

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/24/050

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<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 stellt den Bebauungsplan Nr. 38 für Teilflächen zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen auf. Mit dem Vorentwurf ist die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt.

Für den Bebauungsplan wurden die für die Wohnbebauung erforderlichen Flächen erworben und diese stehen zur Verfügung. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt das Ziel über die Errichtung von Mehrfamilienhäusern Anforderungen zur Abdeckung des Bedarfs von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Wohnungen abzusichern und bereitet dies mit Interessenten vor. Sobald die Konzepte vorliegen, sind diese für die Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes zugrunde zu legen und in dem Entwurf umzusetzen. Ansonsten sind auf den Flächen im Plangebiet Bereiche für die Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern vorgesehen. Einzelne Verdichtungen für Reihenhäuser sind vorzusehen; insbesondere dort, wo aus Sicht der Himmelsrichtung die Besonnung gegeben ist.

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung liegt vor. Es ist das Ziel Grundstücke für die Dauerwohnnutzung vorzubereiten. Ferienwohnungen sind auszuschließen; lediglich untergeordnet können im Rahmen der Bebauung von Einzel und/oder Doppelhäusern Feriennutzungen entstehen. Die Hauptnutzung muss jedoch als Wohnnutzung gesichert werden.

Die Bereitstellung von Grundstücken für Wohnraum auch unter vergünstigten Bedingungen ist vorzugsweise an Einheimische und insbesondere auch an Familien mit Kindern vorgesehen. Entsprechende Regelungen erfolgen auch weiterhin bis zum Abschluss vom Planverfahren. Der Ausschluss von Ferienhäusern und von Beherbergungsbetrieben ist

weiterhin vorgegeben.

Auf der Grundlage des 2023 bestätigten städtebaulichen Konzeptes erfolgen die Bearbeitungen.

Die Überarbeitungen basieren auf der Grundlage der technischen Planung uns insbesondere zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Die verkehrstechnischen Vorgaben berücksichtigen die Zielsetzungen der Gemeinde. Die Leistungsfähigkeit ist über eine vierarmige Kreuzung und Anbindung gegeben. Die Gemeinde sichert jedoch die Flächen für einen zukünftigen Ausbau eines Kreisverkehrs für den Bedarfsfall ab. Dies wird planungsrechtlich geregelt.

Grundlage für die Bewertung ist eine verkehrstechnische Untersuchung.

Schalltechnische Festsetzungen werden auf der Grundlage eines Gutachtens getroffen. Das schalltechnische Gutachten sieht einen entsprechenden Wall straßenbegleitend vor, der herzustellen ist. Ansonsten gelten die Vorgaben zur Gebäudestellung und zur Grundrissanordnung im Rahmen des passiven Schallschutzes.

Der Ausgleich und Ersatz wird entsprechend geregelt.

Unter Berücksichtigung der Nutzung als Wohnen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse.

Ein energetisches Konzept ist Grundlage für die Vorbereitung des Vorhabens. Die Einarbeitung der Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung, der verkehrstechnischen und Entwässerungsplanung und der energetischen Versorgung ist Voraussetzung für die Beschlussfassung über den Entwurf (wird somit ergänzt)

Der Bebauungsplan Nr. 38 wurde geteilt in den Bebauungsplan Nr. 38.1 und den Bebauungsplan Nr. 38.2. Das Verfahren wird für die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38.1 fortgeführt. Das Verfahren für den B-Plan Nr. 38.2 wird gesondert und selbstständig fortgeführt.

Die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Ortslage Wichmannsdorf und dem B-Plan Nr. 38.1 sind nicht Gegenstand des Plangeltungsbereiches und werden nicht weiter beachtet.

Die Flächen stehen nicht für Ausgleich und Ersatz zur Verfügung. Nach Abstimmung mit Landwirten ist eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen weiterhin möglich.

Die Gemeinde billigt die Entwürfe für die Durchführung der Beteiligungsverfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:
 - südöstlich: durch die Klützer Straße (L03),
 - südwestlich: durch die Grundstücke der Wichmannsorfer Straße Nr. 20a, Nr. 20b, Nr. 21a, Nr. 22, Nr. 23 und Nr. 24 im Ortsteil Wichmannsdorf,
 - nordwestlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - nordöstlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächenund der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
2. Die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichten Unterlagen sind mindestens auf die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und über das zentrale Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 mit der Begründung und den

bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Amt Klützer Winkel öffentlich auszulegen; der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen.

3. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
4. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nach § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt nicht für die Rechtmäßigkeit des Planes von Bedeutung ist.
5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	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	-NEU nach BA- d2024-05-14_Boltenhagen_B38_BV_Entwurf_Zus. öffentlich
2	-NEU nach BA- d2024-05-14_Boltenhagen_B38_BV_Entwurf_Plan_groß -NEU nach BA- öffentlich
3	d2024-04-23_Boltenhagen_B38_Vorabzug_Plan_groß öffentlich
4	-NEU nach BA- d2024-05-08_BoltenhagenB38_Teil-B-BV_Entw_1 öffentlich
5	d2024-04-15BoltenhagenB38_Teil-B_BV-Entw_3 öffentlich
6	NEU nach BA_d2023-01-13_BolteB38-BG-BV-Entw_3 öffentlich
7	d2024-04-23_BolteB38-ThesenpapierBG-BV-Entwurf öffentlich