

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/18/12242			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 13.02.2018 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB				
Hier: Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplanverfahrens und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
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 ändert den Bebauungsplan Nr. 9 im Bereich der Wochenendhaussiedlung am Mariannenweg.

Die Beschlussvorlagen des Entwurfes beachten den Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung vom 17. November 2016, wonach die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nur für den Grundstücksteil, welcher im Bebauungsplan Nr. 9 als Sondergebiet Wochenendhäuser festgesetzt wurde, vorgenommen werden soll.

Mit dem jetzigen Verfahrensstand gelangt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen ist. Auf Grund der Tiefe der Änderungen ist davon auszugehen, dass eine Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht zu verfolgen ist. Da mit dem Aufstellungsbeschluss noch keine Aussage zur Verfahrenswahl getätigt wurde, und somit von einem zweistufigen Verfahren auszugehen ist, wird mit dem vorliegenden Beschluss eine Präzisierung und damit Umstellung auf das beschleunigte Verfahren notwendig.

Mit dem vorliegenden Entwurf wurde die planerische Zielstellung für das Gebiet des Wochenendhausgebietes berücksichtigt, die vorhandene Bebauung zu beachten und festzusetzen. Gar eine Neuordnung bzw. Neubebauung, wie es mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 auf Grund der dort getroffenen Festsetzungen möglich wäre, wird nicht verfolgt. Somit wurde eine umfassende städtebauliche Bestandsaufnahme vorgenommen; auch ein aktueller Lage- und Höhenplan wurde gefertigt. Auf dieser Grundlage wurden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen derart gefasst, dass der bauliche Bestand umgrenzt wird und darüber hinaus keine Erweiterungen zulässig sein sollen. Lediglich die Möglichkeit, die vorhandenen Terrassen mit den Wochenendhäusern zu überbauen - so wie es auch schon im Gebiet vorzufinden ist - wird ermöglicht; zusätzliche Versiegelungen sind nicht vorgesehen.

Weiterhin wurden die Festsetzungen für die Höhenentwicklung der Wochenendhäuser unter Berücksichtigung des Bestandes getroffen. Somit sind in der Regel die flach geneigten Pultdächer zulässig. Bei der Überbauung der Terrassen sind derzeit im Bestand unsymmetrische Satteldächer vorzufinden; dies soll auch für die weitere bauliche Entwicklung zulässig sein.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich äußern kann.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die Umstellung des Verfahrens zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt nun als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen. Ebenso ist bekannt zu geben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
2. Der Geltungsbereich des Entwurfes der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 in Boltenhagen umfasst den als SO Wochenendhäuser im B-Plan Nr. 9 festgesetzten Teil des Grundstückes der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. und wird wie folgt begrenzt:
 - nördlich: durch die bebauten Grundstücke südlich der Ostseeallee Nr. 72 bis 90a,b,c,
 - östlich: durch das im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte SO Ferienwohnungen auf dem östlichen Grundstück der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.,
 - südlich: durch die bebauten Grundstücke nördlich der Straße "Am Reek" Nr. 17 bis Nr. 43,
 - westlich: durch die bebauten Grundstücke nördlich der Straße "Am Reek" Nr. 15a, 15b.
3. Die Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung inklusive Umweltbericht werden gebilligt und für die Beteiligungsverfahren bestimmt.
4. Die Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
6. Auf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB kann verzichtet werden.
7. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)

	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

- Entwurf – 5. Änderung B-Plan Nr. 9 - Planzeichnung – Teil A
- Entwurf – 5. Änderung B-Plan Nr. 9 - Planzeichnung – Teil B
- Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 – Teil A
- Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 – Teil B