

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/24/049

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Neubebauung der ehemaligen Siloanlage nördlich der Redewischer Straße Hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 04.04.2024 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung) Gemeindevorstand Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	23.04.2024 Ö 16.05.2024 Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrem Flächennutzungsplan die Zielsetzungen bekundet, Altanlagen zurückzubauen und für eine Nachnutzung entsprechend zu sorgen. Für den Bereich Redewisch betrifft dies die Stallanlagen südlich und die Speicheranlagen nördlich der Verbindungsstraße Richtung Redewisch Ausbau. Für den Bereich südlich der Straße wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 49 gefasst. Hier wird auf einem untergeordneten Teil der Fläche eine Wohnbebauung vorbereitet; die übrigen Flächen sollen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines Ökopools herangezogen werden. Für den Bereich nördlich der Straße sind bereits Zielsetzungen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Hierfür soll als Nachnutzung auch eine Wohnbebauung entwickelt werden. Für die Schaffung des Planungsrechts ist eine Bauleitplanung im Regelverfahren erforderlich.

Es ist das Ziel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und eine Verbesserung des Landschaftsbildes zu erreichen. Dies kann auch durch den vollständigen Rückbau der Siloanlage in Redewisch erreicht werden.

Auf Initiative der Grundstückseigentümer fanden hierzu Abstimmungen statt, zuletzt am 18. März 2024. Darüber hinaus wird Bezug genommen auf den Artikel der Ostseezeitung vom 19.02.2024. Dort wird der städtebauliche Misstand beschrieben.

Zielsetzung ist die Errichtung eines Wohngebietes das auf die Unterbringung von Familien orientiert ist. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation sollten nicht zu große Grundstücke entstehen. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser wie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Untergebracht werden soll eine Gewerbeeinheit. Gegebenenfalls ist ein Spielplatz zu berücksichtigen. Die ausreichende Zahl an Parkplätzen ist vorgesehen. Ein weicher Übergang zur Landschaft soll durch eine entsprechende Eingrünung erfolgen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches orientieren sich an den Vorgaben der Grundstückssituation und berücksichtigen die Rückbaufläche. Dabei ist beachtlich, dass die

Rückbaufläche geringfügig die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche überschreitet. Dies ist aus einer Überlagerung der Flächen zu sehen. Es ist das Ziel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Fläche vollständig neu zu organisieren und rückzubauen. Deshalb wird der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss auf die Gesamtfläche zum Rückbau gelegt. Es handelt sich um eine Teilfläche aus dem Flurstück 157/5, Redewisch, Flur 4.

Die Flächen nehmen eine Größe von etwa 0,78 ha ein.

Konzeptionelle Überlegungen werden nach Aufstellungsbeschluss im Rahmen der Vorbereitung der Planungsanzeige unterbreitet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 für den Bereich der ehemaligen Speicheranlagen in Redewisch nördlich der Straße Richtung Redewisch Ausbau. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan ist im Übersichtsplan dargestellt.
2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
 - Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes
 - Rückbau der ehemaligen Speicheranlagen und der Betonplatten (Baufeldfreimachung)
 - Vorbereitung von Baufenstern für die Wohnbebauung unter Berücksichtigung von Grundstücksgrößen um 500 qm für Einzelhäuser
 - Ausschluss von Ferienwohnnutzung
 - Berücksichtigung einer gewerblichen und Infrastrukturfläche
 - Schaffung von erforderlichen Parkplätzen und ggf. einer Spielplatzfläche
 - Umsäumung durch eine Hecke
 - Realisierung des Ausgleichs durch Rückbaumaßnahmen und Erwerb von Ökopunkten in der Gemeinde
3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten: durch Flächen der Landwirtschaft,
 - im Südosten: durch die Redewischer Straße,
 - im Südwesten: durch die Straße Ausbau,
 - im Nordwesten: durch Flächen für die Landwirtschaft.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

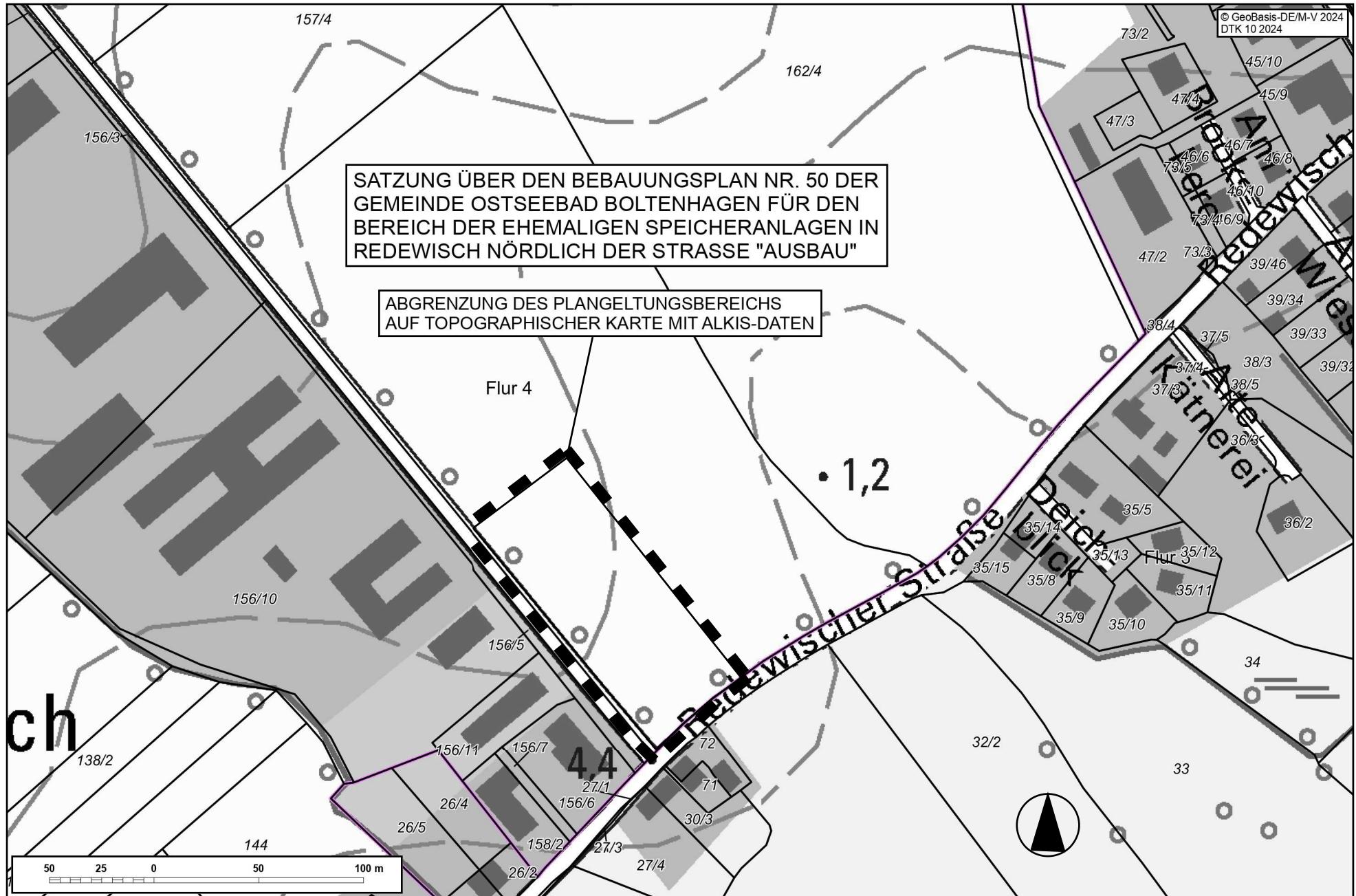
Finanzielle Auswirkungen:

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

	<u>unvorhergesehen und</u>
	<u>unabweisbar 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.

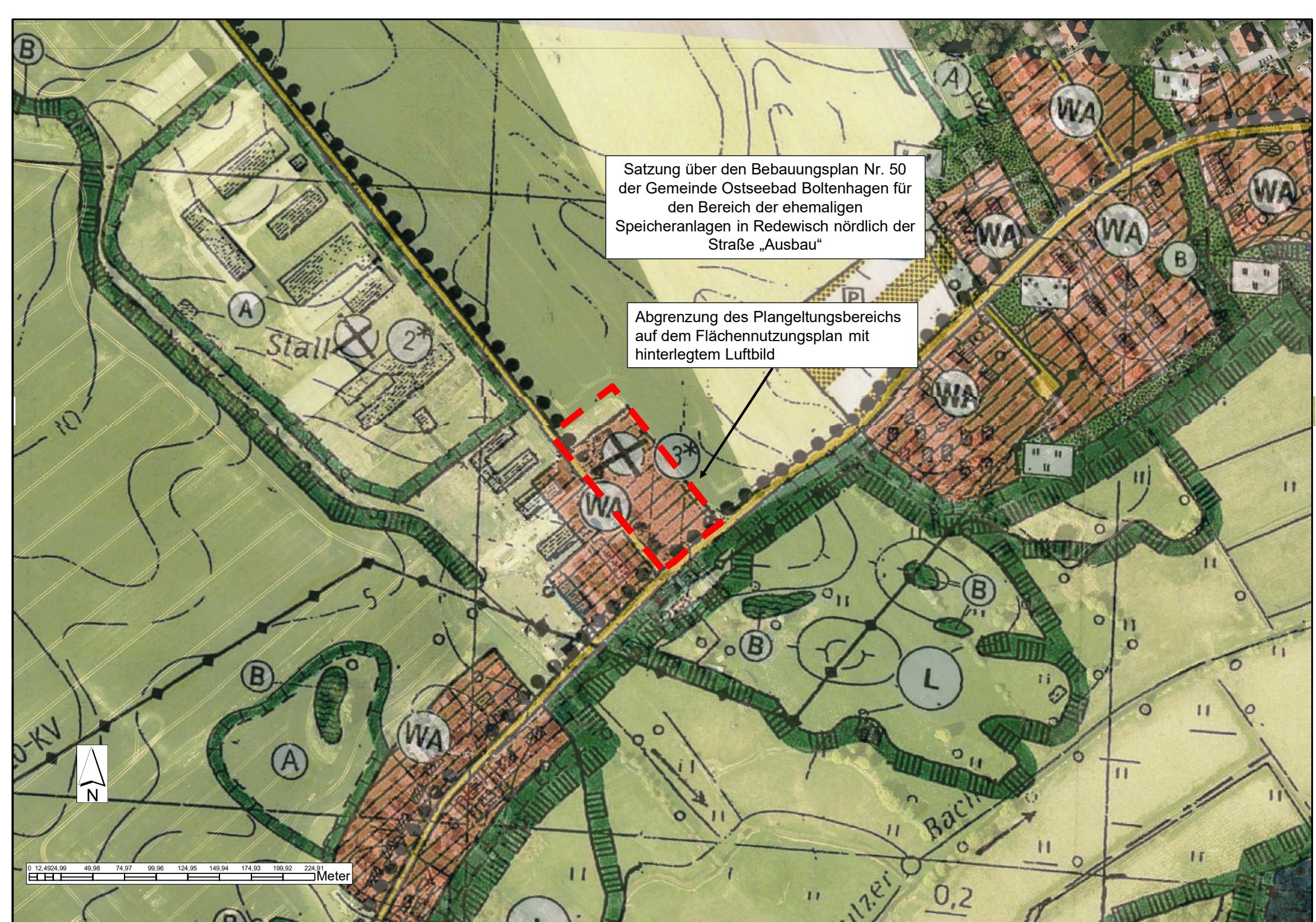
Anlage/n:

1	BoltenhagenB50_TopoundAlkis-2 öffentlich
2	BoltenhagenB50_FNP_und_Ortho_GB öffentlich
3	BoltenhagenB50_Luftbild_GB öffentlich
4	Beschlussantrag öffentlich



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für
den Bereich der ehemaligen
Speicheranlagen in Redewisch nördlich der
Straße „Ausbau“

Abgrenzung des Plangeltungsbereichs
auf dem Flächennutzungsplan mit
hinterlegtem Luftbild





Katrin Neuffer

Glasstr. 8a, 83700 Rottach-Egern
katrin.neuffer@t-online.de; 0178 7807766

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
z.Hd. Hr. Bürgermeister Raphael Wardecki
Ostseestraße 4
23946 Ostseebad Boltenhagen

25. April 2024

Betr.: Antrag auf Bebauungsplan für Teilfläche Redewisch Fl. 157/5, Flur 4, Alter LPG-Speicher, Redewischer Straße, in Verbindung mit Rückbau der Altanlagen

Sehr geehrter Herr Wardecki,

über Ihren Fortschritt des B-49 auf den alten LPG-Stallanlagen in Redewisch habe ich gelesen. Direkt gegenüber befindet sich das Flurstück 157/5, Alter LPG-Speicher, was früher einmal zu den Stallanlagen gehörte.

Im Rahmen der familiären Nachfolge habe ich das Flurstück (4,8 ha insgesamt, neu vermessen am 25.1.22) übernommen und möchte das betreffende Teilgrundstück (ca. 0,78 ha) gerne zusammen mit der Gemeinde einer sinnvollen Verwendung für den Ortsteil Redewisch zuführen.

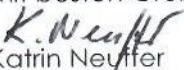
Ich beziehe mich auf unseren Dialog und Ihre bestehenden Ziele für den Standort. Ihr aktueller Flächennutzungsplan weist auf dem Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet aus.

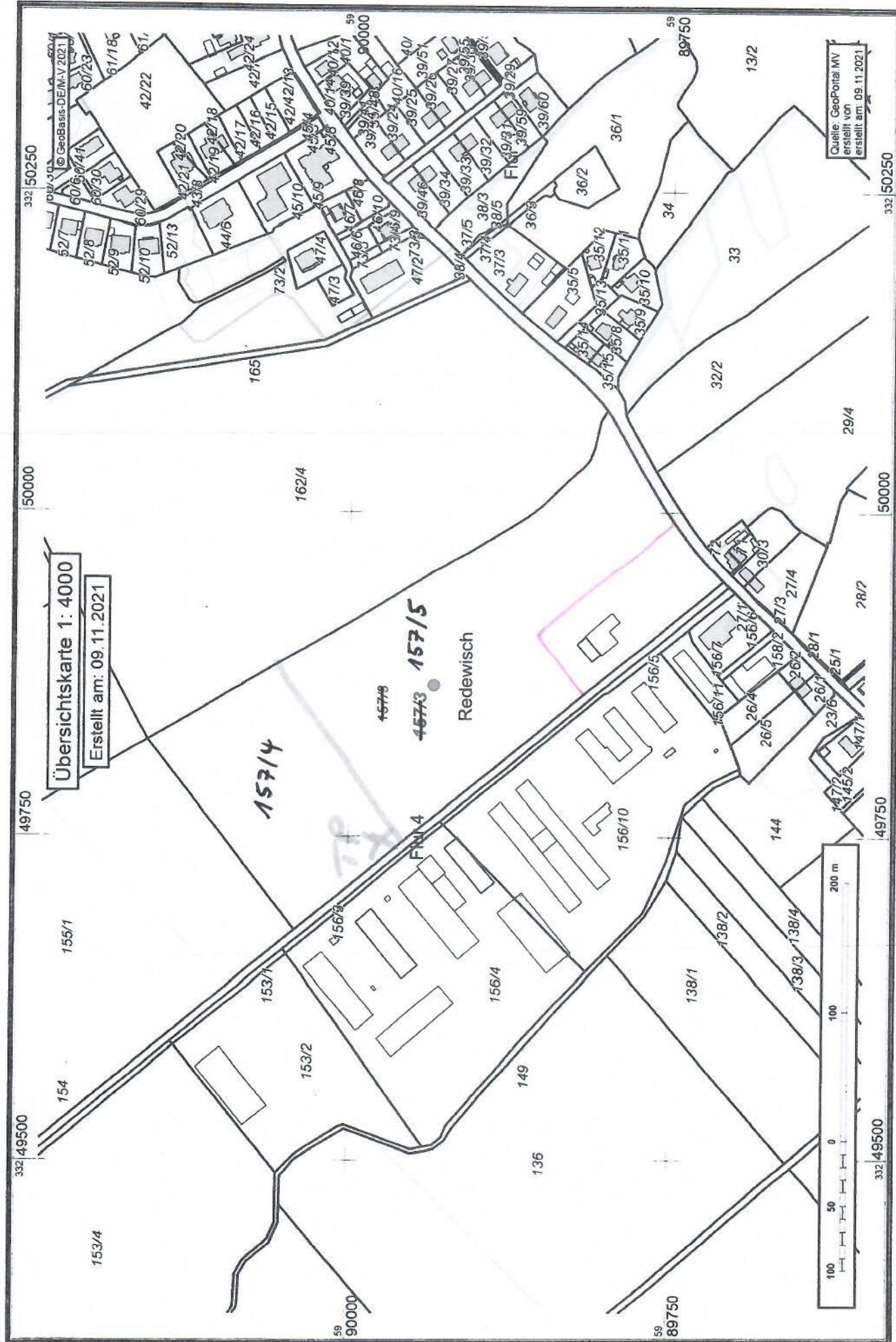
Vor allem im Hinblick auf Ihre gemeindlichen Ziele, Altanlagen zurückzubauen und für eine Nachnutzung entsprechend zu sorgen, würde der Alte Speicher und die Betonplatte abgerissen werden und ein kleines Wohngebiet für Familien entstehen. Das Wohngebiet könnte sich in kleinere Grundstücke aufteilen, die für Familien erschwinglich sind, darunter Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser. Ein Spielplatz und eine Gewerbeeinheit könnten zudem entstehen. Dies nutzt auch der Entwicklung des geplanten, deutlich größeren Baugebietes gegenüber (B-49).

Kürzlich hat die Ostseezeitung über den schlechten Zustand des alten LPG-Speichers berichtet („Lost Place“, 19.2.24) mit der Frage nach einer Nachnutzung. Der bisherige Zustand wurde dort aufgrund von Sicherheits- und Ökologieaspekten sehr kritisch gesehen, der Hinweis einer Verbesserung auch aus touristischer Sicht wurde deutlich.

Sehr geehrter Herr Wardecki,
wie im Rahmen unseres Termins am 18.3.24 persönlich besprochen, stelle ich hiermit den Antrag auf einen gesonderten B-Plan für das in der Anlage näher beschriebene Teilgrundstück. Seit unserem Gespräch sind die Dinge bekanntlich weitergegangen. Zuletzt hat der Bauausschuss zum im Betreff genannten Antrag beraten. Der Form genügend möchte ich hiermit meinen Antrag nochmals schriftlich wiederholen. Ich würde mich freuen, wenn die Gemeindevertretung zustimmt. Meine Bereitschaft haben Sie.

Mit besten Grüßen,


Katrin Neuffer

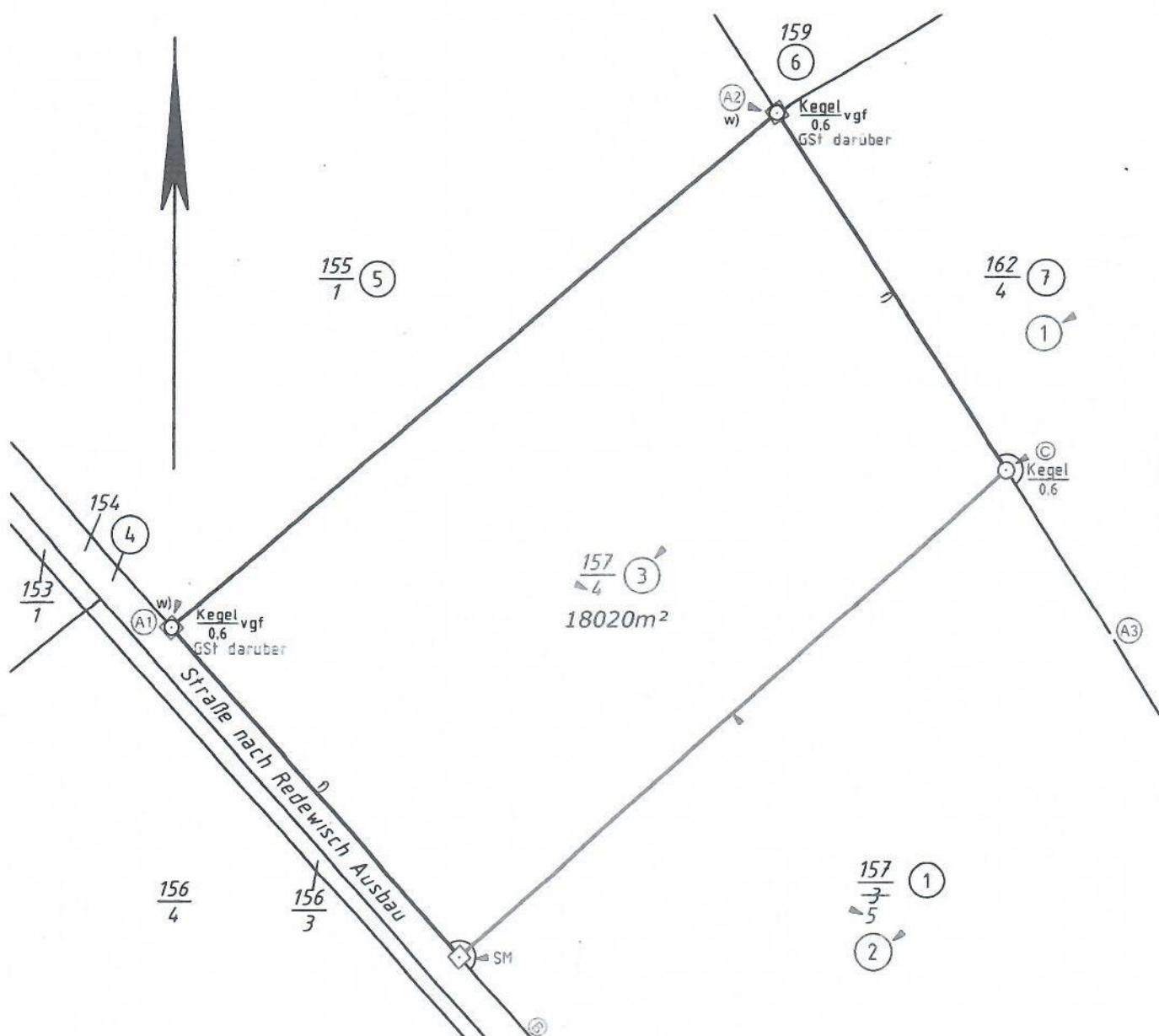


Eintragungsbekanntmachung

Bestandsverzeichnis (Spalten 1 bis 4)			Boltenhagen 2658	
LfdNr Grundstück	Bisherige LfdNr Grundstück	Gemarkung Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
				m²
4	2	Redewisch Flur 4 Flurstück 157/4	Landwirtschaftsfläche An der Straße nach Redewisch Ausbau	18.020
		Redewisch Flur 4 Flurstück 157/5	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche Redewischer Straße	48.388

Land	Kreis	Gemarkung	Flur	Riss	Blatt
1 3 0	7 4	0 1 4 3	0 0 4		

Anlage zu 1. Skizze zur Niederschrift über den Grenztermin Antrags-/ Geschäftsbuch-Nr. 7136-00-1
Die unmaßstäbliche Skizze ist wesentlicher Bestandteil über den Grenztermin vom 25.01.2022.



Zeichenerklärung

<u>Grenzpunkte</u>		<u>Flurstücksgrenzen</u>	<u>Grenzeinrichtungen</u>
	nicht abgemarkter festgestellter Grenzpunkt		Grenzmauer alt gemeinschaftlich
	abgemarker wiederhergestellter Grenzpunkt		Grenzmauer neu gemeinschaftlich mit Angabe der Mauerstärke
	nicht behandelter Grenzpunkt		Grenzzaun einseitig
	Grenzstein		Zaun gemeinschaftlich
	Grenzstein neu gesetzt		Mauer
	Grenzstein entfernt		
	Grenzstein tiefstehend		
	andere Grenzmarke		
	Meißelzeichen		
	Grenzstein aufgesetzt		
<u>Grenzmarken</u>		<u>Hinweise zur Festlegung von Flurstücksgrenzen</u>	
	Grenzstein		geradliniger Grenzverlauf
	Grenzstein neu gesetzt		rechtecklinger Grenzverlauf
	Grenzstein entfernt		Zugehörigkeitshaken
	Grenzstein tiefstehend		
	andere Grenzmarke		
	Meißelzeichen		
	Grenzstein aufgesetzt		
<u>Art der Grenzmarke (Buchstabenzusatz)</u>		<u>Kennzeichnungen</u>	<u>Gebäude</u>
GST=Granitstein, BST=Betonstein, KST=Kunststoffstein, FSt=Feldstein, ER=Eisenrohr, RM=Rohr mit Marke B=Bolzen, Kegel, MZ=Meißelzeichen, D=Drahtrohr, SM=Schlagmarke, N=Nagel, Pl=Platte, Fl=Flasche, EM=Eisenpfahl, BP=Betondpfahl, HPM=Holzpfahl		60 1	11 Whs
		Flurstücksnr.	Gebäude im Liegenschaftskataster nachgewiesen
		(8) 3-6	
		Nr. der Beteiligten z.B. 8 bzw. 3-6	
		Kennzeichnung der Grenzpunkte entspr. der Erläuterungen im Textteil	14 Whs
			Gebäude im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen

Weitere Abkürzungen

vgf = vorgefunden	Fl 0.5	Flasche tiefstehend 0.5m	(8) 3-6	Nr. der Beteiligten z.B. 8 bzw. 3-6
ngf = nicht gefunden	0.5 B	Bolzen 0.5m über Gelände	(A)	Kennzeichnung der Grenzpunkte entspr. der Erläuterungen im Textteil
ngs = nicht gesucht				

Im Original der Skizze sind rot dargestellte Angaben mit einem Pfeil gekennzeichnet.