

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/16/10910</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 20.10.2016 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. - Grundsatzbeschluss zur weiteren Fortführung der Planaufstellung</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Hauptausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 21. April 2016 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefasst auf Grund des Antrages des Wochenendhausvereins. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel.

Die Zielsetzung des Vereins der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. besteht darin, die Eigenart der Bebauung zu sichern, die Zulässigkeit von Steildächern zurückzunehmen und eine Überbauung der Terrassen zu ermöglichen. Dies entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 (Rechtskraft seit 29. Oktober 2004).

Zur Sicherung der geänderten Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Die weitere Planung ist nun zu präzisieren.

Zur Erreichung der Planungsziele kommt im Gegensatz zu einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 für den Bereich der Wochenendhaussiedlung (entweder für das gesamte Flurstück des Wochenendhausvereines e.V. oder für den mit dem B-Plan Nr. 9 festgesetzten Teilbereich SO WEH (Sondergebiet Wochenendhäuser)) in Betracht.

Die Argumente wurden für beide Möglichkeiten zusammengestellt und sind dem vorliegenden Beschluss als Anlage beigefügt.

Die Entscheidung über den Fortgang des Verfahrens obliegt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Träger der Bauleitplanung.

Die Kosten des Verfahrens trägt in jedem Fall der Antragsteller.

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Beschluss, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weiter gemäß Aufstellungsbeschluss fort zu führen.

ODER

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Beschluss, die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 für den Teilbereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. vorzubereiten.

Das Plangebiet der Aufhebung entspricht dem gesamten Grundstück des Wochenendhausvereins (Flurstück 179/25 der Flur 1, Gemarkung Tarnewitz).

ODER

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Beschluss, die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 für den Teilbereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. vorzubereiten.

Das Plangebiet der Aufhebung entspricht dem mit dem Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzten SO WEH (Sondergebiet Wochenendhäuser) des Grundstückes des Wochenendhausvereins (teilw. Flurstück 179/25 der Flur 1, Gemarkung Tarnewitz).

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten trägt in jedem Fall der Antragsteller

**Anlagen:**

Sachverhaltsdarstellung

Anlage Beschlussvorschlag 1

Anlage Beschlussvorschlag 2

Anlage Beschlussvorschlag 3

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

# **Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

## **Anlage zum Grundsatzbeschluss zur weiteren Fortführung der Planaufstellung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 21. April 2016 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefasst auf Grund des Antrages des Wochenendhausvereins. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel (April 2016).

Die Zielsetzung des Vereins der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. besteht darin, die Eigenart der Bebauung zu sichern, die Zulässigkeit von Steildächern zurückzunehmen und eine Überbauung der Terrassen zu ermöglichen. Dies entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 (Rechtskraft seit 29. Oktober 2004).

Zur Sicherung der geänderten Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel (April 2016).

Zur Erreichung der Planungsziele kommt im Gegensatz zu einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 für den Bereich der Wochenendhaussiedlung (entweder für das gesamte Flurstück des Wochenendhausvereines e.V. oder für den mit dem B-Plan Nr. 9 festgesetzten Teilbereich SO WEH (Sondergebiet Wochenendhäuser)) in Betracht.

In einer Vorabstimmung mit dem Landkreis am 10. Oktober 2016 wurden beide Möglichkeiten erörtert.

### **Verfahren:**

- bei Änderung: ggf. Aufstellung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, wenn die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht die Grundzüge der Planung berührt, oder gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im vereinfachten Verfahren abgesehen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.
- bei Aufhebung: die Aufhebung des Teils des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt in einem zweistufigen Verfahren. Nach Beendigung des Verfahrens ist zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben § 34 BauGB maßgeblich.

### **Art der baulichen Nutzung:**

- bei Änderung: eindeutig festsetzbar,
- bei Aufhebung: Nach der Aufhebung gilt § 34. Für die Beurteilung von Vorhaben innerhalb der Wochenendhaussiedlung ist die Wochenendhaussiedlung als homogene Siedlung heranzuziehen. Die Begrenzung auf das Gebiet der WEH-Siedlung ist nach Ansicht des Landkreises angreifbar; bei gerichtlicher Entscheidung könnte ggf. auch auf die weitere Umgebung (über das Wochenendhausgebiet hinaus) abgestellt werden. Ist die Umgebung mit einem B-Plan beplant, dann ist die Nutzung, die bereits realisiert wurde heranzuziehen (nicht die ganze Festsetzungsbreite) (Aussage Landkreis, Fr. Gielow). Die Gemeinde kann jedoch in der Begründung darauf eingehen, dass für die Beurteilung von Vorhaben nur das Gebiet der Wochenendhaussiedlung als Umgebung zu sehen ist.

# **Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

## **Anlage zum Grundsatzbeschluss zur weiteren Fortführung der Planaufstellung**

### **Maß der baulichen Nutzung:**

- bei Änderung: eindeutige Regelungen über entsprechende Festsetzungen, u. a. auch zur max. Grundfläche je Wochenendhaus, Gebäudehöhe.
- Aufhebung: Nach der Aufhebung gilt § 34. Ausführungen analog Art der baul. Nutzung.

### **Zulässigkeit der Schließung der Terrassen:**

- bei Änderung: Regelungen erfolgen über entsprechende Festsetzungen.
- bei Aufhebung: Eine Genehmigung für die Schließung einer Terrasse wurde erteilt. Es ist jedoch fraglich, ob dies als Grundlage für weitere Genehmigungen dienen kann.

### **Sonstiges - Regelung der Größe der einzelnen Einheiten der Wochenendhäuser:**

- bei Änderung: Regelung erfolgt über entsprechende Festsetzung.
- bei Aufhebung: Größe der einzelnen Einheiten nicht regelbar (1 Eigentümer könnte bspw. 3 Einheiten zusammenlegen). Somit kein Einfluss auf die Kleinteiligkeit.

### **Sonstiges - Veränderungssperre:**

- bei Änderung: Eine Veränderungssperre wurde erlassen.
- bei Aufhebung: Es ist bei gleichem Sicherheitsbedürfnis wie im Falle der Änderung auszugehen. Eine Veränderungssperre wird auch bei Aufhebung des betreffenden Teils des Bebauungsplanes Nr. 9 für notwendig erachtet.

Im Falle einer Änderung muss die Festsetzungstiefe geprüft werden.

Für strenge Festsetzungen, wie bspw. der max. Grundfläche oder Gebäudehöhe, ist eine entsprechende umfangreiche Bestandsaufnahme (ggf. Vermessung) notwendig.

Der Vorstand des Wochenendhausvereins e.V. würde eine Aufhebung gegenüber einer Änderung bevorzugen.

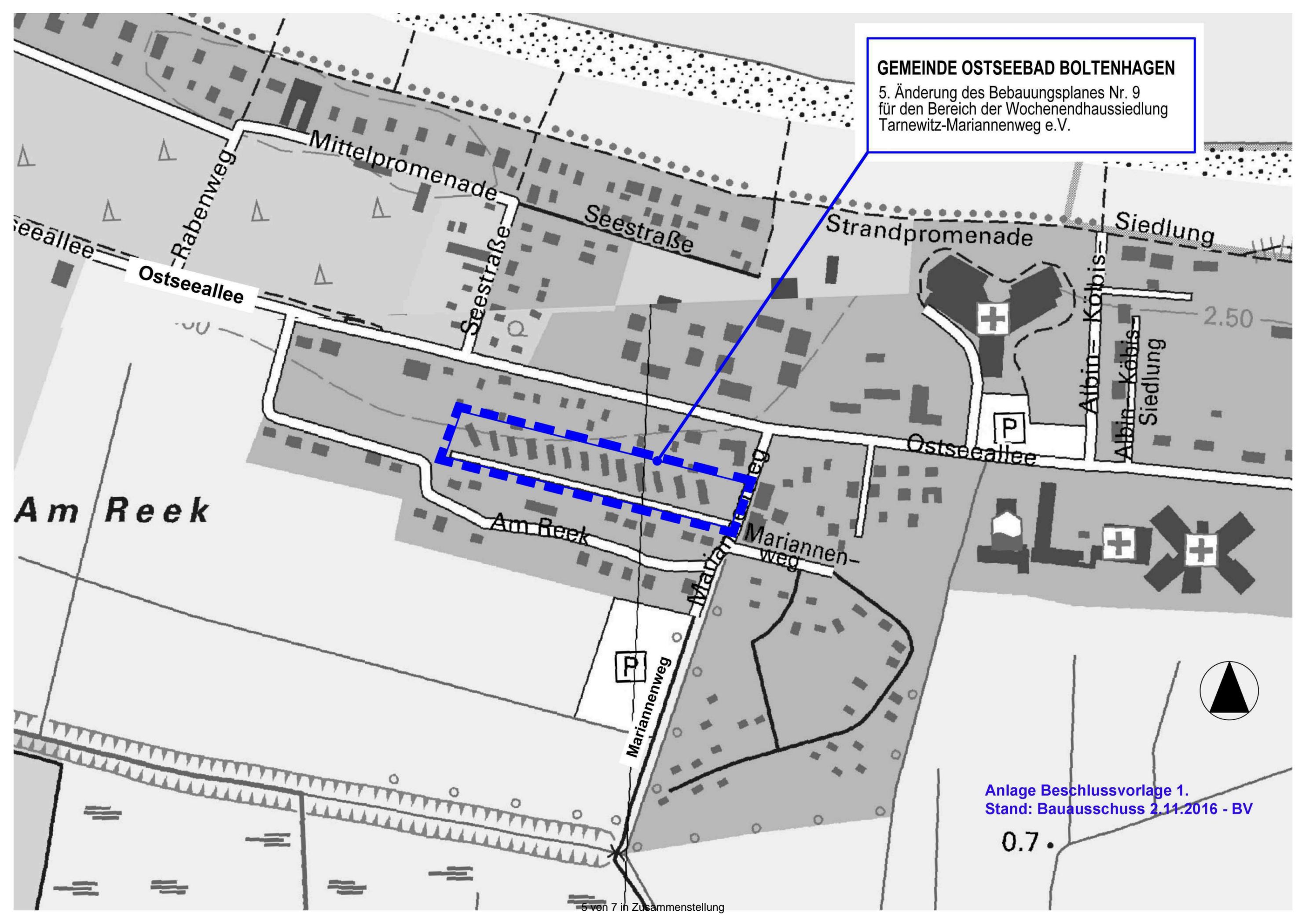
Die Übernahme der Kosten des Verfahrens durch den Antragsteller wird in jedem Fall vertraglich geregelt.

Aufgestellt am 19.10.2016 für die Diskussion:

Dipl.-Ing. K. Hoot  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

**GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN**

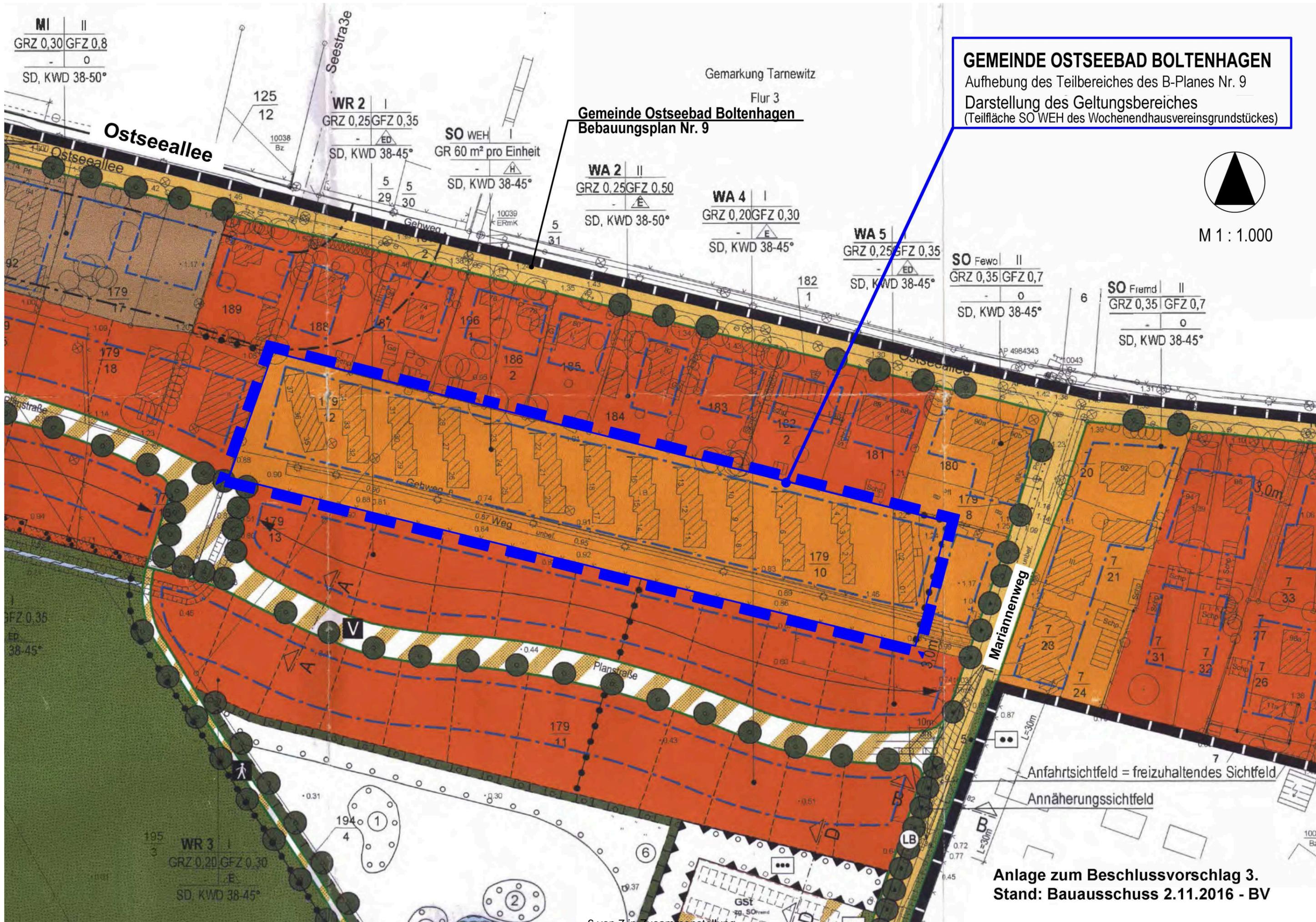
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9  
für den Bereich der Wochenendhaussiedlung  
Tarnewitz-Mariannenweg e.V.



Anlage Beschlussvorlage 1.  
Stand: Bauausschuss 2.11.2016 - BV

0.7

MI	II
GRZ 0,30	GFZ 0,8
-	0
SD, KWD 38-50°	



**GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN**  
 Aufhebung des Teilbereiches des B-Planes Nr. 9  
 Darstellung des Geltungsbereiches  
 (Teilfläche SO WEH des Wochenendhausvereinsgrundstückes)



M 1 : 1.000

Gemarkung Tarnewitz  
 Flur 3  
**Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**  
 Bebauungsplan Nr. 9

WR 2	I
GRZ 0,25	GFZ 0,35
-	ED
SD, KWD 38-45°	

SO WEH	I
GR 60 m <sup>2</sup> pro Einheit	
-	H
SD, KWD 38-45°	

WA 2	II
GRZ 0,25	GFZ 0,50
-	E
SD, KWD 38-50°	

WA 4	I
GRZ 0,20	GFZ 0,30
-	E
SD, KWD 38-45°	

WA 5	I
GRZ 0,25	GFZ 0,35
-	ED
SD, KWD 38-45°	

SO Fewo	II
GRZ 0,35	GFZ 0,7
-	0
SD, KWD 38-45°	

SO Fremd	II
GRZ 0,35	GFZ 0,7
-	0
SD, KWD 38-45°	

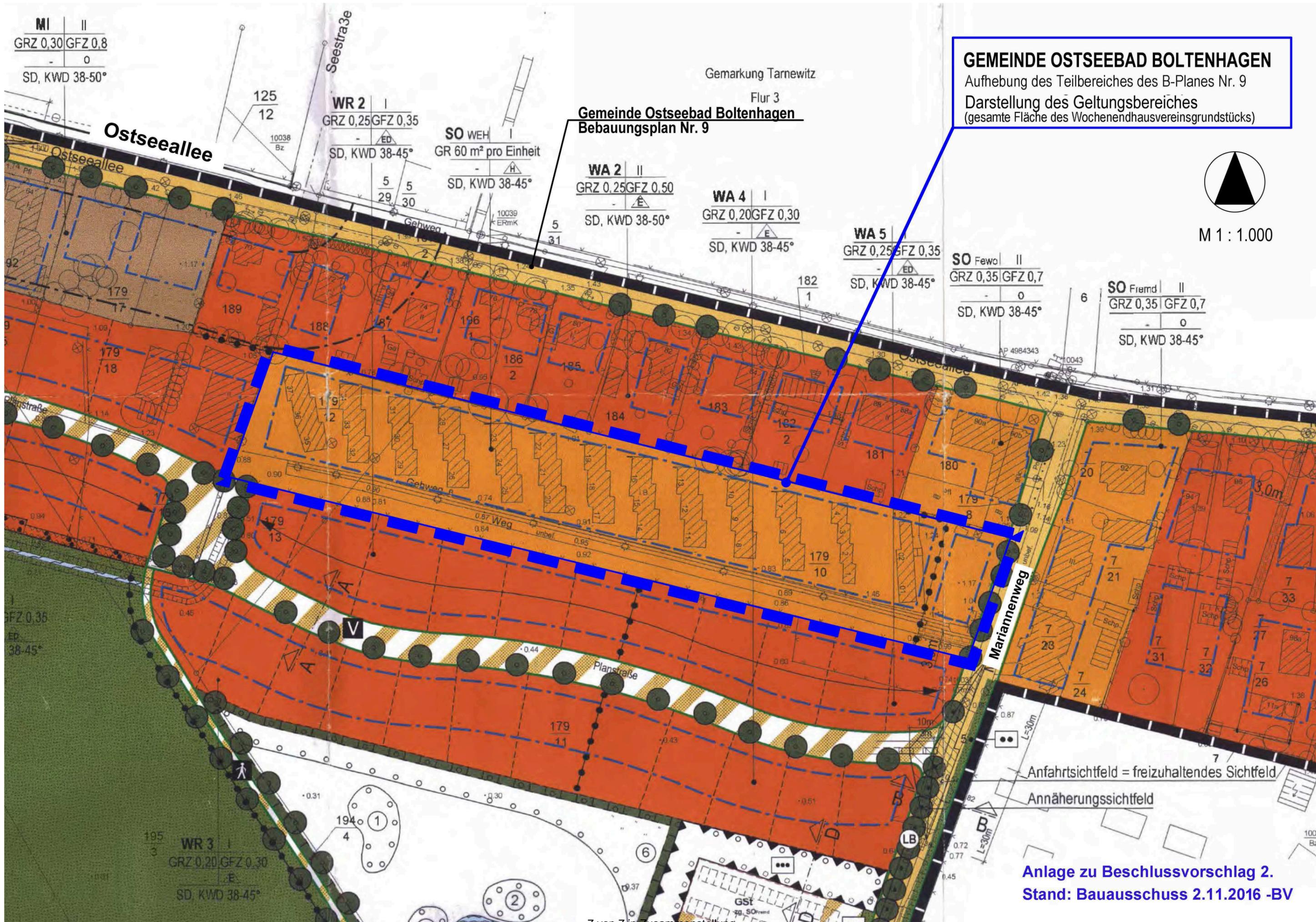
WR 3	I
GRZ 0,20	GFZ 0,30
-	E
SD, KWD 38-45°	

Anfahrtsichtfeld = freizuhaltendes Sichtfeld

Annäherungssichtfeld

**Anlage zum Beschlussvorschlag 3.**  
**Stand: Bauausschuss 2.11.2016 - BV**

MI	II
GRZ 0,30	GFZ 0,8
-	0
SD, KWD 38-50°	



**GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN**  
 Aufhebung des Teilbereiches des B-Planes Nr. 9  
 Darstellung des Geltungsbereiches  
 (gesamte Fläche des Wochenendhausvereinsgrundstücks)



M 1 : 1.000

Gemarkung Tarnewitz  
 Flur 3  
**Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**  
**Bebauungsplan Nr. 9**

WR 2	I
GRZ 0,25	GFZ 0,35
-	ED
SD, KWD 38-45°	

SO WEH	I
GR 60 m <sup>2</sup> pro Einheit	
-	H
SD, KWD 38-45°	

WA 2	II
GRZ 0,25	GFZ 0,50
-	E
SD, KWD 38-50°	

WA 4	I
GRZ 0,20	GFZ 0,30
-	E
SD, KWD 38-45°	

WA 5	I
GRZ 0,25	GFZ 0,35
-	ED
SD, KWD 38-45°	

SO Fewo	II
GRZ 0,35	GFZ 0,7
-	0
SD, KWD 38-45°	

SO Fremd	II
GRZ 0,35	GFZ 0,7
-	0
SD, KWD 38-45°	

Anfahrtsichtfeld = freizuhaltenes Sichtfeld

Annäherungssichtfeld

**Anlage zu Beschlussvorschlag 2.**  
**Stand: Bauausschuss 2.11.2016 -BV**