

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/24/064

öffentlich

## B- Plan Nr. 18 a Ortslage Wichmannsdorf 4. Änderung hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Organisationseinheit:  Bauwesen Bearbeiter:  Maria Schultz	Datum  03.05.2024 Verfasser:  Maria Schultz
Beratungsfolge  Gemeindevorvertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	Geplante Sitzungstermine  16.05.2024 Ö / N Ö

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Beteiligungsverfahren für die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 09. April 2024 bis einschließlich 14. Mai 2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 10.04.2024 erfolgt.

Im Ergebnis ergeben sich Anforderungen und Belange, die von Behörden und TÖB und von der Öffentlichkeit vorgetragen wurden. Es ergeben sich abwägungsbedeutsame Belange, die

- zu berücksichtigen,
- teilweise zu berücksichtigen,
- nicht zu berücksichtigen sind.

Wiederum andere Belange sind zur Kenntnis zu nehmen.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Aus Sicht des Landkreises Nordwestmecklenburg werden Belange vorgetragen, die der Abwägung unterliegen. Hierzu gehört maßgeblich, dass klar gestellt wird, dass es sich nicht um eine Gefälligkeitsplanung für einen einzelnen Begünstigten handelt. Es handelt sich um eine Planung in Anpassung an die bereits realisierten Vorhaben der unwirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a. Zudem werden die Belange zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt. Die Ableitung für das betreffende Grundstück wird gesichert. Die Abstimmungen mit der unteren Wasserbehöde sind hierzu erfolgt. **Die wasserrechtliche Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.** Die Entsorgung des Oberflächenwassers aus der Ortslage wird durch eine zukünftige Kanalisation sichergestellt. Die Vorflutsituation um den Ort wird insgesamt verbessert.

Private Belange werden zum Anlass für die Planaufstellung genommen. Die Belange privater Grundstückseigentümer stehen mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, wie der Regelung des Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, im Einklang. Es handelt sich nicht um die Bevorzugung eines Dritten. Die bereits zulässigen Ausnutzungskennziffern des Planes werden, wie in der Ursprungssatzung, belassen. Redaktionelle und

deklaratorische Anpassungen erfolgen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend gesichert; Baulisten liegen vor, dass die Erreichbarkeit des Grundstücks erfolgen kann. Allgemeine Hinweise ergeben sich aus Sicht des Brandschutzes, der Denkmalpflege, der unteren Naturschutzbehörde, der Straßenverkehrsbehörden. Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Hinsichtlich des Ausgleichs ist fehlender Ausgleich noch abzusichern. Für die Vorflut sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers separat über das Grabensystem erfolgt. Die Belange der Ver- und Entsorgung können geregelt werden. Hier ist der Anschluss an vorhandene Anlagen maßgeblich vorgesehen.

In Bezug auf die Öffentlichkeit werden Belange für die Bauphase vorgetragen. Es handelt sich um ein Vorhaben, das bereits derzeit umsetzbar wäre; sicherlich in Nuancen abweichend von den bisherigen Festsetzungen. Jedoch sind überbaubare Flächen geregelt. Die Hauptnutzungen ändern sich nicht. Unter Berücksichtigung der Einwände der Öffentlichkeit wird auf die Zufahrtsregelung Wert gelegt. Für die Bauphase soll die vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt genutzt werden. Dafür sind temporäre Eingriffe in Heckenstrukturen für die Anlieferung erforderlich. Die Abstimmungen hierzu sind mit der unteren Naturschutzbehörde zu führen. Die Zufahrtsregelung ist zu vereinbaren. Aus privater Sicht sind die Anforderungen der Regenwasserableitung für die gesamte Ortslage zu klären. Dies erfolgt außerhalb und unabhängig vom Verfahren der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bebauungsplan der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a erfolgt die Ableitung in den Graben und ist so vorgesehen.

Im Zuge der Abwägung sind insbesondere nun folgende Belange beachtlich und abschließend vor dem Satzungsbeschluss zu sichern:

- Zufahrtsregelung von der Landestraße, Nutzung der Ackerzufahrt als temporäre Baustellenzufahrt.
- Die Erschließung für das Grundstück erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen im Gebiet.
- Abschließende Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers; zunächst Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen zwischen dem Grundstück und der Landesstraße.
- Entwässerungslösungen insgesamt für die Ortslage außerhalb und unabhängig von diesem Planverfahren.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die während der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitzuteilen.
3. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A

und den textlichen Festsetzungen im Text Teil B, als Satzung.

4. Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“ wird gebilligt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“ gemäß § 10 Abs. 3 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
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltstaführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	2024-05-15_Boltenhagen_4AeB18a_GesamtStgn_Entw öffentlich
2	d2024-04-08 Bolth B18 4 Ae Plan A3A4 Entwurf öffentlich
3	d2024-04-04Boltenhagen4.Ä.B18a_Teil B. öffentlich
4	d2024-04-04Boltenhagen4.Ä.B18a_BG_Entwurf öffentlich