

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/16/10543</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 07.06.2016 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Teilbereich an der Redewischer Straße Nr. 17a im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Aufstellungsbeschluss -</b>				
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 hat den Bebauungsplan Nr. 5a "Redewisch Dorf" aufgestellt. Die Satzung ist mit Ablauf des 20. Juli 2005 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 21. April 2016 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a für den Teilbereich an der Redewischer Straße Nr. 17a (betrifft die Flurstücke 46/1, 47/3, 47/4 und 73) mehrheitlich zugestimmt.

Auf dem Flurstück 46/ befindet sich derzeit das Wohnhaus Redewischer Straße Nr. 17a mit angrenzenden Hallen und Garagen. Es ist geplant diese Gebäude vollständig zurückzubauen.

Der Bebauungsplan Nr. 5a sieht hier ein größeres Baufenster vor, welches den baulichen Bestand berücksichtigt. Anstelle dieser kompakten Bebauung besteht die Absicht, hier 4 Grundstücke für den Bau von Einfamilienwohnhäusern mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten zu schaffen.

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 5a sollen weiterhin gelten. Unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung mit Reetdachdeckung soll die Dachneigung auf bis zu 51° anstelle bislang 45° geändert werden.

Auf das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 47/3 soll künftig (gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 21. April 2016) verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung des geplanten Baukonzeptes ist die Überplanung der bislang als Streuobstwiese festgesetzten Fläche als Allgemeines Wohngebiet vorzunehmen. Die festgesetzte Streuobstwiese ist bisher noch nicht realisiert worden.

Die Erschließung des Grundstückes Redewischer Straße Nr. 17b verläuft derzeit noch westlich des Grundstückes Nr. 17a. Künftig soll die Erschließung für die 4 geplanten Baugrundstücke und das Grundstück Nr. 17a als mittiger Weg zwischen den geplanten Baugrundstücken verlaufen. Die Erschließung der geplanten Grundstücke soll ausschließlich über den künftig geplanten von der Redewischer Straße abzweigenden Erschließungsweg erfolgen.

Die Gemeinde führt das Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage Redewisch. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht  
Der Nachweis ist den Planunterlagen beizufügen.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren anzugeben, 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, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Dies soll mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeitnah erfolgen. Von einer frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind ein Allgemeines Wohngebiet und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauergrünland dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Der Antragsteller hat sich zur vollständigen Kostenübernahme der notwendig auftretenden Planungskosten bereiterklärt. Dies ist vertraglich zwischen Gemeinde und Antragsteller zu regeln.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Aufstellungsbeschluss über die ... Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Teilbereich an der Redewischer Straße Nr. 17a in Redewisch.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die private Grünfläche und das Grundstück Redewischer Straße Nr. 17b,
- im Osten: durch die Grundstücke Steiluferring Nr. 1 und Nr. 2,
- im Süden: durch die Redewischer Straße,
- im Westen: durch die private Grünfläche und das Grundstück Redewischer Straße Nr. 17a,

Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

2. Das Planungsziel besteht in Folgendem:
  - Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von kleinteiliger Wohnbebauung (4 Baugrundstücke mit jeweils ca. 600m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) anstelle eines großen Baukörpers,
  - Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten,
  - Verlagerung der Erschließung als mittiger Weg zwischen den geplanten Grundstücken unter Einbeziehung der Belange des Grundstückes Redewischer Straße Nr. 17b,
  - Überplanung eines Teils der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche mit Wohnbaufläche,
  - 1 bislang festgesetztes Baufenster künftig fortfallend,
  - Erschließung der geplanten Grundstücke ausschließlich über den künftig geplanten von der Redewischer Straße abzweigenden Erschließungsweg,

- Beibehaltung des bislang für das Plangebiet festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung GRZ, GFZ, FH, TH,
- unter Berücksichtigung von Reet als Dachdeckung anstelle von maximal 45° Dachneigung nun 51° Dachneigung.

3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.
4. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist darüber zu informieren, 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. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
7. Mit der Ausarbeitung der Unterlagen wird das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, beauftragt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

**Anlagen:**

Geltungsbereich

---

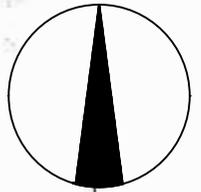
Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes Nr. 5a

Geltungsbereich der ... Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 5a



M 1: 1.000

ⓔ WA  
GRZ 0,20  
GFZ 0,40  
DN 35°-45°  
FH 10,0 m  
TH 4,0 m

Die ursprünglich hier vorgesehene Teichanlage als Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 38, der Flur 3 Gemarkung Redewisch, entfällt. Stattdessen wird die Maßnahme (Teichanlage) außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 36, in gleicher Größe realisiert. Die Flächenbereitstellung und Durchführung der Maßnahme (Teichanlage) wird über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist somit wieder ausgeglichen.

... ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 5a  
"REDEWISCH DORF"  
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

Anlage zum Aufstellungsbeschluss  
Bearbeitungsstand: 6. Juni 2016