

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: V Bolte/17/11497-2			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 04.07.2017 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 Bauabsichten 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 Baukonzept 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. 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.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte sich bereits mit verschiedenen Varianten zur Regelung des Stellplatzbedarfs beschäftigt. Es standen Variante A, B, C zur Diskussion. Unter anderen gab es auch eine Variante, die unterschiedliche Nutzungszeiten für die in Betracht zu ziehenden Nutzungen zu Grunde legte. Damit sollte möglichst eine Mehrfachnutzung der Stellplätze/Parkplätze für diese Nutzungen erfolgen. Eine Nutzung des angrenzenden Parkplatzes zu Gunsten der Stellplätze für das Gebiet des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes wird durch die Gemeinde nicht verfolgt. Der öffentliche Parkplatz, der von der Kurverwaltung betrieben wird, soll nicht in Anspruch genommen werden, um Stellplätze für das zur Aufstellung vorgesehene Gebiet abzusichern. Eine Nutzung des öffentlichen Parkplatzes für die Inanspruchnahme von Besuchern der Dienstleistungseinrichtungen in dem für die Aufstellung vorgesehenen Gebiet wird jedoch aufgeschlossen in Erwä-

gung gezogen. Eine ausdrückliche Reservierung von Flächen für den Stellplatzbedarf für Dienstleistungen für das in Aufstellung befindliche Gebiet ist nicht vorgesehen; hingegen eine Nutzung der öffentlichen Parkplätze zu Gunsten der Dienstleistungen in Betracht gezogen. (Variante D)

Im Ergebnis der Diskussion wird von folgenden Zielsetzungen ausgegangen, die für das Grundstück beachtlich sind und die im Wesentlichen noch mit den ursprünglichen Unterlagen der Grundlagenfindung vom 05.11.2013 in Vereinbarung gebracht werden können.

Für die Nutzung auf dem Grundstück wurden 57 Stellplätze bilanziert. Hiervon wurden nach jetziger Überlegung 28 Stellplätze für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen zu nutzen sein und 29 Stellplätze für Wohnungen von Betreibern bzw. Dienstwohnungen. Der Stellplatzbedarf für die Nutzungen soll zum einen durch die Inanspruchnahme der Flächen zwischen dem Parkplatz und den bebauten Grundstücken für Stellplätze gewährleistet werden; so könnten etwa 20 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Die Absicherung des Bedarfs für die Dienstleistungen soll auf dem öffentlichen Parkplatz erfolgen oder auf anderen öffentlichen Flächen. Voraussetzung wäre somit, dass der Bebauungsplan für den „Reitstall“ auch im Bereich des Parkplatzes entsprechend geändert wird; Grunfläche wäre zu Gunsten der Flächen für Stellplätze zu reduzieren.

Die Zufahrt kann entweder über eine Stichstraße mit Wendeanlage oder als Umfahrt ausgebildet werden. Hier sind weitergehende städtebauliche Untersuchungen vorzunehmen.

Die Bebauung wird weiterhin auf 2 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss als 3. Vollgeschoss oder mit Satteldach vorgesehen. Die Festsetzung zur Grundflächenzahl soll mit 0,4 und zur Geschossflächenzahl mit 0,75 (ursprünglich 0,7) vorgesehen werden. Straßenbegleitend zur Ostseeallee ist das Erscheinungsbild durch zwei getrennt wirkende Gebäude, die durchaus zusammen gebaut werden können, zu sichern. Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes mit einem inneren Aufenthalts- und Kommunikationsbereich ist auch eine Regelung zur Gasreglerstation. Ggf. ist diese umzuverlegen oder ein neuer Leitungsverlauf festzulegen.

In Abhängigkeit von der Entscheidung der Gemeindevertretung 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 für das städtebauliche Konzept folgende Punkte zu berücksichtigen:
- Sicherung des Stellplatzbedarfs durch Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen nördlich des Parkplatzes,
 - Absicherung des Bedarfs für die Nutzung von Dienstleistungen auf dem öffentlichen Parkplatz,
 - Regelung der Zufahrt als Stichstraße mit Wendeanlage oder einbahnige Umfahrt,
 - Grundflächenzahl, Festsetzung mit 0,4,
 - Geschossflächenzahl, Festsetzung mit 0,75 (anstelle ursprünglich 0,7),
 - Zahl der Vollgeschosse 2 zzgl. Satteldach oder Staffelgeschoss (als 3. Vollgeschoss) bzw. Satteldach,
 - Erscheinungsbild durch villenartige Gebäude zur Ostseeallee hin.
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)
- Grundlagenfindung vom 5.11.2013, Planungsbüro Dr.-Ing. M. Karstadt
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c (Planzeichnung)
- Luftbild mit Flurstücksgrenzen
- Städtebauliches Konzept D
- Lebenslauf V Bolte/17/11497-1

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
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

Grundlagenfindung

Bebauung des ehem. Gemeindeareals im Rahmen

des B Planes 2c "Reitstall"



Haus "Oranien"

Boltenhagen, 05.11.2013
Planungsbüro Dr.-Ing. M.Karstadt

Grundlagenfindung

Bebauung des ehem. Gemeindeareals im Rahmen

des B Planes 2c "Reitstall"

INHALT

	Seiten
Konzept	2
Abschätzung Stellplatzbedarf	2

Anlagen :

- L 1** Grundstück
Bestand Gebäudegrundflächen
- L 2** Flächennutzung
gem. B-Plan "2c Reitstall"
- L 3.1** Variante A **GRZ = 0,20**
Baufenster; Gebäudegrundfläche; Nebenflächen Verkehr
- L 3.2** Variante B **GRZ = 0,30**
Baufenster; Gebäudegrundfläche; Nebenflächen Verkehr
- L 3.3** Variante C **GRZ = 0,30**
Baufenster; Gebäudegrundfläche;
geänderte Nebenflächen Verkehr

- V 1** Variante 1 **GRZ = 0,40**
Erhaltung Haus "Oranien"
3 Einzelgebäude als wiesenseitige Bebauung

- V 2** Variante 1 **GRZ = 0,40**
Erhaltung Haus "Oranien"
ein Gebäude als wiesenseitige Bebauung

Auszug Planzeichnung B-Plan "2c Reitstall"

Boltenhagen, 05.11.2013
Planungsbüro
Dr.-Ing. M.Karstadt

Konzept für einen vorhabenbezogenen B-Plan "Kurmittelzentrum"

1. Lage im Ostseebad

Unmittelbar an der südlichen Seite der Ostseealle, ca. 1km östlich Kreisverkehr am Ende der Klützer Straße.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (FLURSTÜCKE) :

Flurst.-Nr.	137/5	139/13	139/15	139/17	Summe :[m ²]
Fläche :	1.620	825	283	649	3.377
Flurst.-Nr.	139/11	139/14	139/16	139/18	Summe :[m ²]
Fläche :	20	1.110	394	457	1.981
				Summe :[m²]	5.358

FLÄCHEN für RUHENDEN VERKEHR :

Auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück Nr. 134/20 (öffentlicher Parkplatz vor dem Reitstall) werden Flächen für den ruhenden Verkehr benötigt.

2. Vorhaben

2.1 SANIERUNG der ehem. Villa "Oranien" an der Ostseeallee

Der vordere straßenseitige Querriegel an der Ostseeallee wird in seiner historischen "Anmutung" originalgetreu wieder hergestellt.

Der rückwärtige Baukörper wird auf der vorhandenen Grundrissfläche gemäß heutiger Nutzungsansprüche saniert.

Die Öffnungen in den Fassaden werden vom Original übernommen.

2.2 Es soll ein KURMITTELZENTRUM für das Ostseebad mit folgenden Nutzungen entstehen.

- a) Gastronomie (Erdgeschoss Villa "Oranien")
- b) Ärztehaus (Neubau ehemalige Gemeinde)
- c) Therapiepraxen (Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücken)
- d) Wellness (Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücken)
- e) Gemeinschaftszentrum (Neubau auf rückwärtigem Grundstück)
- f) Wohnungen für Betreiber und Personal
- g) barrierefreie Wohnungen für Senioren

Die Nutzungen a,b,c,d und e sind in den Erdgeschossbereichen - Ausnahme Zahnarztpraxen im Obergeschoss Ärztehaus - vorgesehen.

Die Nutzungen f und g sind ausschließlich in den Obergeschossen und den ausgebauten Dachgeschossen vorgesehen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Flurst.-Nr.	137,5	139/13	139/15	139/17
	139/11	139/16	139/18	139/14

Nutzungsschablone :

WA	II
GRZ 0,40	GFZ 0,70
--	O
FH 12,50 m	TH 7,50 m
SD; KWD 45-50°	

4. Baugrenzen

Die Baugrenze für den Neubau der ehemaligen Gemeindeverwaltung sollte eine Grundstückszufahrt zwischen dem Gebäude und östlicher Grundstücksgrenze und eine Parkierung in Senkrechtaufstellung an der Ostseeallee ermöglichen. Für die rückwärtige Bebauung sollte ein umfassendes Baufenster - unter Einhaltung der Abstandsflächen - den Planern für die Strukturierung dieser Flächen viele Möglichkeiten offen lassen.

5. sonstige Festsetzungen

Flurst.-Nr. 144/4 (Straßenfläche für Parkierung in Längsaufstellung an der Ostseeallee)

Festsetzung einer Teilfläche für Anlieferung durch LKW in Längsaufstellung
Aufhebung Parkierung in Längsaufstellung zugunsten Parkierung in Senkrechtaufstellung auf dem Flurstück 137/5 (vor Ärztehaus).

Flurst.-Nr. 134/20 (öffentlicher Parkplatz vor dem Reitstall)

Festsetzung einer Teilfläche für den ruhenden Verkehr des B-Plangebietes "Kurmittelzentrum"
Zugang (und Zufahrt ?) zum B-Plangebiet.

6. verkehrliche Erschließung

Neben den Flächen für den ruhenden Verkehr des Ärztehauses an der Ostseeallee werden auf dem Grundstück Zufahrten für Anwohner und Betreiber; Anlieferung für die Therapiepraxen und die Müllabfuhr benötigt.

Die Anlage dieser Flächen bestimmen in ausschlaggebender Weise die Größe und die "innere Aufenthaltsqualität" einer "grünen Ruhezone" zwischen den Gebäuden. Diese Flächen sollten nicht in dem B-Plan festgesetzt werden, sondern erst Bestandteil der Ausführungsplanung sein.

7. "innere Aufenthaltsqualität"

Die Flächen für eine "grüne Ruhezone" zwischen den Gebäuden sind nur für die Bepflanzungen (Erhalt vorhandener Bäume usw.) unter der Voraussetzung frei zu halten, dass der ruhende Verkehr auf dem benachbarten Grundstück erfolgen kann!

8. Zusammenfassung der Änderungen gegenüber den Festsetzungen des B-Planes "2c; Reitstall"

- Anhebung der GRZ auf den für Allgemeine Wohngebiete WA zulässigen Wert (GRZ = 0,4) für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes.
- Anhebung der GFZ auf den Wert (GFZ = 0,70)
- Umsetzung einer generellen Zweigeschossigkeit für den gesamten Geltungsbereich.
- Neuordnung der Verkehrsflächen
- Inanspruchnahme weiterer Flächen für den ruhenden Verkehr auf einem Nachbargrundstück.

Abschätzung Stellplatzbedarf

1

A) Haus "Oranien"

ERDGESCHOSS	HNF	311 m ²	Sitzpl.	Stellplätze
Gasträume		200 m ²	80	8 St.
Küche		70 m ²		
Vorrat		30 m ²		
OBERGESCHOSS	HNF	311 m ²		
1 Betreiberwohnung		100 m ²		2 St.
6 Personalwohnungen		35 m ²	(210 m ²)	6 St.
DACHAUSBAU	HNF	210 m ²		
1 Betreiberwohnung		80 m ²		1 St.
4 Personalwohnungen		35 m ²	(140 m ²)	4 St.

Stellplätze	Haus "Oranien"	Summe :	21 St.
--------------------	-----------------------	----------------	---------------

B) "Ärztehaus"

ERDGESCHOSS	HNF	270 m ²	Stellplätze
2 St. Arztpraxen (Allgem.)			
je Arztpraxis		135 m ²	(3 je Praxis) 6 St.
OBERGESCHOSS	HNF	270 m ²	
2 St. Zahnarztpraxen		135 m ²	(3 je Praxis) 6 St.
<i>diese Stellplätze nach Möglichkeit an der Ostseeallee</i>			
DACHAUSBAU	HNF	180 m ²	
2 Betreiberwohnung		90 m ²	2 St.
4 Personalwohnungen		35 m ²	(140 m ²) 4 St.

Stellplätze	"Ärztehaus"	Summe :	18 St.
--------------------	--------------------	----------------	---------------

c) 3 Einzelgebäude (wiesenseitige Bebauung)

ERDGESCHOSS	HNF	3 x 135 =	405 m ²	Stellplätze
3 St. Physiotherapie				
je Physiotherapie		135 m ²	(3 je Praxis)	9 St.
OBERGESCHOSS	HNF	3 x 135 =	405 m ²	
6 St. barrierefreies Wohnen		135 m ²		
je Wohnung		67 m ²	(1 je Whg)	6 St.
DACHAUSBAU	HNF	3 x 80 =	240 m ²	
3 St. barrierefreies Wohnen		80 m ²		
je Wohnung		80 m ²	(1 je Whg)	3 St.

Stellplätze	"barrierefreies Wohnen"	Summe :	18 St.
--------------------	--------------------------------	----------------	---------------

abgeschätzter Stellplatzbedarf :	Summe :	57 St.
---	----------------	---------------

Abschätzung Stellplatzbedarf

2

A)	Stellplätze	Haus "Oranien"	Summe :	21 St.
B)	Stellplätze	"Ärztehaus"	Summe :	18 St.
C)	Stellplätze	"barrierefreies Wohnen"	Summe :	18 St.

abgeschätzter Stellplatzbedarf :	Summe :	57 St.
----------------------------------	---------	--------

Flächenbedarf Stellplatzanlage

Fläche je Stellplatz

Stellplatz $2,50 \times 6,0 = 15,0 \text{ m}^2$

Fahrgassenbreite : 6,0 m

Anteil Fahrgasse : $2,50 \times 3,0 = 7,5 \text{ m}^2$

Mindestflächenbedarf je Stellplatz : $22,5 \text{ m}^2$

Ansatz : 1 mittige Fahrgasse; beidseits Senkrechtaufstellung
je $2 \times 30 = 60$ Stellplätze

Länge Stellplatzanlage : $30 \times 2,6 \text{ m} = 78,0 \text{ m}$

Breite Stellplatzanlage : $18 \text{ m} = 18,0 \text{ m}$

geschätzter Flächenbedarf Stellplatzanlage $1.404,0 \text{ m}^2$

Gemarkung : 130 142
Boltenhagen
Flur: 1
Flurstück:

FLURSTÜCKE :

A)	137 / 5	1.620 m ²
B)	139 / 13	825 m ²
C)	139 / 15	283 m ²
D)	139 / 17	649 m ²
E)	139 / 11	20 m ²
F)	139 / 14	1.110 m ²
G)	139 / 16	394 m ²
H)	139 / 18	457 m ²
SUMME :		5.358 m²

BESTAND : GRUNDFLÄCHEN

◇ "Oranien"	415 qm
◇ "GEMEINDE"	348 qm
◇ "LAGERHALLE"	360 qm
Gesamt :	1.123 qm

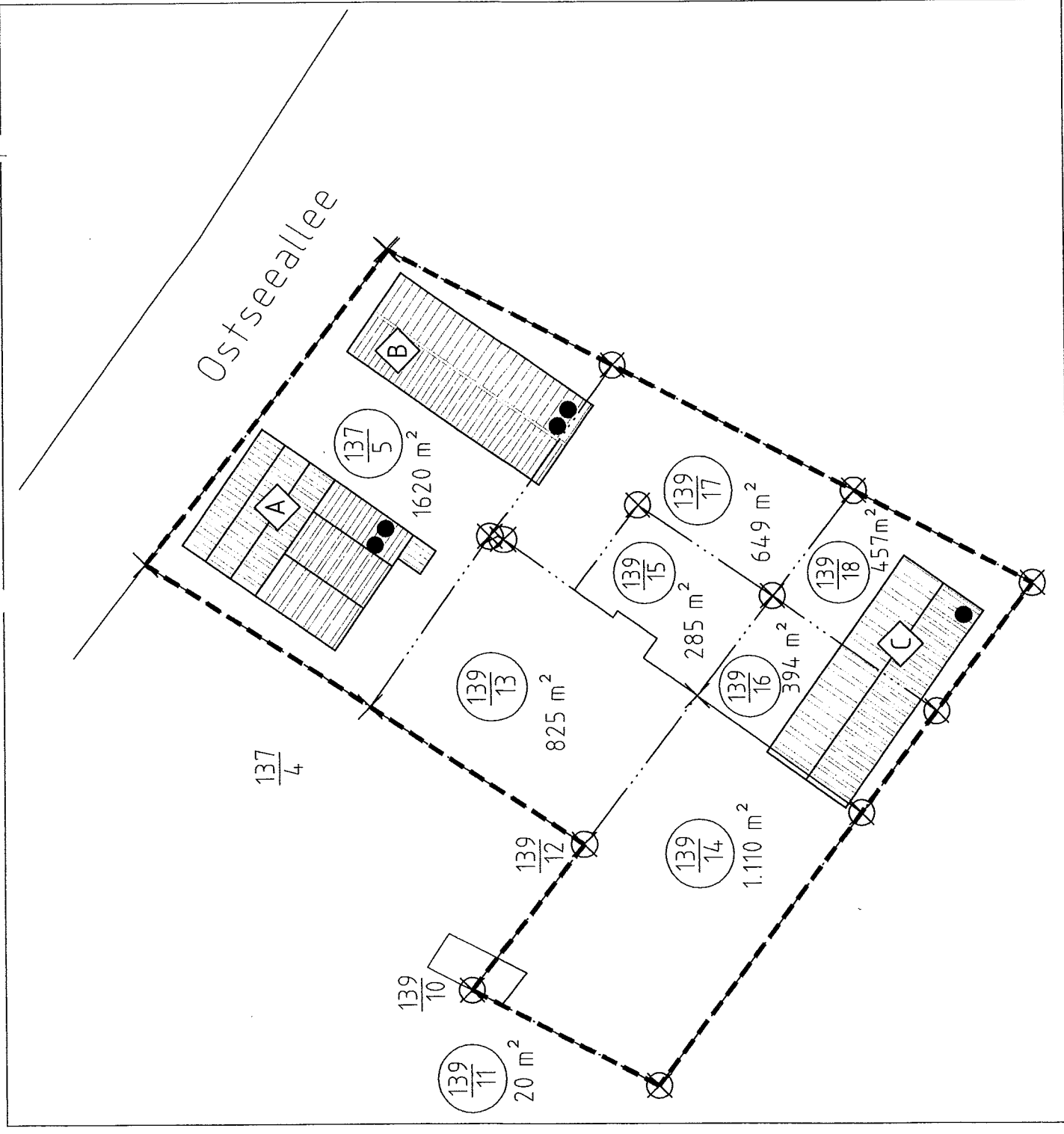
Bestand : GRZ
Flurstück 137/5:
GRZ = (415m² + 348m²)/1.620m²
GRZ (Bestand) = 0,46

Stand : 23.08.2013

BV "KurGem"
Ostseeallee
23946 BOLTENHAGEN

GRUNDFLÄCHEN

Grundlagen- findung	M - ohne -
BLATT NR. L 1	ENTWURF-PLANUNGSBÜRO Dr.-Ing. M.Karstadt Ringsstraße 12 23946 Boltenhagen Telefon 038625 3070 Fax 038625 30 730



Gemarkung : 130 142
Boltenhagen
Flur: 1
Flurstück:

Allgemeines Wohngebiet 3
angrenzend Ostseeallee
Fläche : 2.725 m²
zulässige Grundfläche : 545 m²
zulässige Geschossfläche : 1.363 m²

Allgemeines Wohngebiet 2
Wiesenseite
Fläche : 2.633 m²
zulässige Grundfläche : 527 m²
zulässige Geschossfläche : 922 m²

Flächennutzung
gem. B-Plan
" 2c; Reitstall "

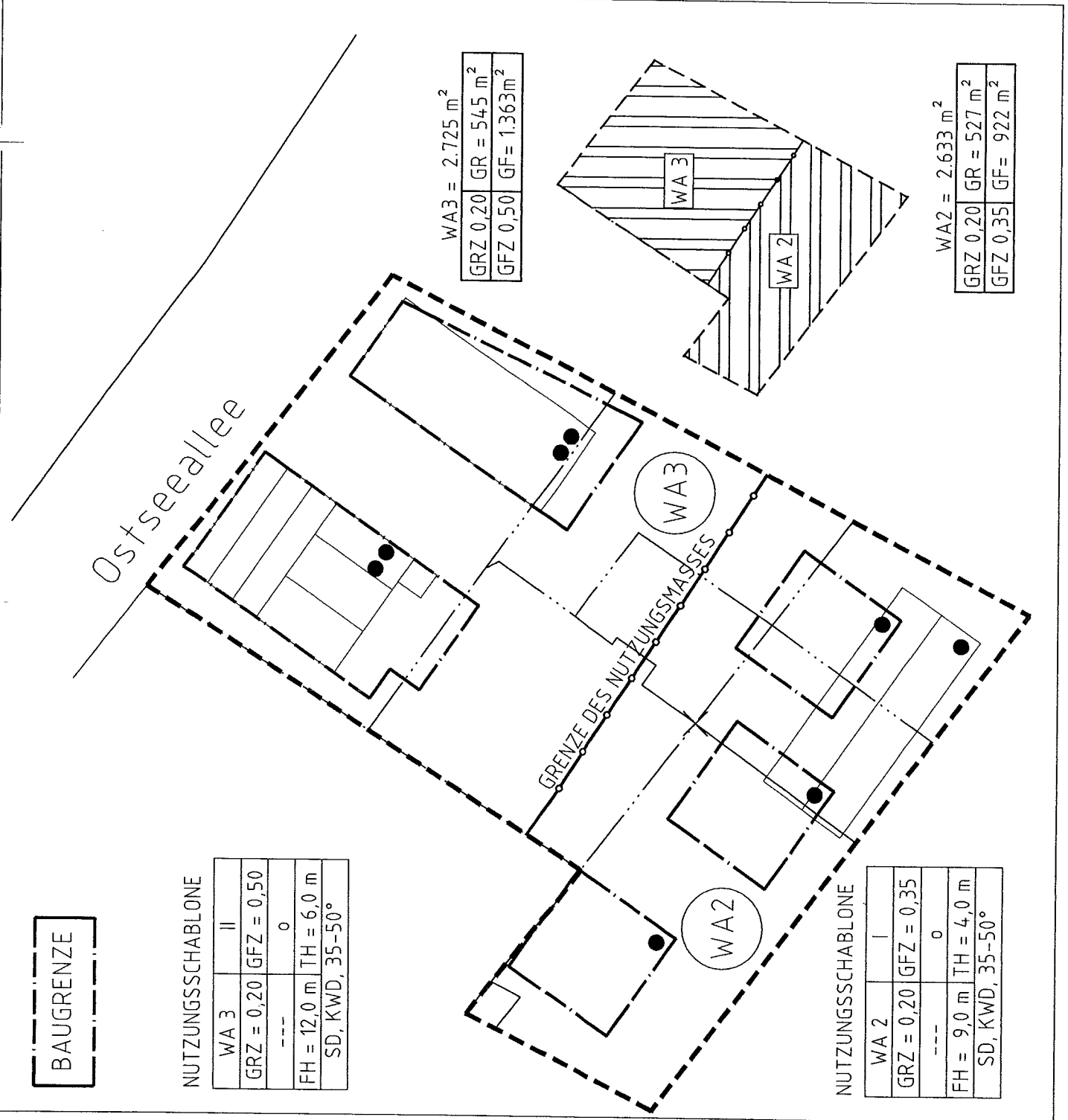
Stand : 23.08.2013

BV "KurGem" Ostseeallee
23946 BOLTENHAGEN

zulässige BAUFENSTER

Grundlagen-
findung M - ohne -
BLATT NR.1 L 2
ENTWURF PLANUNGSBÜRO
Dr.-Ing. M.Karstadt
Ringstraße 12 23946 Boltenhagen
Telefon 038425 3070 Fax 038425 30730

D:\KURGEM 11.dwg



BAUGRENZE

NUTZUNGSSCHABLONE

WA 3	II
GRZ = 0,20	GFZ = 0,50
---	0
FH = 12,0 m	TH = 6,0 m
SD, KWD, 35-50°	

WA3 = 2.725 m ²	
GRZ 0,20	GR = 545 m ²
GFZ 0,50	GF = 1.363 m ²

WA2 = 2.633 m ²	
GRZ 0,20	GR = 527 m ²
GFZ 0,35	GF = 922 m ²

NUTZUNGSSCHABLONE

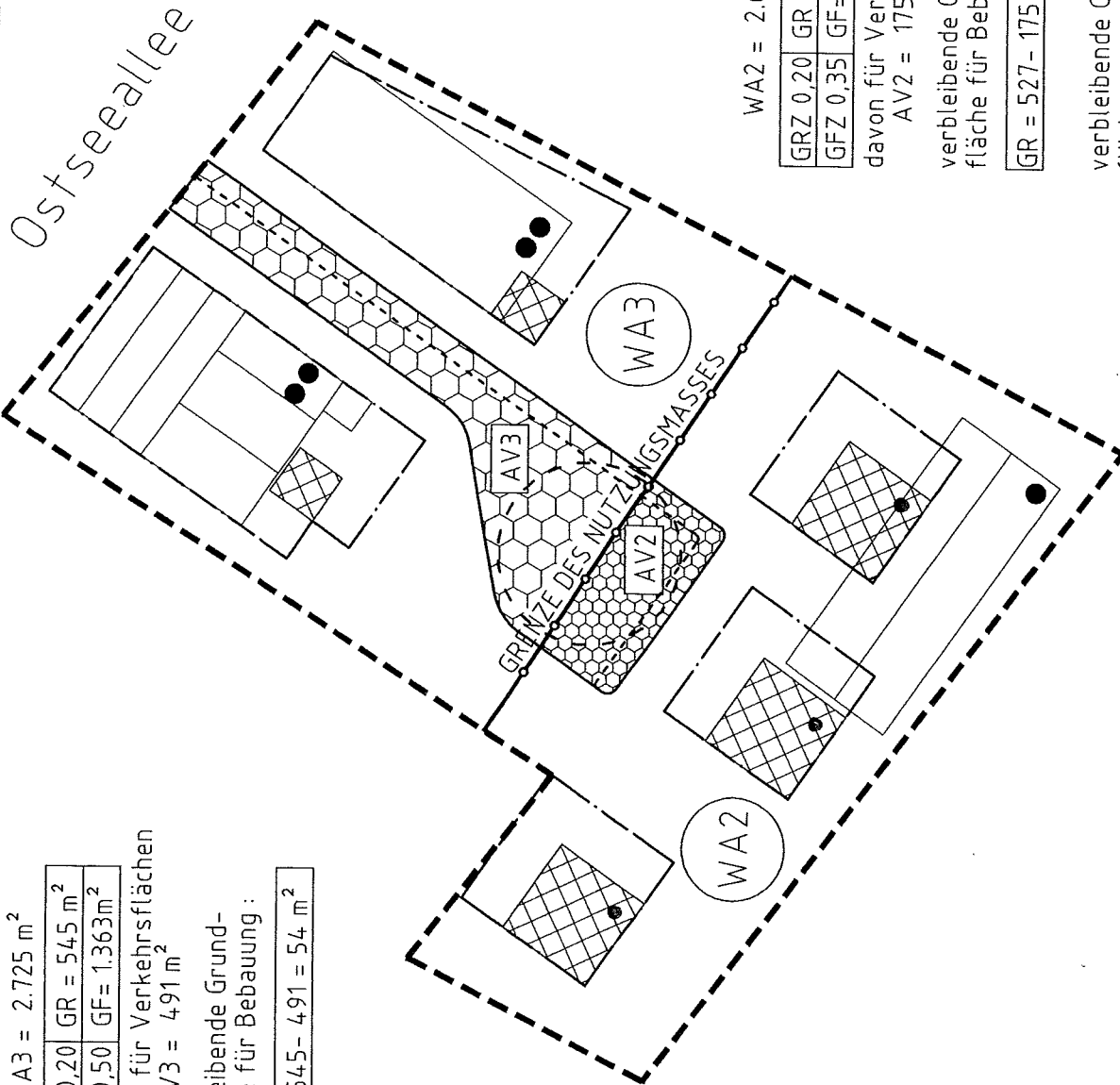
WA 2	I
GRZ = 0,20	GFZ = 0,35
---	0
FH = 9,0 m	TH = 4,0 m
SD, KWD, 35-50°	

WA3 = 2.725 m²

GRZ 0,20	GR = 545 m ²
GFZ 0,50	GF = 1.363 m ²

 davon für Verkehrsflächen
 AV3 = 491 m²
 verbleibende Grund-
 fläche für Bebauung :

GR = 545 - 491 = 54 m ²



WA2 = 2.633 m²

GRZ 0,20	GR = 527 m ²
GFZ 0,35	GF = 922 m ²

 davon für Verkehrsflächen
 AV2 = 175 m²
 verbleibende Grund-
 fläche für Bebauung :


GR = 527 - 175 = 352 m ²

verbleibende Geschoss-
 fläche

GF = 352 x 1,65 = 581 m ²

 Ausnutzung zul. GFz =
 581/922 = 63 %

GFZ 0,35	GF = 922 m ²
----------	-------------------------

bebaubare GR
 GRZ = 0,20


Gemarkung : 130 142
 Boltenhagen
 Flur: 1
 Flurstücke:

NEBENFLÄCHEN VERKEHR
 gem. WIDMUNG B-Plan

Verkehrsfläche
 Widmungsgebiet WA 3
 AV3 = 491 m²
 Widmungsgebiet WA 2
 AV2 = 175 m²
 Gesamt : AV = 666 m²

VARIANTE A : GRZ = 0,20

Unter Einrechnung Nebenflächen Verkehr
 exakte Einhaltung der GRZ !

Stand : 23.08.2013

BV "KurGem" Ostseeallee
 23946 BOLTENHAGEN

Baufenster (GRZ = 0,20)

Grundlagen-
findung

M 1- ohne -

BLATT NR. 1 L 31

ENTWURF PLANUNGSBÜRO

Dr.-Ing. M. Karstadt
 Ringstraße 12 23946 Boltenhagen
 Telefon 038825 3070 Fax 038825 30730

D:\KURGEM\11.txd

Gemarkung : 130 142
Boltenhagen
Flur: 1
Flurstücke:

NEBENFLÄCHEN VERKEHR
gem. WIDMUNG B-Plan

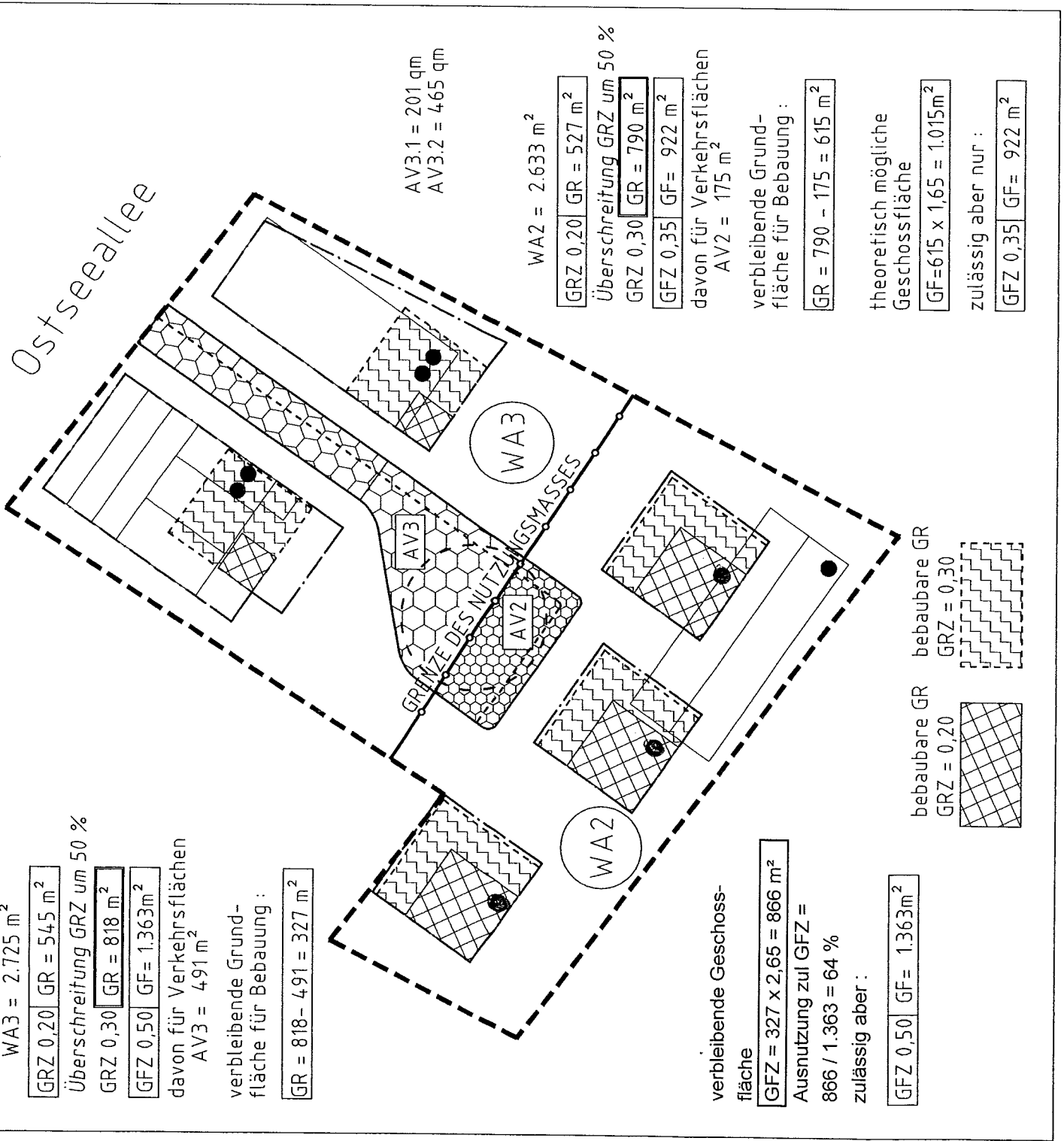
Verkehrsfläche
Widmungsgebiet WA 3
AV3 = 491 m²
Widmungsgebiet WA 2
AV2 = 175 m²
Gesamt : AV = 666 m²

ZUFAHRT (B = 6,0 m); A = 201 m²
WENDEKREIS (D = 18,0 m); A = 465 m²

VARIANTE B : GRZ = 0,30
Unter Einrechnung Nebenflächen Verkehr
Überschreitung der GRZ um 50 %!

Stand : 23.08.2013

BV "KurGem"	Ostseeallee 23946 BOLTENHAGEN
Baufenster (GRZ = 0,30)	
Grundlagen- findung	M - ohne -
BLATT NR. L 3.2	ENTWURF-PLANUNGSBÜRO Dr.-Ing. M.Karstadt Ringstraße 12, 23946 Boltenhagen Telefon 038625 3070 Fax 038625 30730



Gemarkung : 130 142
Boltenhagen

Flur: 1

Flurstücke:

NEBENFLÄCHEN VERKEHR
gem. WIDMUNG B-Plan

Verkehrsfläche
Widmungsgebiet WA 3
AV3 = 404 m²
Widmungsgebiet WA 2
AV2 = 147 m²
Gesamt : AV = 551 m²

UMFAHRUNG (B = 3,0 m); A = 451 m²
GEHSTEGE (B = 1,0 m); A = 55 + 45 = 100 m²

VARIANTE C : GRZ = 0,30
Unter Einrechnung Nebenflächen Verkehr
Überschreitung der GRZ um 50 %!

Stand : 23.08.2013

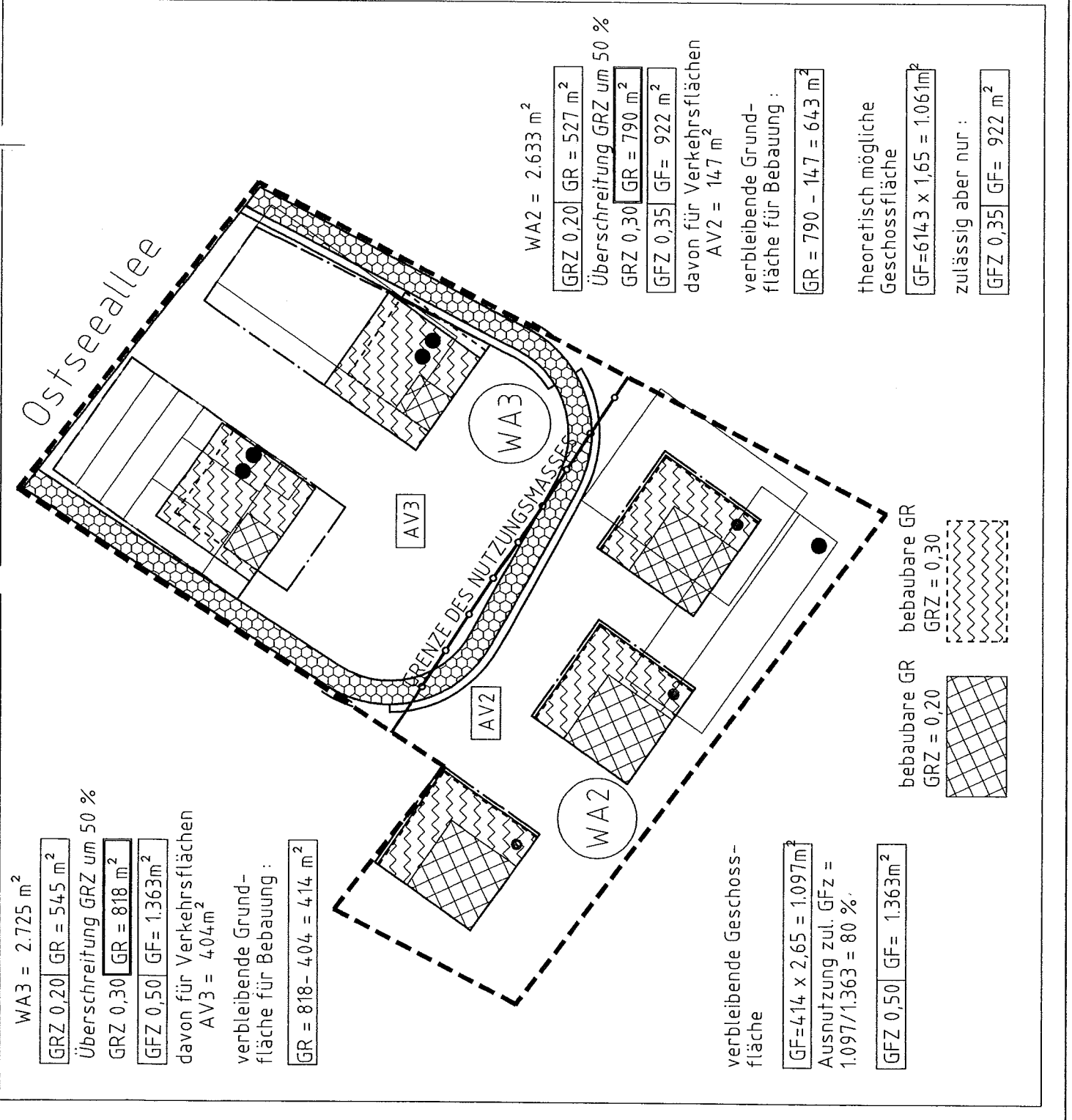
BV "KurGem" Ostseeallee
23946 BOLTENHAGEN

Baufenster (GRZ = 0,30)

Grundlagen-
findung M - ohne -

BLATT NR. 1 L 3.3 ENTWURF-PLANUNGSBÜRO
Dr.-Ing. M.Karstadt
Ringstraße 12, 23946 Boltenhagen
Telefon 038825 3070 Fax 038825 30730

D:\KURGEM\11.dwg



Beibehaltung des BESTANDES :

A) Villa "Oranien" 415 qm

B) ehem. Gemeinde 348 qm

GR Bestand : 763 qm

GF(Best.) = $763 \times 2,65 = 2.022 \text{ m}^2$

verbleibende Grund-
fläche für Bebauung :

GR = $2.143 - 551 = 1.592 \text{ m}^2$

verbleibende Grundfläche für
wiesenseitige Bebauung :

GR = $1.592 - 763 = 829 \text{ m}^2$

verbleibende Geschoss-
fläche

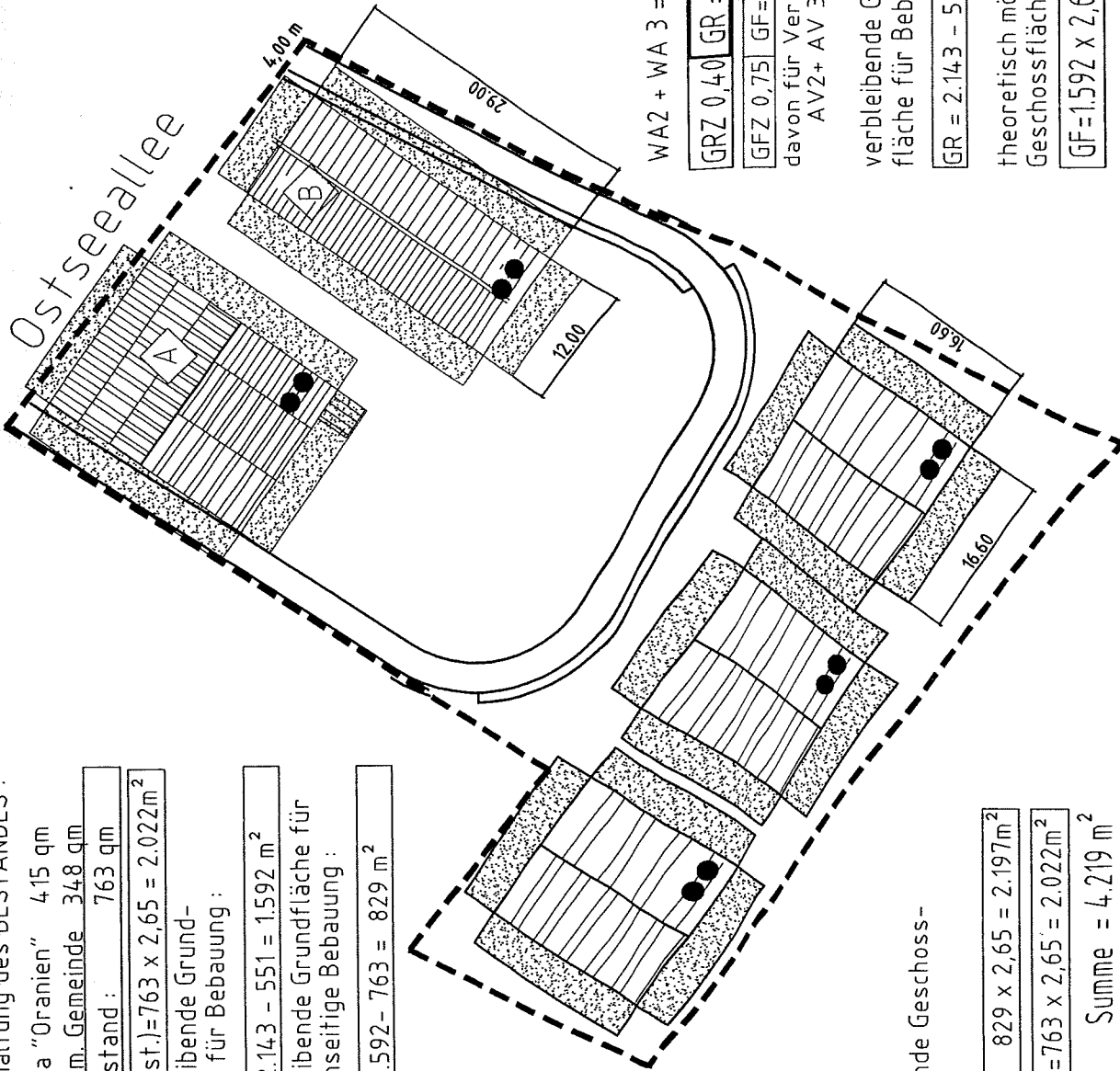
GF = $829 \times 2,65 = 2.197 \text{ m}^2$

GF(Best.) = $763 \times 2,65 = 2.022 \text{ m}^2$

Summe = 4.219 m^2

zulässig aber nur :

GFZ = $0,70$ GF = 3.751 m^2



WA2 + WA 3 = 5.358 m^2

GRZ $0,40$ GR = 2.143 m^2

GFZ $0,75$ GF = 4.018 m^2

davon für Verkehrsflächen
AV2+ AV 3 = 551 m^2

verbleibende Grund-
fläche für Bebauung :

GR = $2.143 - 551 = 1.592 \text{ m}^2$

theoretisch mögliche
Geschossfläche

GF = $1.592 \times 2,65 = 4.218 \text{ m}^2$

zulässig aber nur :

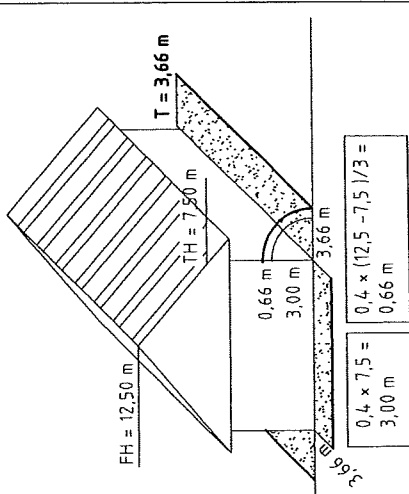
GFZ $0,75$ GF = 4.018 m^2

Gemarkung : 130 142
Boltenhagen

Flur: 1

Flurstück:

Tiefe der Abstandsflächen: T



Variante 1

3 einzelne Baukörper
als wiesenseitige Bebauung

Stand : 01.11.2013

BV "KurGem"
Ostseeallee
23946 BOLTENHAGEN

Lageplan

Grundlagen-
findung

M - ohne -

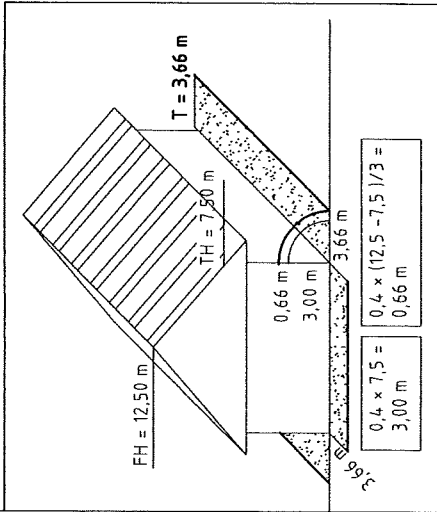
BLATT NR. 1

V1

ENTWURF-PLANUNGSBÜRO
Dr.-Ing. M.Karstadt
Ringsstraße 12, 23946 Boltenhagen

Gemarkung : 130 142
Boltenhagen
Flur: 1
Flurstück:

Tiefe der Abstandsflächen: T



Variante 2

ein Baukörper
als wiesenseitige Bebauung

Stand : 01.11.2013

Ostseeallee 23946 BOLTENHAGEN	
Lageplan	
Grundlagen- findung	M - ohne -
BLATT NR.: V2	ENTWURF PLANUNGSBÜRO Dr.-Ing. M.Karstadt Ringstraße 12 23946 Boltenhagen Telefon 038825 3070 Fax 038825 30730

Beibehaltung des BESTANDES :

A) Villa "Oranien" 415 qm

B) ehem. Gemeinde 348 qm

GR Bestand : 763 qm

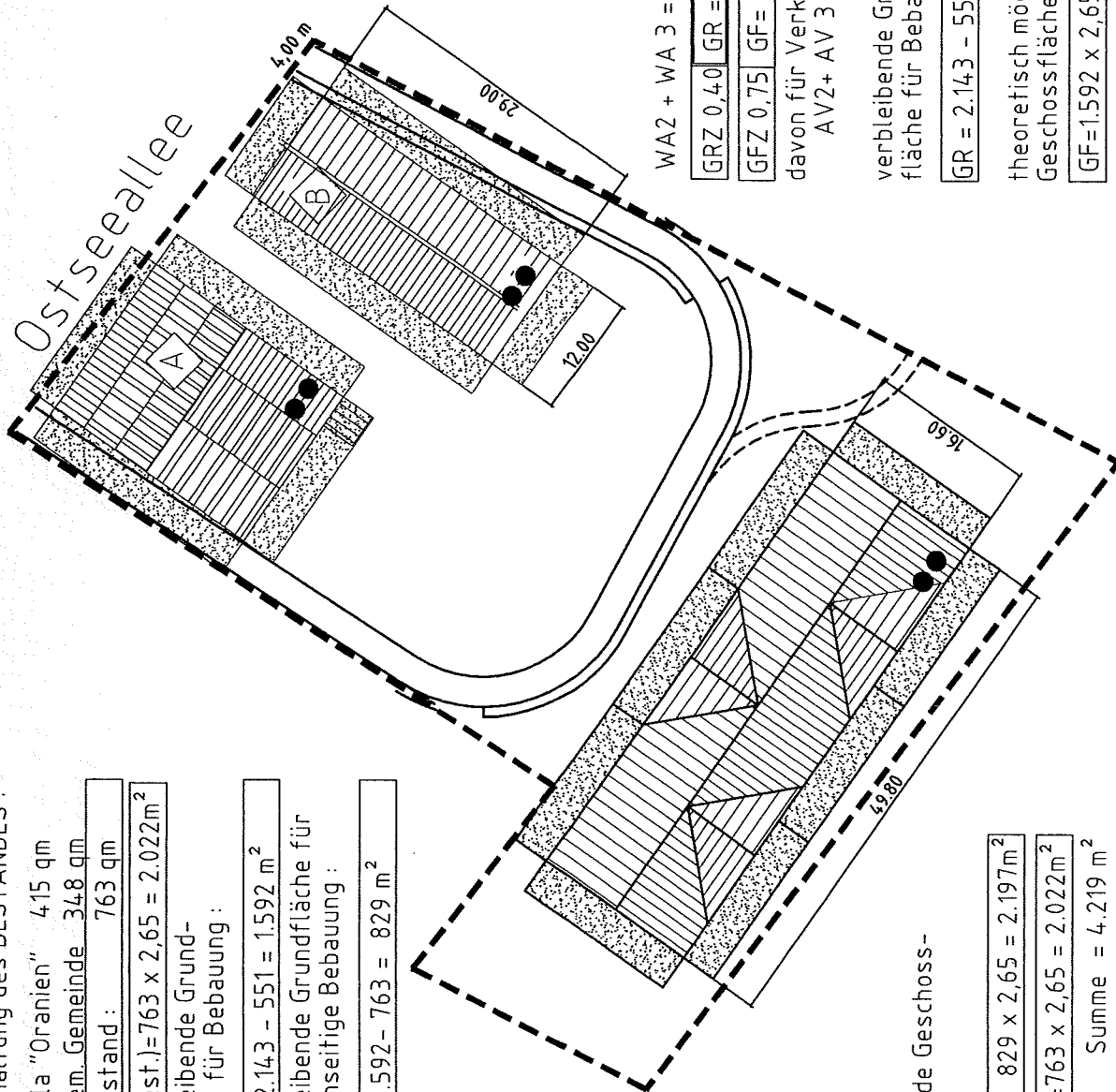
GF(Best.)=763 x 2,65 = 2.022m²

verbleibende Grund-
fläche für Bebauung :

GR = 2.143 - 551 = 1.592 m²

verbleibende Grundfläche für
wiesenseitige Bebauung :

GR = 1.592 - 763 = 829 m²



WA2 + WA 3 = 5.358 m²

GRZ 0,40 GR = 2.143 m²

GFZ 0,75 GF = 4.018 m²

davon für Verkehrsflächen
AV2+ AV 3 = 551 m²

verbleibende Grund-
fläche für Bebauung :

GR = 2.143 - 551 = 1.592 m²

theoretisch mögliche
Geschossfläche

GF=1.592 x 2,65 = 4.218m²

zulässig aber nur :

GFZ 0,70 GF = 4.018 m²

verbleibende Geschoss-
fläche

GF= 829 x 2,65 = 2.197m²

GF(Best.)=763 x 2,65 = 2.022m²

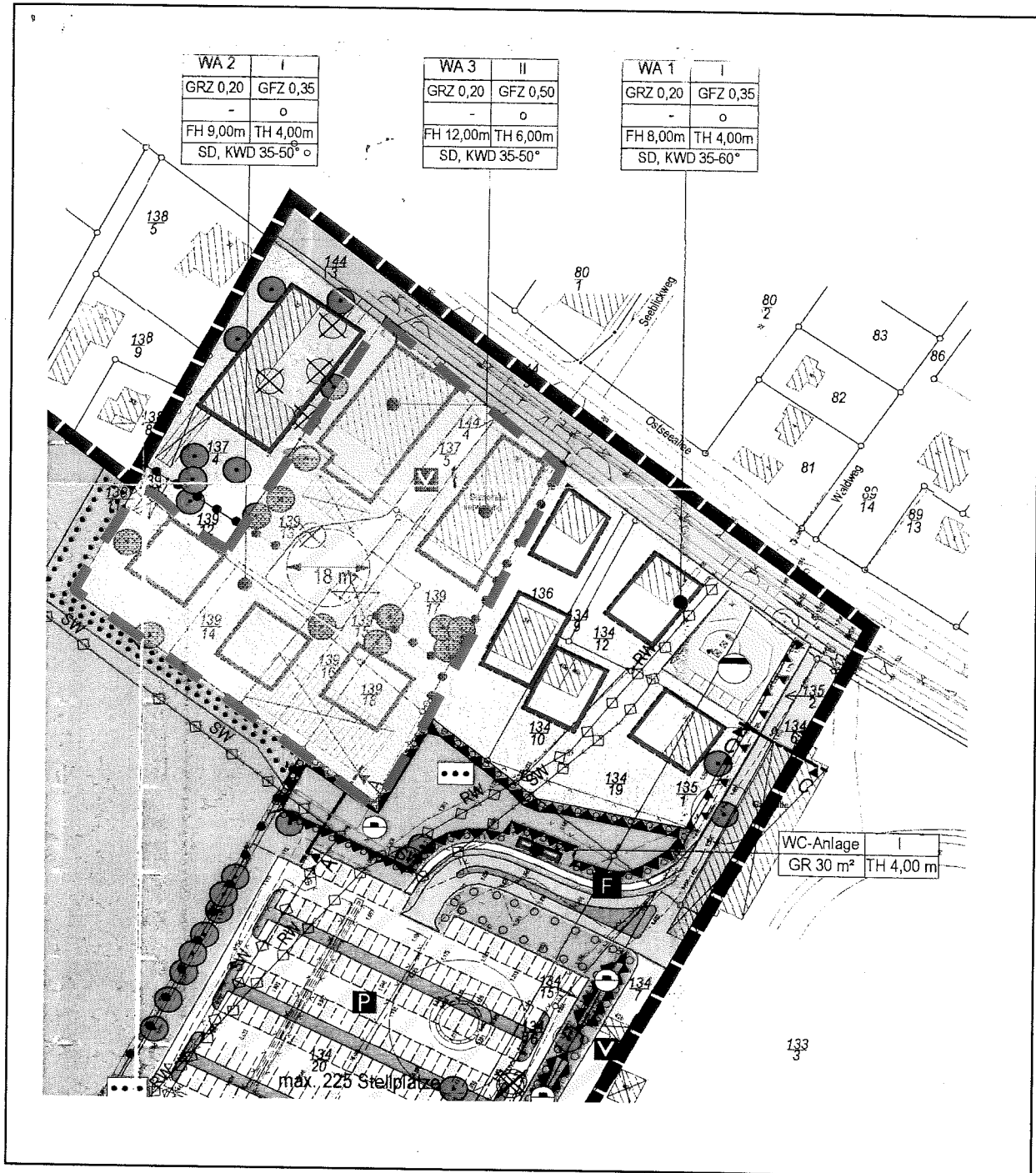
Summe = 4.219 m²

zulässig aber nur :

GFZ = 0,70 GF = 3.751 m²

Auszug Planzeichnung Teil A

B- Plan "2c Reitstall"



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

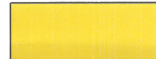
 Fußweg

 Parkplatz

 verkehrsberuhigter Bereich

 Verkehrsgrün

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

 Flächen für Versorgungsanlagen

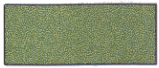
 Abwasser

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

 Schmutzwasserleitung

 Regenwasserleitung

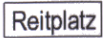
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



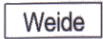
Grünfläche (privat)



Abschirm- und Gliederungsgrün



Reitplatz



Weide

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



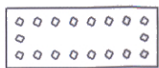
Wasserfläche

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

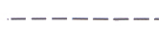


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



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



Lebenslauf zu der Vorlage (V Bolte/17/11497-1)

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Präzisierung des Grundsatzbeschlusses zum städtebaulichen Konzept

Beschlüsse:
06.06.2017

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Seitens der Planungsbüros wurde das zwischen der Verwaltung, den Kaufinteressenten und dem Planungsbüro abgestimmte Planungsvariante vorgestellt. Diese beinhaltet die Ausweisung von Parkplätzen auf dem Grundstück, zwischenliegend, zum öffentlichen Parkplatz, auf dem Grundstück selbst sowie im Erdgeschoss der Baukörper, die an der Ostseeallee errichtet werden sollen. Dies wiederum führt dazu, dass die Geschossigkeit erhöht werden müsste. Gebaut werden müsste dann 3-geschossig mit Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss. Den Bauausschussmitgliedern erscheint diese Bebauung zu gewaltig im Vergleich zu den Nachbargrundstücken.

Folgender Vorschlag wird unterbreitet:

Die ausgewiesenen Parkplätze sind zu unterteilen in die Nutzungsarten: Wohnen, Gastronomie, Arzt usw.. Danach wird die Gemeinde entscheiden, wie viele Parkplätze tatsächlich zur Verfügung gestellt werden müssen.

Ziel sollte es sein, auf die Parkplätze im Gebäude an der Ostseeallee zu verzichten. Dies ist nun wiederum mit den Kaufinteressenten abzustimmen und dem Bauausschuss wieder vorzulegen.

Die Beschlussvorlage wird zurückgestellt.

11.07.2017

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Es kommt zur Verwunderung der anwesenden Ausschussmitglieder, dass zwei identische Beschlussvorlagen auf der Sitzung sind, TOP 8 und TOP 9, nur mit unterschiedlichen Erstellungsdaten.

Frau Hooth vom Planungsbüro Mahnel wird **einstimmig** das Rederecht erteilt.

Frau Hooth geht in ihrer Vorstellung auf die Gebäudekubaturen sowie die benötigten Stellplätze ein. Als Grundlage wurde die Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sowie Fischland Darß zur Betrachtung der Stellplatzsituation auf dem Grundstück herangezogen. Im Weiteren erörtert sie die Herangehensweise zur Festlegung des Stellplatzbedarfes. Es sind 20 Stellplätze auf dem Grundstück, 20 auf angrenzenden Grünflächen und 20 auf externen Parkplätzen in die Planung involviert worden.

Anschließend tätigt Frau Hooth Ausführungen zur GRZ und GFZ i.V.m. der Gebäudekubatur und der Grundstücksgestaltung.

Nach Vorstellung durch Frau Hooth stellt Herr Steigmann die Vorlage zur Diskussion.

Die seitens der Ausschussmitglieder gestellten Fragen, werden ausführlich von Frau Hooth beantwortet.

Bei der Beschlussfassung wird über die Variante C abgestimmt.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende

Beschlussfassung:

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

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

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

restliche Stellplätze für Dienstleistungen werden auf öffentlichen Parkplätzen in Anspruch genommen

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

Präzisierung des Grundsatzbeschlusses zum städtebaulichen Konzept

Planungsstand: 11. Juli 2017/ BA

VARIANTE D

