

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/24/015

öffentlich

## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“ Hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 18.01.2024 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung) Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>  22.02.2024 <i>Ö / N</i> Ö Ö

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18a für die Ortslage Wichmannsdorf. Im Rahmen des Vollzuges der Bauleitplanung wurden Änderungen der Bauleitplanung erforderlich für den B-Plan Nr. 18a.

Nunmehr bestehen die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a; diese Pläne sind rechtskräftig. Für die gesamte Ortslage ist eine Überarbeitung der Bauleitplanung mit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a durchgeführt worden. Dieser Bebauungsplan, der am 03.09.2014 durch Veröffentlichung rechtskräftig gemacht wurde, wurde zwischenzeitlich für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“ am 27.11.2019 bekanntgemacht.

Maßgebliche Bestandteile der Zielsetzungen gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurden bereits realisiert. Für ein nunmehr noch unbebautes Grundstück wurden Anträge auf die Erstellung einer Bauleitplanung gestellt. Es handelt sich um einzig noch nicht bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18a. Die Bauleitplanung soll unter Berücksichtigung der Zielsetzungen angepasst werden. Der Antrag der Vorhabenträger für die Änderung der Bauleitplanung wird durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestätigt.

Für den Änderungsbereich werden die Festsetzungen zur planungsrechtlichen Ausnutzung angepasst. Die Art der Nutzung bleibt als WA-Gebiet erhalten. Änderungen der Nutzungen sind nicht vorgesehen. Die festgesetzte Fläche für die Obstwiese bleibt gemäß Ursprungsfestsetzung der Bauleitplanung erhalten. Im Zuge der Bauleitplanung hat sich die Gemeinde auch mit den Belangen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu beschäftigen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die zusätzlich für die

Bebauung vorgesehenen Grundstücke in diesem Änderungsbereich ist über die außerhalb des Plangebietes vorgesehene Vorflut bzw. über das Grabensystem vorgesehen. Somit kann eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ohne Inanspruchnahme vorhandener Anlagen in der Ortslage erfolgen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist über den südlich außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Grabenverlauf beabsichtigt. Die rechtliche Regelung hierfür erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von geringem Gewicht, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept der städtebaulichen Ordnung bleibt durch die Änderungszielsetzungen bestehen. Die Zielsetzungen des Antragstellers wurden überprüft und werden berücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungszielsetzungen nicht berührt, sodass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Ausschlusstatbestände der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Die textlichen Festsetzungen bleiben gemäß Ursprungsplan bestehen. Aufgrund der Zielsetzung ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht erforderlich. Die Änderungsziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a berühren die Ausschlusstatbestände des § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a im vereinfachten Verfahren abgesehen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt die Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Auf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB verzichtet.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Über die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a für einen Teilbereich der Ortslage Wichmannsdorf im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Mühlenblick Hausnummer... ,
- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke der Hausnummern Wichmannsdorfer Straße 4d und 4c,
- im Osten durch unbebaute Flächen mit gärtnerischer Nutzung,
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2

Abs. 4 BauGB dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a für einen Teil der Ortslage Wichmannsdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text-Teil B sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und der Entwurf der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und der Entwurf der Begründung öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a 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 und
	unabweisbar und
	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	Bebauungsplan Boltenhagen Nr.18a 4.ÄnderungGes öffentlich
2	d2024-01-19Boltenhagen4.Ä.B18a_Teil B öffentlich

4	d2024-01-24Boltenhagen4.Ä.B18a_BG_BV_Entwurf_mitDeckblatt öffentlich
5	Nr_18a öffentlich
6	Begründung_B-Plan Nr. 18a Wichmannsdorf-Ost öffentlich
7	Entwässerung Bebauungsplan Boltenhagen Nr.18a öffentlich