

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/18/12993</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 10.12.2018 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Alte Feuerwehr" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier: Aufstellungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Es besteht die Absicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, das alte Feuerwehrgebäude am Dünenweg in Boltenhagen unter dem Aspekt der Bestandserhaltung und Entwicklung zu einer Gemeinbedarfseinrichtung zu entwickeln. Es soll hier ein offener "Bürgerraum" als Multifunktionsraum entstehen. Dabei ist die multifunktionale Nutzung als Kinder- und Jugendclub, Seniorentreff, Begegnungsstätte, Heimatstube, Filmvorträger, Veranstaltungen, Ausstellungen, etc. anvisiert.

Das vorhandene Gebäude soll in seiner Kubatur genutzt werden; ggf. sollen bauliche Erweiterungen für ein Treppenhaus/ einen Aufzug sowie eine WC-Anlage entstehen. Letztere wäre auch in einem separaten Gebäude in unmittelbarer Entfernung denkbar; ggf. auch von der Öffentlichkeit nutzbar. Der Baukörper soll mit maximal 2 Nutzungsebenen entstehen. Hierfür ist die Höhe des Bestandsgebäudes zu prüfen, ggf. sind damit auch bauliche Maßnahmen einhergehend.

Die Machbarkeitsstudie (Stand Juni 2018) geht noch von einer Ebene aus mit Platz für ca. 40 Personen.

Die Erschließung des Grundstückes ist während des Planaufstellungsverfahrens zu regeln. Neben der verkehrlichen Erreichbarkeit über die Straße "Dünenweg" ist auch die fußläufige Erreichbarkeit über den Dünenweg im Norden zu prüfen.

Die Waldbelange sind insbesondere zu beachten. Ebenso sind die Belange des Hochwasserschutzes insbesondere zu beachten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Fläche als Wald dargestellt. Unter Berücksichtigung des noch zu entwickelnden rahmenplanerischen Konzeptes/städtebaulichen Konzeptes für die Gesamtanlage zwischen dem Dünenweg und der Strandpromenade wird der Umfang an Waldumwandlungsfläche in Park bestimmt und präzisiert. Neben der Nutzung des Gebäudes sind auch Freiflächennutzungen auf parkartig zu gestaltender Fläche mit Außenflächen vorgesehen. Die Idee wird in einem städtebaulichen Konzept als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan zusammengestellt. In diesem Konzept sollen auch Stellplätze für Personengruppen mit Handicap und für eine altersgerechte Nutzung bereitgestellt werden.

Für die angestrebte Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens notwendig. Dies haben die Abstimmungen zwischen den mit der Machbarkeitsstudie beauftragten Planern mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg im Juni 2018, sowie zwischen dem Bauamt Klützer Winkel und dem Landkreis Nordwestmecklenburg im Oktober 2018 ergeben. Gemäß der Einschätzung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Email von Herrn Reinsch, vom 21. Juni 2018,

stehen einer Genehmigung des geplanten Vorhabens nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB öffentliche Belange entgegen:

- Darstellung einer Waldfläche im Flächennutzungsplan,
- Vorantreiben der Zersiedelung der Landschaft durch die geplante Umnutzung (Splittersiedlung).

Die Lage der Fläche wird vom Landkreis eindeutig dem Außenbereich zugeordnet.

Somit hat die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in einem zweistufigen Verfahren zu erfolgen. Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB oder des beschleunigten Verfahrens (§ 13a und § 13b BauGB) liegen die Voraussetzungen nicht vor. Ebenso nicht für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 oder § 35 BauGB.

Weiterhin ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

In Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses wird auf Empfehlung des Bauausschusses nochmals die Abstimmung mit der Behörde geführt. Die Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 4 BauGB soll abgestimmt werden. Sollte die Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 4 BauGB durch die Behörde nicht mitgetragen werden, sollte weiterhin erörtert werden, inwiefern eine Bearbeitung des Flächennutzungsplanes dazu geeignet ist, die Genehmigungsfähigkeit für Einzelvorhaben ohne eine verbindliche Bauleitplanung herzustellen. Mit der zuständigen Forstbehörde ist die Waldthematik im Zusammenhang mit der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, je nach Erfordernis, entsprechend abzustimmen. Im Weiteren sollten die Anfragen in Bezug auf die Integration eines WC in das Gebäude oder ein selbstständiges Gebäude an einem anderen nächstgelegenen Standort zu prüfen sein. Es ist auch zu prüfen, inwiefern lediglich die Nutzung des vorhandenen Bestandsgebäudes oder eine Nutzung in 2 Ebenen, mit erhöhter Ausnutzung im Obergeschoss zu verfolgen ist.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Beschluss über Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Alte Feuerwehr".  
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch die Strandpromenade,
  - im Osten: durch den Küstenschutzwald,
  - im Süden: durch den Küstenschutzwald,
  - im Westen: durch den Dünenweg.
2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
  - Umnutzung und Erweiterung des bestehenden alten Feuerwehrgebäudes als Gemeinbedarfseinrichtung (z.B. multifunktionale Nutzung als Kinder- und Jugendclub, Seniorentreff, Begegnungsstätte, Heimatstube, Filmvorträger, Veranstaltungen, Ausstellungen, etc.),
  - Umbau für maximal 2 nutzbare Ebenen,
  - Herstellung von Stellplätzen für besondere Bedarfsgruppen an Personen,
  - Errichtung einer WC-Anlage, integriert in bzw. angebaut an das vorhandene Gebäude oder als separates Gebäude, ggf. auch von der Öffentlichkeit nutzbar,
  - Berücksichtigung der Waldbelange,
  - Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **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 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:**

Übersichtskarte mit Plangeltungsbereich

