

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/17/11497			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 24.04.2017 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Präzisierung des Grundsatzbeschlusses zum städtebaulichen Konzept				
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. 2c "Reitstall" aufgestellt. Die Satzung ist im Juni 2005 in Kraft getreten.

Für den Teilbereich der Grundstücke Ostseeallee 34 und 36 (ehemalige Gemeindeverwaltung des Ostseebades Boltenhagen) wurde ein städtebauliches Konzept zur zukünftigen Nutzung der Grundstücke entwickelt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 26. März 2015 beschlossen, dem städtebaulichen Konzept vom 05. November 2013 inkl. der Ergänzung vom 19. Februar 2015 grundsätzlich zuzustimmen (GV Bolte/13/7852).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Vorhabenträgers zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen. Seitens der Gemeinde wird die Entwicklung des Ostseebades zu einem ganzjährigen Erholungsort innerhalb des Tourismusswerpunktes an der mecklenburgischen Ostseeküste sowie die Stärkung der Position des Hauptortes der Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt verfolgt. Dies wird mit dem vorgelegten städtebaulichen Konzept unterstützt.

Auf dem Grundstück Ostseeallee 36 befindet sich eine Gasverteilerstation mit Leitungen auf den Grundstücken Ostseeallee 34 und 36, welche mit dem Bestand im Bebauungskonzept zu berücksichtigen sind. Die Bebaubarkeit ist dadurch eingeschränkt. Vom bisherigen städtebaulichen Konzept wird daher abgewichen. Das städtebauliche Konzept wurde nunmehr auch insbesondere in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze und damit einhergehend auch bezüglich der überbaubaren Flächen und verkehrlichen Anbindung an die Ostseeallee überarbeitet. Dazu wurden 3 Grundvarianten A, B, C erarbeitet und zur Diskussion für die weitere Bearbeitung beigefügt. Durch die Gemeindevertretung ist zu entscheiden, welche Variante bei der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt werden soll. Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes wird von einem Bedarf von insgesamt ca. 60 Stellplätzen ausgegangen, wobei zwischen den Stellplätzen für das Wohnen sowie für die weiteren Nutzungen, wie Gastronomie, Ärztehaus, Therapiepraxen zu unterscheiden ist. Unterschiedliche Nutzungszeiten zu anderen Nutzungen sollen möglichst zu einer Mehrfachnutzung der Stellplätze für diese Nutzungen führen. Dies könnte für die Nutzung auf dem öffentlichen Parkplatz in Betracht gezogen werden: größte Auslastung durch Strandbesucher am Wochenende; in der Woche Nutzung durch die Besucher des Ärztehauses, der Therapiepraxen usw. im Plangebiet.

Variante A: Ca. 20 Stellplätze sollen auf den Grundstücken Ostseeallee 34/ 36 errichtet werden, die vordergründig für das Wohnen zur Verfügung stehen sollen. Die weiteren ca. 40 Stellplätze sollen auf dem öffentlichen Parkplatz am Reitstall in Anspruch genommen werden.

Variante B: Vom Grundsatz her sollen alle Stellplätze (ca. 60 Stellplätze) extern errichtet werden. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist zu beachten. Eine Variante mit Stellplätzen am südlichen Siedlungsrand entfällt, da die Sichtbeziehungen in die Landschaft für die Bebauung stark eingeschränkt werden und diese Variante lange Verkehrswege auf dem Grundstück erzeugen würde. Auf eine Variante der westlichen Erweiterung des Parkplatzes auf das benachbarte Flurstück wird ebenso auf Grund der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verzichtet. Somit sollen die Stellplätze auf dem öffentlichen Parkplatz am Reitstall in Anspruch genommen werden. Die Erreichbarkeit auf kurzem Wege soll durch einen Fußweg zwischen Parkplatz und Grundstücken gesichert werden.

Variante C: Die Stellplätze werden auf den Grundstücken Ostseeallee 34/ 36 und auf der südöstlich angrenzenden Grünfläche errichtet.

Für die Inanspruchnahme von Stellplätzen auf dem öffentlichen Parkplatz am Reitstall ist zu beachten, dass bis zu 50 Stellplätze durch das Strandhotel (gemäß Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8) in Anspruch genommen werden können.

Je nachdem welcher Variante zugestimmt wird, wird der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c festzulegen sein.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" auf Basis des städtebaulichen Konzeptes vorzunehmen. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen kann. Gemäß dem Grundsatzbeschluss vom 26. März 2015 (GV Bolte/13/7852) soll kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern ein Angebotsplan aufgestellt werden. Entsprechende vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger und Gemeinde sind zu vereinbaren.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die Präzisierung des Grundsatzbeschlusses zum städtebaulichen Konzept (Grundsatzbeschluss vom 26. März 2015 GV Bolte/13/7852).
2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Kurmittelzentrum mit folgenden Nutzungen:
 - Gastronomie,
 - Ärztehaus,
 - Therapiepraxen,
 - Wellness,
 - Gemeinschaftszentrum,
 - barrierefreie Wohnungen für Senioren,
 - Wohnungen für Betreiber und Personal,
 - Anpassung der bislang festgesetzten Baugebietsfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - Anpassung des bislang festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung,
 - Regelung des ruhenden Verkehrs.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt dem städtebaulichen Konzept gemäß der
 - Variante A,

ODER

 - Variante B,

ODER

 - Variante Cgrundsätzlich zuzustimmen.

4. Mit der Ausarbeitung der Unterlagen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" wird das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

- Beschlussauszug der Sitzung der GV vom 26.03.2015 (GV Bolte/13/7552)
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c (Planzeichnung)
- Luftbilder mit Flurstücksgrenzen
- Varianten A, B, C des städtebaulichen Konzeptes

Beschlussauszug
Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen vom 26.03.2015

Öffentlicher Teil

- 19** **Liegenschaft Ostseeallee 34/36**
hier: Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept
Vorlage: GV Bolte/13/7852

Es wird beantragt, dem Beschlussvorschlag des Bauausschusses zu folgen. Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Herr Chr. Schmiedeberg lässt über den Beschlussvorschlag des Bauausschusses abstimmen.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt dem städtebaulichen Konzept vom 05.11.2013 (inkl. der Ergänzung vom 19.02.2015) grundsätzlich zuzustimmen. Zur Umsetzung dieser Ziele wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2c nach § 13a BauGB zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	13
davon anwesend:	11
Zustimmung:	11
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

F. d. R. d. A.


i. A. Monique Rieske
Verw.-angestellte

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Bolte/13/7852	
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen		Status: öffentlich	Datum: 07.11.2013
		Verfasser: Maren Domres	
Liegenschaft Ostseeallee 34/36 hier: Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Enthaltung Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen			

Sachverhalt:

Die Liegenschaft Ostseeallee 34/36 steht im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und soll veräußert werden. Eine öffentliche Ausschreibung über dieses Grundstück führte bisher zu keinem wirtschaftlichen Angebot.

In der Sitzung am 05.11.2013 erfolgte eine Vorstellung eines städtebaulichen Konzeptes zu beabsichtigten zukünftigen Nutzung des gesamten Grundstücks. Die Konzeptvorstellung ist als Anlage beigefügt.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung einen Grundsatzbeschluss über die Ziele gemäß städtebaulichem Konzept zu fassen. Für die Umsetzung dieser Ziele ist eine B-Planänderung notwendig. Es wird daher empfohlen, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das gesamte Grundstück aufzustellen und nach dem entsprechenden Bauleitplanverfahren incl. des notwendigen Durchführungsvertrages zu erlassen.

Neu vom 19.02.2015:

Der Grundsatzbeschluss wurde bereits auf der Gemeindevertreterversammlung am 21.11.2013 gefasst. Demzufolge wird im hinteren Bereich (WA2) die zulässige Geschossigkeit auf II Vollgeschosse angehoben und die GRZ auf 0,4 und GFZ auf 0,75 für den Bereich WA 2 und WA 3 erhöht. Die Lage der festgelegten Verkehrsfläche im Planungsgebiet wird sich mit dem Entwurf verändern. Auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück Nr. 134/20 (öffentlicher Parkplatz) werden Flächen für den ruhenden Verkehr (ca. 60 Stellplätze) benötigt. Um das Vorhaben umzusetzen, sind die Flächen von der Gemeinde bereitzustellen. Die Zuwegung vom Parkplatz zum Planungsgebiet muss entsprechend gesichert sein. Insofern bedarf es einer separaten vertraglichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde. Die für die Umsetzung der genannten Ziele erforderliche B-Plan Änderung kann nach § 13 a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aus praktikableren Gründen kann von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, incl. eines Durchführungsvertrages abgesehen werden.

Insofern wird empfohlen eine einfache Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt dem städtebaulichen Konzept vom 05.11.2013 (inkl. der Ergänzung vom 19.02.2015) grundsätzlich zuzustimmen. Zur Umsetzung dieser Ziele wird beschlossen, einen

~~Vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplan nach § 12 13a BauGB zu erlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein, im Falle einer Bauleitplanänderung hat der Vorhabenträger die anfallenden Kosten zu tragen. Festlegungen zur Veräußerung des Grundstücks und Kaufpreiseinnahmen werden separat zur Beschlussfassung in die Gemeindevertretung gebracht.

Anlagen:

Städtebauliches Konzept Ostseeallee 34/36

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359), neubekanntgemacht am 23. September 2004 (BGBl. 2414) sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 690), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23. Juni 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen, Gemarkung Boltenhagen, Flur 1 zwischen der Ostseeallee im Nordosten, dem Weg zum Reitstall und zum A-Graben im Südosten, dem A-Graben im Südwesten und der Weide auf dem Flurstück 140 und der Bebauung Ostseeallee 30 im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, erlassen:

Teil A Planzeichnung M 1: 1000



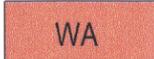
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
B-Plan Nr. 2c "Reitstall"
Auszug Satzung (Rechtskraft)

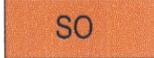
Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

 SO Sonstiges Sondergebiet Reitanlage (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,35 Geschossflächenzahl

GRZ 0,20 Grundflächenzahl

GR max. Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH 8,00 m Firsthöhe

TH 4,00 m Traufhöhe

DN 35° - 60° Dachneigung

GH 8,00 m Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

 Baugrenze

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Fußweg

 Parkplatz

 verkehrsberuhigter Bereich

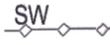
 Verkehrsgrün

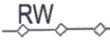
Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen

 Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Schmutzwasserleitung

 Regenwasserleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche (privat)



Abschirm- und Gliederungsgrün



Reitplatz



Weide

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserfläche

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

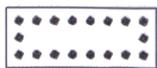


Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

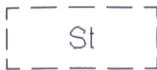


Umgrenzungen für Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen



Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter



in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



zukünftig fortfallend



in Aussicht genommene Stellplatzanordnungen



vorhandene bauliche Anlagen



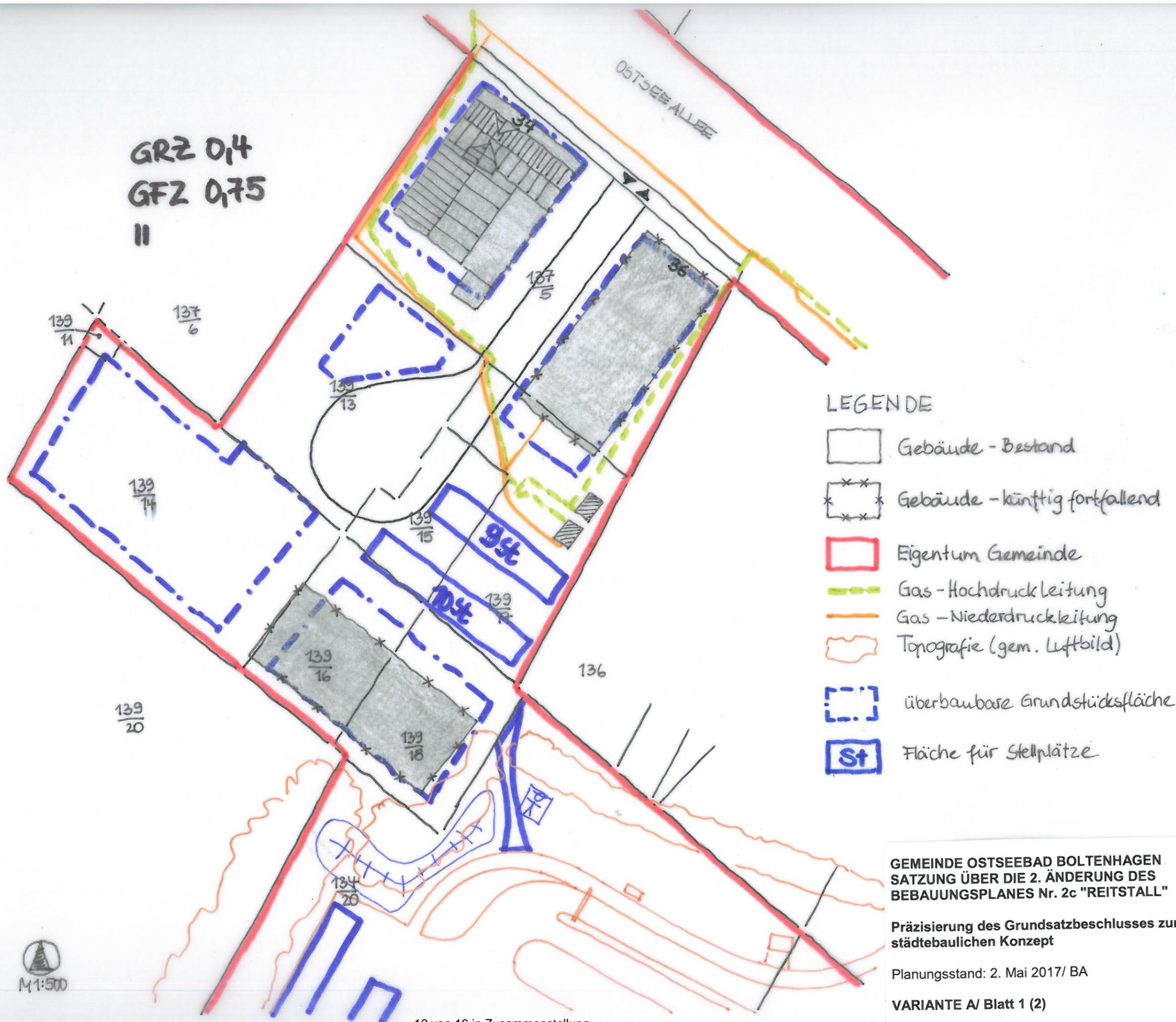
vorhandene Grundstücksgrenzen

$\frac{32}{5}$

Flurstücksnummer







GRZ 0,4
 GFZ 0,75
 II

- LEGENDE
- Gebäude - Bestand
 - Gebäude - künftig fortfallend
 - Eigentum Gemeinde
 - Gas - Hochdruckleitung
 - Gas - Niederdruckleitung
 - Topografie (gem. Luftbild)
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - St Fläche für Stellplätze

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
 SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES
 BEBAUUNGSPLANES Nr. 2c "REITSTALL"

Präzisierung des Grundsatzbeschlusses zum
 städtebaulichen Konzept

Planungsstand: 2. Mai 2017/ BA

VARIANTE A/ Blatt 1 (2)

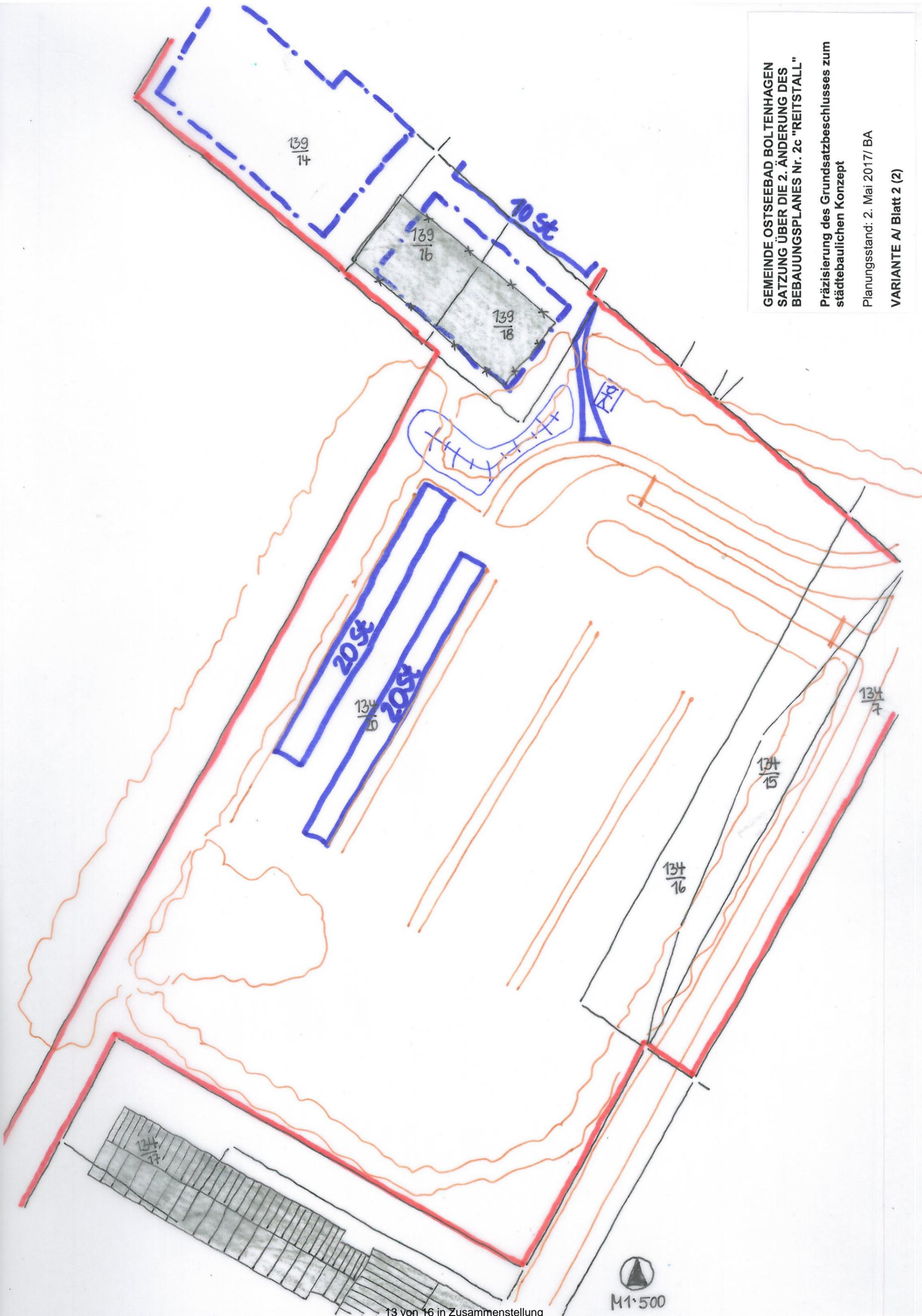
M 1:500

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES Nr. 2c "REITSTALL"

Präzisierung des Grundsatzbeschlusses zum
städtebaulichen Konzept

Planungsstand: 2. Mai 2017/ BA

VARIANTE A/ Blatt 2 (2)



GRZ 0,4
GFZ 0,75
II



LEGENDE

-  Gebäude - Bestand
-  Gebäude - künftig fortfallend
-  Eigentum Gemeinde
-  Gas-Hochdruckleitung
-  Gas-Niederdruckleitung
-  Topografie (gem. Luftbild)
-  überbaubare Grundstücksfläche
-  Fläche für Stellplätze

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES Nr. 2c "REITSTALL"

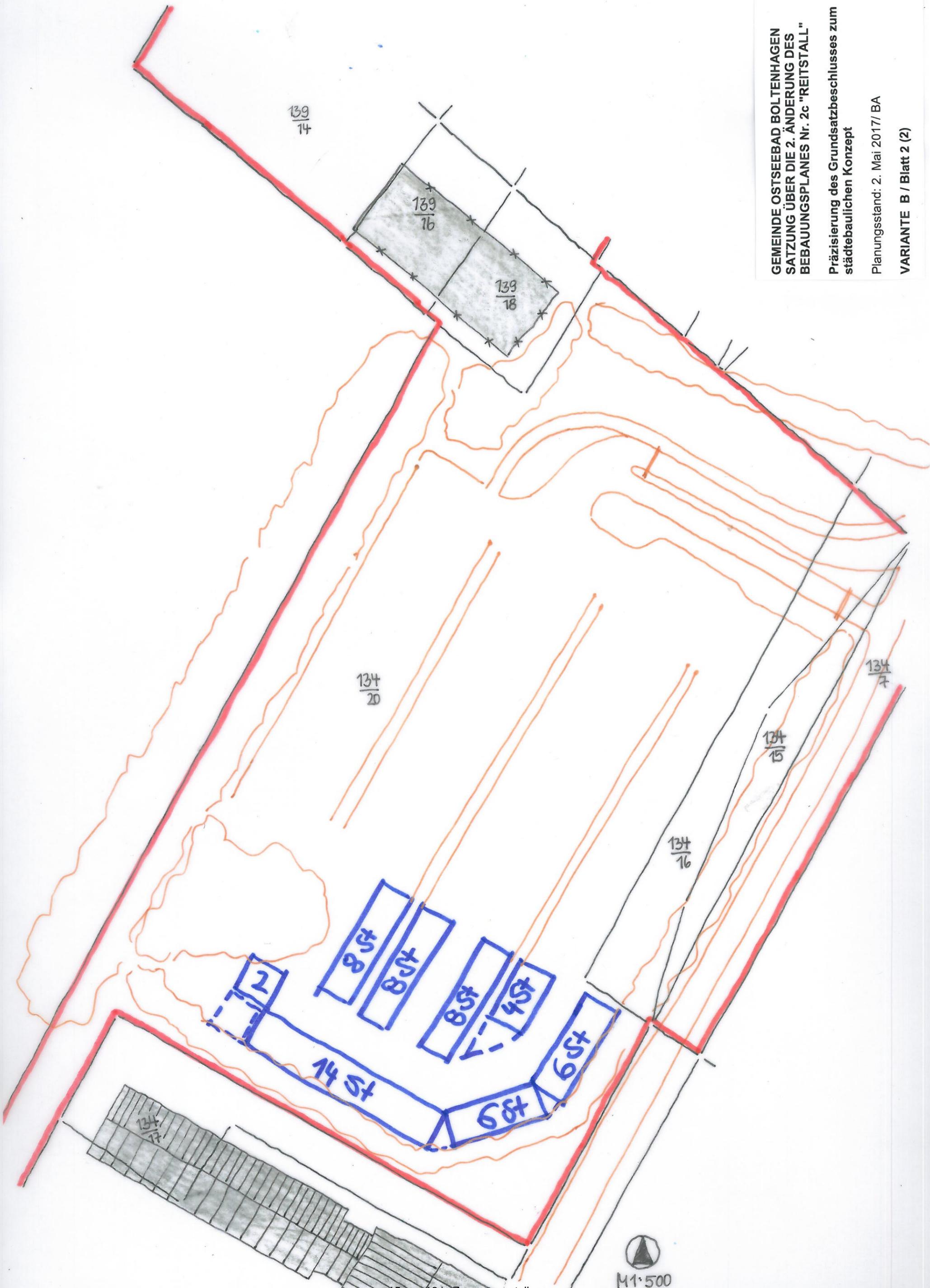
Präzisierung des Grundsatzbeschlusses zum
städtebaulichen Konzept

Planungsstand: 2. Mai 2017/ BA

VARIANTE B / Blatt 1 (2)



GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES Nr. 2c "REITSTALL"
Präzisierung des Grundsatzbeschlusses zum
städtebaulichen Konzept
Planungsstand: 2. Mai 2017/ BA
VARIANTE B / Blatt 2 (2)





GRZ 0,4
GFZ 0,75
II

LEGENDE

- Gebäude - Bestand
- Gebäude - künftig fallend
- Eigentum Gemeinde
- Gas - Hochdruckleitung
- Gas - Niederdruckleitung
- Topografie (gem. Luftbild)
- überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Stellplätze

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES Nr. 2c "REITSTALL"

Präzisierung des Grundsatzbeschlusses zum
städtebaulichen Konzept

Planungsstand: 2. Mai 2017/ BA

VARIANTE C

