

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Vorlage-Nr: GV Bolte/15/9152 Status: öffentlich Datum: 15.01.2015 Verfasser: Tesche, Julia
Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2a "Kaffeegärten" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - zur Änderung und erneuten Auslegung des Planentwurfs -	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	
Ja	Nein
Enthaltung	

Sachverhalt:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise gegeben, welche eine Änderung des ausgelegten Planentwurfs geboten erscheinen lassen. Insbesondere sind dies:

- die Positionierung der Landesforstbehörde, dass einer Waldumwandlung für die nordwestliche Teilfläche des Geltungsbereichs mit Ausnahme der kleinen Fläche für die Errichtung einer zusätzlichen öffentlichen Toilette aufgrund nicht gesehenen öffentlichen Interesses nicht stattgegeben werde,
- die Anforderung gleicher Behörde, dass im Bereich des 30-m Waldabstands die vorgesehenen zulässigen gastronomischen Nutzungen einzuschränken sind,
- die Anregung des Landkreises die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen teilweise zu präzisieren.

Die Details dazu und die Vorschläge zur Behandlung der übrigen vorgebrachten Stellungnahmen können dem als Anlage beigefügten vorläufigen Abwägungsvorschlag entnommen werden.

Vorstehende Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, sodass entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und ein erneutes Einholen der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erforderlich wird.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich „Kaffeegärten“ sowie die zugehörige Begründung werden in der als Anlage beigefügten geänderten Fassung gebilligt.
2. Der Vorschlag zur vorläufigen Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls gebilligt.
3. Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich „Kaffeegärten“ ist samt Begründung entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von 3 Wochen öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind erneut einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Wird von der Gemeinde getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsunterlagen
2. Entwurf – Planzeichnung (planungsrechtl. Festsetzungen, Textteil)
3. Begründung

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Ostseebad Boltenhagen

Mitteilungsvorlage		Vorlage-Nr: GV Bolte/15/9456	
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen		Status: öffentlich	Datum: 30.04.2015
		Verfasser: Tesche, Julia	
B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier: Informationen zum Verfahrensstand			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Enthaltung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen			

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen prüft im ergänzenden Verfahren die FFH-Verträglichkeit und die SPA-Verträglichkeit der Vorhaben im Bebauungsplan Nr. 12. Herr Mahnel vom Pb Mahnel aus Grevesmühlen wird auf der kommenden Sitzung anwesend sein und über den Verfahrensstand berichten.

Anlagen:

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/15/9457			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 30.04.2015			
	Verfasser: Julia Tesche			
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen prüft im ergänzenden Verfahren die FFH-Verträglichkeit und die SPA-Verträglichkeit der Vorhaben im Bebauungsplan Nr. 12 um das Verfahren zu heilen.

Voraussetzung für die Bearbeitung ist, dass die Daten der Managementplanung insbesondere zur Bestandserhebung der Habitate und der Bewertung zur Verfügung gestellt werden. Dies ist aktuell bisher noch nicht geschehen.

Nunmehr wird ein Antrag vorgelegt, der die Absichten eines privaten Antragstellers vorträgt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern.

Hierzu liegt ein konkreter Antrag mit Schreiben vom 23. Dezember 2014 vor. Es besteht das Ziel, diese Fläche im überarbeiteten Bebauungsplan als wirtschaftlich zu verwendende Fläche zu bezeichnen. Die Zielsetzungen sind damit nicht klar vorgegeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat zu entscheiden, ob eine Erweiterung des Geltungsbereiches um diese Fläche erfolgt. Im weiteren Verfahren wäre die Nutzung für diese Fläche festzulegen. Der angestrebte Heilungsprozess für das Bauleitplanverfahren würde jedoch durch die Erweiterung des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 12 gestört werden. Insofern wäre für den vorliegenden Antrag ein separates Bauleitverfahren durchzuführen.

Bei Zustimmung der begehrten Bauleitplanung bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages. Darin wird u.a. die Kostenübernahme aller anfallenden Kosten durch den Antragsteller geregelt. Ein Planungsbüro ist festzulegen bzw. zu empfehlen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Boltenhagen beschließt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gemäß beigefügtem Antrag auf Kosten des Antragstellers abzulehnen.

Die Gemeindevertretung Boltenhagen beschließt dem Antrag in Form eines separaten/neuen Bauleitplanverfahrens zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da Kostenübernahme durch städtebaulichen Vertrag geregelt wird;

Anlagen:

Antrag

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/15/9469			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 06.05.2015			
	Verfasser: Julia Tesche			
Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Strandpromenade 31 (Haus "Florida"), Boltenhagen				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Es wird der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück in der Strandpromenade 31 (Haus Florida), Flur 1, Flurstück 87/1 in Boltenhagen gestellt. Der Antragsteller beabsichtigt nach dem Abriss der vorhandenen Bebauung (Haus Florida) einen 3-geschossigen, voll unterkellerten Neubau mit Tiefgarage zu errichten. Die geplante Bebauung soll sich an die zukünftigen Nachbarbebauung der Hotelanlage (s. Festsetzungen VE-Plan Nr. 8 Strandhotel) anpassen. Folglich ist die 3. Etage als Staffelgeschoss, mit zurückliegenden Loggien und einem flachgeneigtem Dach geplant.

Da die Hotelanlage noch nicht besteht und sich das geplante Vorhaben nach § 34 BauGB, aufgrund der erhöhten Grundflächenzahl, gegenwärtig nicht in die umliegende Bebauung einfügt, wird die Aufstellung eines VE-Plan für das Grundstück beantragt.

Für die zukünftige Nutzung sind ausschließlich behindertengerechte und barrierefreie Ferienwohnungen geplant, die gezielt auf ältere und behinderte Urlauber zugeschnitten sind. Darüber hinaus wird ein Frühstücksservice und Physiotherapie angeboten. Der direkte Zugang zum anliegenden Strandabschnitt, ermöglicht den Rollstuhlfahrern einen optimalen Zugang zum Strand.

Der Antrag, sowie Auszüge aus einer bereits zurückgezogenen Bauvoranfrage liegen der Vorlage zur weiteren Erläuterung des Vorhabens bei.

Die Kosten der Bauleitplanung werden vom Antragsteller getragen.

Bei Zustimmung der Gemeinde, bedarf es einer Vereinbarung, in Form eines städtebaulichen Vertrages, der die Kostenübernahme durch den Antragsteller regelt und ein Planungsbüro ist festzulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück in der Strandpromenade 31 (Haus Florida), Flur 1, Flurstück 87/1 in Boltenhagen zuzustimmen..

Finanzielle Auswirkungen: Keine.

Anlagen:

Antrag, Auszug Bauvoranfrage vom 27.04.2015

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/15/9458			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 30.04.2015			
	Verfasser: Julia Tesche			
B-Plan Nr. 33 Wiesenblick				
hier: Festlegung der Planungsziele				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen hat am 16.07.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 „Wiesenblick“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Seitdem wurde weder ein Planungsauftrag vergeben, noch ein Planer beauftragt. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde am 08.01.2015 der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33 beschlossen. Aufgrund der bereits nach § 15 BauGB zurückgestellten Bauvoranfrage für insgesamt 30 Ferienwohnungen, sollte die Gemeinde die Planung vorantreiben und die grundsätzlichen Planziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan beraten/beschließen und ein Planungsbüro beauftragen. Herr Hufmann vom Büro für Stadt – und Regionalplanung Wismar wird ggf. auf der Sitzung anwesend sein und potenzielle Ziele der Bauleitplanung vorstellen.

Sollten die Ziele der Bauleitplanung auf Zustimmung treffen, bedarf es einer Vereinbarung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger, in Form eines städtebaulichen Vertrages, der die Kostenübernahme der Bauleitplanung durch den Vorhabenträger regelt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, folgende Planziele für den B-Plan Nr. 33 Wiesenblick:
 -
 -
 -
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, das Büro für Stadt –und Regionalplanung Wismar mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 33 Wiesenblick zu beauftragen. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu regeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/15/9461			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 04.05.2015			
	Verfasser: Julia Tesche			
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 Wichernhaus hier: Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Diakonie Güstrow e.V. beantragte im Rahmen einer Bauvoranfrage die Umnutzung des bisherigen Erholungs- und Bildungshauses für Kinder und Jugendliche in eine Beherbergungsstätte sowie den Neubau eines Bettenhauses auf dem Grundstück im Dünenweg/Fritz-Reuter-Weg. Mit der Aufhebung des B-Plan Nr. 20 „Alt Boltenhagen“ befand sich das Vorhaben in einem unbeplanten Innenbereich.

Das städtebauliche Konzept entsprach nicht den Zielen der zukünftigen Planung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Im Rahmen der Planungshoheit hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen am 21.11.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Wichernhaus“ für den Bereich des Grundstücks Dünenweg 13 (Flurstücke 23/26, 23/32, 23/28, Flur1, Gemarkung Boltenhagen) gefasst.

Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Bauleitplanung der Erlass einer Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Wichernhaus“ mit dem Inhalt beschlossen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Das Aufstellungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Wichernhaus“ und die damit verbundenen Kosten sollten von dem Vorhabenträger, der Diakonie Güstrow e.V. übernommen werden. Da der Vorhabenträger das Planverfahren bisher nicht vorangetrieben hat und die Veränderungssperre mit Ablauf von zwei Jahren, am 10. Januar 2016 außer Kraft tritt, sollte sich die Gemeinde über die weitere Vorgehensweise beraten.

Die Gemeinde kann die Frist der Veränderungssperre um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Dauert die Veränderungssperre jedoch länger als vier Jahre können ggf. Schadensersatzansprüche entstehen. Andererseits würde durch das Aufheben der Satzung über die Veränderungssperre und des Aufstellungsbeschlusses für den VE-Plan Nr. 13 erneut ein unbeplanter Innenbereich entstehen. Bauvorhaben wären dann nach § 34 BauGB - Einfügungsgebot genehmigungsfähig.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, die Satzung über die Veränderungssperre und den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 aufzuheben.

Oder

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, die Satzung über die Veränderungssperre nach Ablauf um ein Jahr zu erweitern, den Planungsauftrag zu vergeben und die Kosten für die angestrebte Bauleitplanung zu übernehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/15/9437			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 23.04.2015			
	Verfasser: Julia Tesche			
Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM), Kapitel 6.5 Energie hier: Durchführung der informellen Vorabbeteiligung der Gemeinden Stellungnahme der Gemeinde				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Um die kommunalen Belange bei der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM), Kapitel 6.5 Energie frühzeitig zu berücksichtigen, ist vor Einleitung des offiziellen zweistufigen Beteiligungsverfahrens eine gemeindliche informelle Vorabbeteiligung durchzuführen.

Gegenstand der gemeindlichen informellen Vorabbeteiligung ist ausschließlich die Karte „Potentialsuchraum für Windenergieanlagen“, die auf Grundlage der am 24.02.2015 beschlossenen regionalen Kriterien erarbeitet wurde.

Die Gemeinde/ Stadt wird voraussichtlich mit einer der folgenden drei Situationen konfrontiert sein:

1. eine Fläche bzw. Teilfläche des Potenzialsuchraumes befindet sich auf dem Gemeindegebiet,
2. ein Altgebiet bzw. eine Teilfläche des eines Altgebietes für Windenergieanlagen befindet sich auf dem Gemeindegebiet,
3. **es trifft weder 1. noch 2. zu.**

Im Falle aller drei Varianten kann bis zum 05.Juni 2015 Stellung genommen werden.

„Aufgrund der Erforderlichkeit eines schlüssigen, gesamtträumlichen Planungskonzeptes muss die Ausweisung von Windeignungsgebieten (WEG) aus der übergeordneten Sicht der Regionalplanung vorgenommen werden und darf sich nicht nach „Partikularinteressen der Gemeinden“ richten. Ausschließlich fachlich-fundierte, auf raumordnerischen Gesichtspunkten basierende Argumente können in die Abwägung eingestellt werden. Ein Gemeindevertreterbeschluss für oder gegen ein WEG ist **nicht** abwägungsrelevant.“

Sollte sich die Gemeinde/ Stadt zur Abgabe einer Stellungnahme entschließen, empfiehlt die Verwaltung ein geeignetes Planungsbüro, wie z.B. das Pb Mahnel aus Grevesmühlen mit der Ausarbeitung der Stellungnahme zu beauftragen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt zum aufgestellten „Potentialsuchraum für Windenergieanlagen“ keine Stellungnahme abzugeben da die Gemeinde nicht betroffen ist

1.

Finanzielle Auswirkungen:

Ggf. im HH 2015 zu berücksichtigen

Anlagen:

Anschreiben RREP

Auszug Karte RREP Westmecklenburg

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung