

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: V Bolte/18/12693-1			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 27.11.2018 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Satzungsbeschluss -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Aufstellungsverfahren der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Wie schon mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, verfolgt die Gemeinde weiterhin das Ziel, insbesondere die Position als Fremdenverkehrsstandort zu stärken.

Nach der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde das geplante Vorhaben noch nicht umgesetzt. Seitens des Vorhabenträgers wird jedoch die Errichtung eines Hotels weiterhin verfolgt. Das Konzept für das Hotel hat sich zwischenzeitlich verändert. Da auch während des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen wurden, war es erforderlich mehrere Beteiligungsrunden durchzuführen, zuletzt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem 2. erneuten Entwurf. Von dem geplanten Übergang in der Dachgeschossebene zwischen den beiden Häusern nördlich und südlich der Mittelpromenade zur Erreichbarkeit des Wellnessbereiches wurde während des Aufstellungsverfahrens wieder abgesehen, so dass nunmehr nur ein unterirdischer Gang als hausinterne Verbindung geplant ist. Darüber hinaus

- wurde die Wegeföhrung innerhalb des Hotelbereiches überprüft und geregelt,
- wurden die Baugrenzen angepasst,
- wurden die Tiefgaragenabgrenzungen angepasst,
- wurden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl angepasst,
- wurden die vorhandenen Verträglichkeitsprüfungen für die Natura-2000-Gebiete präzisiert und aktualisiert.

Das Vorhaben liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen; ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht. Die Gemeinde föhrt das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 nach § 13a BauGB durch. Der Begründung sind entsprechende Darlegungen zum Nachweis der Föhrung des Verfahrens nach § 13a BauGB zu entnehmen.

Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde von der Gemeindevertretung gefasst.

Die gegebenen Hinweise und Anregungen finden in der Überarbeitung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und ihrer zugehörigen Begründung entsprechend der Auswertung

der Stellungnahmen (sh. Anlage gemäß den vorliegenden Beschlüssen über die Abwägung) Berücksichtigung.

Nach den Beteiligungsverfahren mit dem 2. Erneuten Entwurf wurden die Unterlagen für den Satzungsbeschluss angepasst.

- Die Ergebnisse der Abwägung wurden beachtet (Korrektur eines Hinweises zum Hochwasser; geringfügige Anpassungen in der Planzeichnung).
- Auf Grund des Beschlusses des Bauausschusses vom 18.10.2018 erfolgte die Verankerung der Anzahl der Mindestanzahl für die Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes Hotel in den textlichen Festsetzungen. Dies entspricht der Regelung des Durchführungsvertrages.
- Die Ableitung des Regenwassers auf der Mittelpromenade im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung wurde vor dem Satzungsbeschluss geregelt. Dazu liegt die Inanspruchnahme der wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 28. November 2018 vor.
- Die Versickerung des Regenwassers auf dem geplanten öffentlichen Weg zwischen Ostseeallee und Strandpromenade erfolgt erlaubnisfrei. Dazu liegt das Schreiben der unteren Wasserbehörde vom 28. November 2018 vor.
- Gemäß der Anregung des Zweckverbandes Grevesmühlen wurde die Umverlegung der öffentlichen Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen mit einem Leitungsrecht abgestimmt und festgesetzt. Einhergehend erfolgte die Anpassung von 2 kleinen Teilbereichen der Baugrenzen und die Anpassung der textlichen Festsetzung zur Überschreitung von Baugrenzen im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
- Es wird auf die aktuell vorliegende Schalluntersuchung inklusive Überarbeitung zur Minimierung der Schallschutzwand abgestellt. Es erfolgt die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Verankerung im Durchführungsvertrag; von Festsetzungen im Bebauungsplan wird abgesehen, da hier bereits eine Zaunanlage mit vergleichbaren Auswirkungen mit den Festsetzungen zulässig ist.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen notwendig.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In der seit 2011 wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Fläche des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wie folgt dargestellt:

- Sonstiges Sondergebiet Hotel (gemäß § 11 BauNVO).

Somit ist die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Der Durchführungsvertrag ist entsprechend anzupassen und Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. Der Durchführungsvertrag wird gesondert beschlossen. Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil

A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 in Boltenhagen wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Strandpromenade mit einem begleitenden Grünstreifen,
- im Südosten durch die Grundstücke Strandpromenade 31, Mittelpromenade 38 und die Grundstücke am Waldweg (Nr. 2, 4, 6, 8, 10),
- im Südwesten durch die Ostseeallee,
- im Nordwesten durch das Grundstück Ostseeallee 25, sowie durch eine Grünfläche zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade.

2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Eine zusammenfassende Erklärung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
<input type="checkbox"/>	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
<input type="checkbox"/>	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
<input type="checkbox"/>	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
<input type="checkbox"/>	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
<input type="checkbox"/>	unvorhergesehen und
<input type="checkbox"/>	unabweisbar und
<input type="checkbox"/>	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
<input type="checkbox"/>	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Satzungsunterlagen (Satzung, Teil B, Begründung, Vorhaben- u. Erschließungsplan)