

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/14/8842</b> Status: öffentlich Datum: 23.09.2014 Verfasser: Carola Mertins
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Tarnewitzer Huk"</b>	
<b>- Beschluss zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

## **Sachverhalt:**

Im Osten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht die rechtskräftige Satzung über den Bauungsplan Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“. Für einen westlichen Teil der Ursprungsplanung wurde bereits die 1. Änderung aufgestellt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden die östlich gelegenen Flächen an der Tarnewitzer Huk überplant. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung wurde am 24.10.2013 durch die Gemeindevertretung gefasst. Anlass und Ziel der Planung gemäß Aufstellungsbeschluss ist die Regelung zur untergeordneten Nutzung einer Ferienwohnung in einem Einfamilienhaus.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Bebauung von insgesamt 17 Grundstücken möglich. Bisher sind bereits 13 Grundstücke bebaut.

Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Rahmen der Vorbereitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgte eine Bestandserfassung des tatsächlichen Gebäudebestandes sowie der aktuellen Nutzungen. Dieser aktuelle Bestand wurde mit den zulässigen Nutzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgeglichen. Es ergeben sich Differenzen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sowie in Bezug auf bauplanungsrechtliche Festsetzungen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen). Entsprechend der aktuellen Rechtsauffassung des Oberverwaltungsgerichtes in Greifswald sind innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes keine Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser zulässig.

Die Differenzen bezüglich der zulässigen Nutzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan und dem tatsächlichen Bestand sind konkret in der Anlage dargestellt.

Daraus abgeleitet werden die Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.

Das Aufstellungsverfahren sollte in einem Regelverfahren, mit einer zweistufigen Beteiligung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes erfolgen. Im Aufstellungsbeschluss wurde die Auffassung vertreten, dass auch eine Änderung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren möglich ist. Aufgrund der Vielschichtigkeit und der besonderen Bedeutung des Themas zur gleichzeitigen Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen soll das „Regelverfahren“ angewendet werden.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im Regelverfahren mit einer zweistufigen Beteiligung sowie der Erarbeitung eines Umweltberichtes aufzustellen.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stimmt den folgenden Zielen und Inhalten der Planung zu:
  - Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO,
  - Regelung für zulässige Ferienwohnungen,

- Regelung der zulässigen Wohneinheiten,
  - Anpassung der Baugrenzen,
  - Neuordnung der Anpflanzgebote und Ersatzpflanzungen,
  - Regelung zur Lage von Nebenanlagen, Carports und Garagen.
3. Der Vorentwurf der Planung ist zu erarbeiten und den gemeindlichen Gremien zur Beratung bzw. Beschlussfassung vorzulegen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die mit der Planung verbundenen Kosten werden von der Gemeinde getragen. Die Kosten wurden im Haushalt 2014 berücksichtigt.

**Anlagen:**

Bestandsaufnahme, Abgleich mit den Festsetzungen der Ursprungsplanung und Empfehlung zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung.

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung