

# Ostseebad Boltenhagen

|   |   |
|---|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/14/8842</b><br>Status: öffentlich<br>Datum: 23.09.2014<br>Verfasser: Carola Mertins |
| Federführend:<br>FB II Bau- und Ordnungswesen   |   |
| <b>Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16<br/>"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<br>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

# Ostseebad Boltenhagen

|  |   |
|--|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>  | Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/14/8843</b><br>Status: öffentlich<br>Datum: 23.09.2014<br>Verfasser: Carola Mertins |
| Federführend:<br>FB II Bau- und Ordnungswesen  |   |
| <b>Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg</b><br><b>- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -</b> |   |
| Beratungsfolge:  |   |
| Gremium  | Teilnehmer Ja Nein Enthaltung   |
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen<br>Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen      |   |

## **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg wurde im Jahre 2005 rechtskräftig. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde im Februar 2011 beschlossen. Mit der 1. Änderung sollten für den unmittelbaren Eckbereich zwischen Ostseeallee und der Straße nach Tarnewitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden geschaffen werden, die der Versorgung mit Dienstleistungen sowie mit gastronomischen Angeboten dienen. Im Obergeschoss sollten Wohnungen geschaffen werden.

Die städtebauliche Bedeutung der Ecksituation ist zwischenzeitlich stärker in das Blickfeld der Gemeinde getreten. Unmittelbar westlich stehen die Wohngebäude des Lübecker Bauvereins, östlich befinden sich die Baukörper der Fachklinik und auf den unmittelbar gegenüber liegenden Flächen sind für das Tarres-Resort vorgesehen. Die Gebäude des Lübecker Bauvereins verfügen über zwei Vollgeschosse und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das geplante Tarres-Resort wird gemäß Bebauungsplan in diesem Bereich über vier bzw. fünf Vollgeschosse verfügen.

Im Rahmen einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 soll geprüft werden, inwieweit die so beschriebene Ecksituation stärker als bisher baulich akzentuiert werden kann.

Dabei wird an ein Gebäude gedacht, dass eine moderne Architektursprache aufnimmt, sich an die Höhenentwicklung der westlich gelegenen Wohngebäude (Lübecker Bauverein) anlehnt und zugleich beispielgebend für das unmittelbar westlich angrenzende Café ist.

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde von der Gemeindevertretung am 22.05.2014 gefasst.

Die Bauflächen im Änderungsbereich werden weiterhin als Sonstiges Sondergebiet „Versorgung/ Wohnen“ festgesetzt. Ein Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss die Ansiedlung von Einrichtungen der touristische Infrastruktur, der gastronomischen Versorgung sowie Läden vor. Außerhalb des Erdgeschosses sollen Dauerwohnungen bzw. Ferienwohnungen entstehen. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sind die Stellplätze entsprechend dem Bedarf durch die künftige Nutzung in einer Tiefgarage unterzubringen. Kurzeitparkplätze werden im Süden eingeordnet. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie zu den Stellplätzen soll von der Tarnewitzer Chaussee erfolgen.

Zusätzlich erfolgen im Rahmen der 3. Änderungen Regelungen für den möglichen Fußwegeverlauf im Norden und Osten des Änderungsbereiches sowie im Kreuzungsbereich von Ostseeallee/ Tarnewitzer Chaussee/ Tarnewitzer Huk und die Festsetzung der tatsächlichen Verkehrsfläche der Tarnewitzer Chaussee.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss umfasst der Änderungsbereich neben dem Flurstück 9/95 nunmehr auch gemeindliche Flächen (Teile des Flurstücks 9/37).

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist ferner mitzuteilen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die mit der Planung verbundenen Kosten werden vollständig vom Flächeneigentümer getragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigeschalten.

**Anlagen:**

Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 vom 22.09.2014 mit Begründung

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

# Ostseebad Boltenhagen

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>Mitteilungsvorlage</b>   | Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/14/8850</b> |
| Federführend:   | Status: öffentlich                  |
| FB II Bau- und Ordnungswesen  | Datum: 26.09.2014                   |
|   | Verfasser: Domres, Maren            |
| <b>Informationen Zum Verkehrskonzept der Gemeinde Boltenhagen</b>                             |                                     |
| Beratungsfolge:   |                                     |
| Gremium   | Teilnehmer Ja Nein Enthaltung       |
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen |                                     |

**Sachverhalt:**

Das Planungsbüro Mahnel gibt Auskunft zum Verkehrskonzept der Gemeinde Boltenhagen. GGfs. erfolgen nach Vorstellung und Beratung weiterführende Festlegungen.

**Anlagen:**

Verkehrskonzept  
Gesprächsprotokolle

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung