

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/16/10603</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 28.06.2016 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Villa Florida"</b> <b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.10.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Villa Florida“ beschlossen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Umbau und die Rekonstruktion der Villa Florida und die weitere städtebauliche Entwicklung des Grundstücks zu schaffen. Dadurch soll ein Angebot an hochwertigen sowie zentrums- und strandnah gelegenen Ferienwohnungen, die den Ansprüchen an eine rollstuhlgerechte und barrierefreie Ausgestaltung genügen, geschaffen werden.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen sowie der geplanten Nutzung werden innerhalb des Plangebietes Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. In den festgesetzten Sondergebieten, die der Erholung dienen, „Ferienhausgebiet“, sind Ferienhäuser zulässig, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden ordnungsgemäß beteiligt.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungskonzeption geführt haben.

Dennoch sind für die Satzung folgende, wesentliche Inhalte zu berücksichtigen:

- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.04.2016 die Reduzierung der Firsthöhe beschlossen. Eine Änderung der Zahl der Vollgeschosse war nicht Gegenstand des Beschlusses. Aus diesem Grund blieb die Anzahl der Vollgeschosse im zuletzt ausgelegten Entwurf unverändert. Der Gemeinde ist jedoch bewusst, dass mit einer Reduzierung der Firsthöhe von 12,50 m auf maximal 9,80 m auch eine Reduzierung der Anzahl der maximalen Vollgeschosse verbunden ist. Daher vollzieht die Gemeinde an dieser Stelle im Rahmen der Abwägung und mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss die Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse von IV (vier) auf III (drei) Vollgeschosse innerhalb des Gebietes – SO 2. In der Planzeichnung werden die Festsetzungen der Baugrenzen entsprechend angepasst.
- Mit der Reduzierung der Vollgeschosse ist auch die Änderung der bisherigen Stellplatzkonzeption verbunden. Nunmehr sollen mindestens zehn Stellplätze in einer

klassischen Tiefgarage innerhalb des Gebietes – SO 2 errichtet werden. Regelungen zur Zulässigkeit eines unterirdischen Garagengeschosses (Tiefgarage) werden in die Planunterlagen aufgenommen.

- Nach nochmaliger Prüfung stellt die Gemeinde fest, dass für das Plangebiet die öffentlich-rechtliche Erschließung über den Waldweg mit Überquerung der Mittelpromenade, die im gemeindlichen Eigentum stehen, gesichert ist.
- Die bereits im Entwurf vorhandene Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten wurde konkretisiert.

**Auf Empfehlung des Bauausschusses (Sitzung des Bauausschusses am 12.07.2016) wurde in den Satzungsunterlagen folgendes berücksichtigt:**

- **Als Bezugspunkt innerhalb des Gebietes – SO 2 wird die Höhe von 2,21 m ü.HN. bestimmt.**
- **Geländeauffüllungen oder –anböschungen sind im Plangebiet bis zu einem Maß von maximal 0,50 m zulässig.**
- **Innerhalb des Plangebietes sind mindestens ein offener Pkw-Stellplatz sowie innerhalb der Tiefgarage im Gebiet – SO 2 mindestens sechs Pkw-Stellplätze in Anlehnung an die DIN 18040 in einer Breite von 3,50 m und einer Länge von 5,0 m auszuführen.**

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erforderlich. Dies ist nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenständiges Änderungsverfahren möglich.

Nunmehr kann von der Gemeindevertretung der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:  
siehe Anlage - Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 12 und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 als Satzung.
4. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

6. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

**Anlagen:**

Abwägungsunterlagen

Übersichtsplan, Satzung mit Begründung

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung