

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/24/120

öffentlich

## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a Hier: Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

Organisationseinheit:  Bauwesen Bearbeiter:  Antje Burda	Datum  11.09.2024 Verfasser:
---	---------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	25.09.2024	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	17.10.2024	Ö

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Aufstellungsverfahren zur Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet Ortszentrum-Ost in Boltenhagen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durch.

Mit dem Vorentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 21.08.2023 beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22. August 2023 bis zum 22. September 2023 um Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gebeten.

Es liegen Stellungnahmen seitens der Nachbargemeinden gemäß Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB vor, Stellungnahmen der Behörden und TÖB aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Es ergeben sich Anregungen und Stellungnahmen, die im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind. Dabei sind private und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Maßgeblich geht es darum, dass die Infrastruktur in der Erdgeschosszone der Gebäude erhalten wird und dass Feriennutzungen nur als Ferienwohnungen in Räumen zulässig sind und gesamte Gebäude als Ferienwohnnutzung unzulässig sind. Diese Regelung erfolgt im laufenden Planaufstellungsverfahren.

Eine Verödung des Ortszentrums außerhalb der Saisonzeiten soll entgegengewirkt werden und auch Zweitwohnungen sollen unzulässig sein. Das verlangt besondere Anforderungen im Genehmigungsverfahren.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind in Bezug auf die Auswirkungen von der Ostseepromenade abschließend zu klären. Auf die Anforderungen des Schallschutzes im

Zusammenhang mit der Anwendung der TA Lärm und der Freizeitlärmrichtlinie ist einzugehen.

In Bezug auf die privaten Belange sind insbesondere die Eigentumsflächen beachtlich. Teile des privaten Eigentums sind mit den Anlagen der Promenade überbaut. Dies wird unter Berücksichtigung des gesamtheitlichen Konzeptes hingenommen.

Die Anforderungen an die Bebauung des Grundstücks Mittelpromenade 12c ergeben sich gemäß Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren. Das Widerspruchsverfahren der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen war hier nicht erfolgreich.

Abschließende Regelungen sind im Zusammenhang mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich.

Die Grundflächenzahlen wurden umfänglich ermittelt und sollen gemäß Vorentwurfsdarstellung erhalten bleiben. In Bezug auf die Belange der GRZ werden insbesondere die umfänglichen Betrachtungen auf der Ebene des Vorentwurfs als Entscheidungsgrundlage genutzt.

Eine Abstimmung mit den privaten Einwendern wird im Zuge des Planungsprozesses weiterhin empfohlen. Dies betrifft insbesondere die Einwender in dem laufenden Planverfahren.

Die Gemeinde entscheidet im Zusammenhang mit der Anregung zur Mittelpromenade 19, dass eine Bebauung in der zweiten Reihe nicht erfolgt. Die Bestätigung zum Anbau an das Hauptgebäude wird gesondert abgefragt und soll den Unterlagen entsprechend beigefügt werden.

Für die Schallbelange sind abschließende Klärungen im weiteren Planverfahren erforderlich. Im Entwurf sind die Belange des ausreichenden Schallschutzes darzustellen. Die widersprüchlichen Aussagen bezüglich der Anwendbarkeit der TA Lärm und der Freizeitlärmrichtlinie sind auzuräumen.

Die maßgeblichen inhaltlichen Belange ergeben sich aus den vorgenannten Darlegungen für die Abwägung. Im Rahmen der Abwägung zum Vorentwurf ist eine Gewichtung der Belange vorzunehmen. Die Gemeinde stellt hier die Aufrechterhaltung einer infrastrukturellen Ausstattung in der Erdgeschosszone den privaten Belangen gegenüber, um einer Verödung der Bebauungsstruktur entgegenzuwirken.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die Abwägungsvorschläge sind dieser Beschlussvorlage als Anlage (Abwägungsdokumentation) beigefügt. Es ergeben sich hierbei Belange, die

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

Darüber hinaus werden Hinweise aus den Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die Stellungnahmen bewertet und gewichtet und in die Abwägung zum Vorentwurf eingestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes geprüft.

Im Ergebnis der Abwägung ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen und
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Darüber hinaus werden Hinweise ohne abwägungsrelevante Inhalte zur Kenntnis genommen.

Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 (tabellarische Zusammenstellung) macht sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

### **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 Haushaltungsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	d2023-01-11Boltg_B2a_8Ae_Entwurf öffentlich
2	d2022-09-27-Boltenhagen8AeB2a_TeilB_Vorentw öffentlich
3	d2023-08-04-Bolte-8AeB2a-Begr-Vorentw+DB+Anl öffentlich
4	d2024-09-16AbwVorentw8.Ä.B2aBoltenhagen_1 öffentlich