

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/18/12554</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 26.06.2018 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - 8. Änderung</b>				
<b>Hier: Aufstellungsbeschluss für das Quartier denkmalgeschützte Gebäude</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 2a wurde am 09.03.2001 rechtskräftig bekannt gemacht. In der Zwischenzeit wurden Änderungsverfahren durchgeführt. Das Quartier der denkmal-geschützten Gebäude gemäß Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses war nicht von Änderungen betroffen. Die örtliche Situation unter Berücksichtigung des Bestandes stimmt nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Eine Analyse hat ergeben, dass die Grundflächenzahl (GRZ) auf fast allen Grundstücken deutlich überschritten ist und die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet. Nach Überprüfung durch die Verwaltung spiegeln bereits die Ursprungsfestsetzungen bei der Erlangung der Rechtskraft nicht den tatsächlichen Bestand an Gebäuden für die Ermittlung der Grundflächenzahl wieder. Darüber hinaus sind die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung der Grundstücke zu überprüfen und zu regeln. Festsetzungen zu Einfriedungen (zum Beispiel Maschendrahtzaun an der Zuwegung zur Seebrücke) sind überarbeitungsbedürftig. Der bisherige Bebauungsplan kann nicht weiter als Rechtsgrundlage gelten. Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den Betrieb der Konzertmuschel (urbanes Gebiet) zu prüfen und festzusetzen.

Die Gemeinde führt das Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch. Die Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Nachweis ist den Planunterlagen beizufügen.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren anzugeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Dies soll mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeitnah erfolgen.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen; der Landkreis als zuständige Baugenehmigungsbehörde wird über die Planungsabsichten informiert. Grundlage für die Planaufstellung ist die konkrete Bestandsaufnahme unter Würdigung von Abstimmungen mit den betroffenen und berührten Grundstückseigentümern.

Der Betrieb der Konzertmuschel ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu prüfen.

Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Sollten Änderungen in Bezug auf die Art der Nutzung erfolgen, wäre eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a „Ortszentrum Ost“ für das Quartier der denkmalgeschützten Gebäude am Zugang zur Seebrücke.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Düne an der Strandpromenade,
- östlich: durch das Grundstück Strandpromenade 15, Restaurant und Café „Zur Düne“ im Bereich nördlich der Mittelpromenade,
- im Bereich südlich der Mittelpromenade durch: die Grundstücke Mittelpromenade 21 und Ostseeallee 7,
- im Süden durch: die Ostseeallee,
- im Westen durch: die Zuwegung zur Seebrücke.

Die Plangeltungsbereiche sind der beigefügten Übersicht zu entnehmen (Quelle: Luftbild, TK 10, GAIA-MV).

2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
  - Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Substanz innerhalb des Gebietes,
  - Erhaltung des Erscheinungsbildes und damit Unterstreichung der städtebaulichen Bedeutung,
  - Sicherung der Flächennutzungen innerhalb des Gebietes für Terrassen und Zufahrten unter Berücksichtigung der Erhaltung der städtebaulichen Qualität des Gebietes,
  - Regelung der maßvollen und der dem Gebiet entsprechenden GRZ,
  - Regelung zu quartiertypischen Einfriedungen unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Substanz,
  - Festsetzung der Art der Nutzung als urbanes Gebiet gemäß BauNVO.

Die Planung soll den Bestand des Gebietes erfassen. In Form geeigneter Festsetzungen soll der Bestand in den Bebauungsplan übersetzt und festgeschrieben werden. Der städtebauliche Charakter ist langfristig zu sichern bzw. zurück zu gewinnen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen

	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen:**

Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a  
Auszug B-Plan Nr. 2a, Festlegung Geltungsbereich 8. Änderung