebietes können für die Herrichtung des Parkdecks noch etwa 148 Parkplätze errichtet werden.

Im Rahmen der Vorbereitungen wurde eine Schalluntersuchung erstellt. Im Ergebnis der Schalluntersuchung sind kann eine verträgliche Nutzung mit der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung hergestellt werden. Eine Sirene ist aufgrund des nur ausnahmsweise bedingten Betriebes, in besonderen Bedarfsfällen, auch schallseitig abgedeckt. Im Schallgutachten wurde dies überprüft. Für die Straße zum Sportplatz wird als es vorteilhaft angesehen, nachgelagert die Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h zu regeln. Mit der Feuerwehr fanden bezüglich der Vereinbarkeit der Vorgaben aus schalltechnischer Sicht und dem Einsatz der Feuerwehr Abstimmungen statt, die Grundlage für die weitere Vorbereitung für das Planungsrecht und für den Hochbau sind.

Mit dem 3. Erneuten Entwurf für den B-Plan Nr. 36.1 wird das Beteiligungsverfahren fortgeführt.

Bei der schalltechnischen Überprüfung wurde auf den Kreisverkehr geachtet. Eine Prüfung nach BImSchG für den Kreisverkehr ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen für den Bereich nördlich des Kreisverkehrs werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 und zugehöriger weitergehender Gutachten geregelt.

Die Regenwasserableitung kann durch das beabsichtigte technische Konzept abgesichert werden.

Sachstand 14.2.2023:

BVL wurde ergänzt um die Anlage ergänzter Text Teil B Beleuchtungsanlagen entsprechend Festlegung im BA.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Den 3. erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.1 für das Gebiet, begrenzt

- im Nordosten: durch Grünflächen/ landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Straße "Zum Sportplatz",
- im Osten: durch die Sportanlage,
- im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
- im Nordwesten: durch die Klützer Straße,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften und die dazugehörige Begründung in der vorliegenden Fassung zubilligen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung zu bestimmen.

2. Der erneute Entwurf der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften und die dazugehörige Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von 6 Wochen erneut öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

4. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

5. In der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzugeben, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn 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	d2023-01-12Bolten_B36-1_BV-3ErnEntwurf_A3A4 öffentlich
2	d2022-10-27TextB-B36-BV-3ErnEntw-4 öffentlich
3	122SST089-1_BPlan_36.1_Boltenhagen_gesamt öffentlich
4	Text Teil B Ergänzung der Festlegungen im BA bezüglich Beleuchtungsanlagen öffentlich