

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/19/13125			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 05.02.2019 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 27 durch, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Ferienhausgebietes mit ca. 80 Ferienhäusern zu schaffen. Es besteht die Zielstellung, eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern vorzunehmen. Ursprünglich bestand die Absicht, die Anbindung der Ferienhausanlage in die geplante Ortsumgehungsstraße im Bereich der Ferienhausanlage einzubinden; die Ortsumgehungsstraße verfolgt die Stadt Klütz jedoch vorerst nicht weiter.

Die Fläche südlich der Ortslage Wohlenberg, westlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz, ist unbebaut und wird derzeit als Grünland genutzt. Die angrenzende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 15 ist bereits erschlossen und mit Ferienhäusern bebaut. Es besteht die Absicht eines Vorhabenträgers am Standort ein Ferienhausgebiet mit ca. 80 Einzelhäusern sowie einem Teil für Infrastruktur zu entwickeln. Von dem Ziel auch Doppelhäuser errichten zu können, wurde während des Aufstellungsverfahrens mit dem Entwurf Abstand genommen. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Planungsziele besteht das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Sondergebiet - Ferienhäuser dargestellt.

Die Stadt Klütz nimmt somit die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von städtischen und städtebaulichen Zielen zu schaffen und stellt einen Bebauungsplan auf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die Nachbargemeinden werden um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden durch die Planungen der Stadt Klütz nicht berührt.

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 <u>und</u>
<input type="checkbox"/>	unabweisbar <u>und</u>
<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:

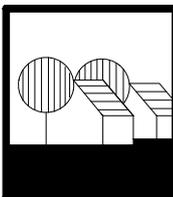
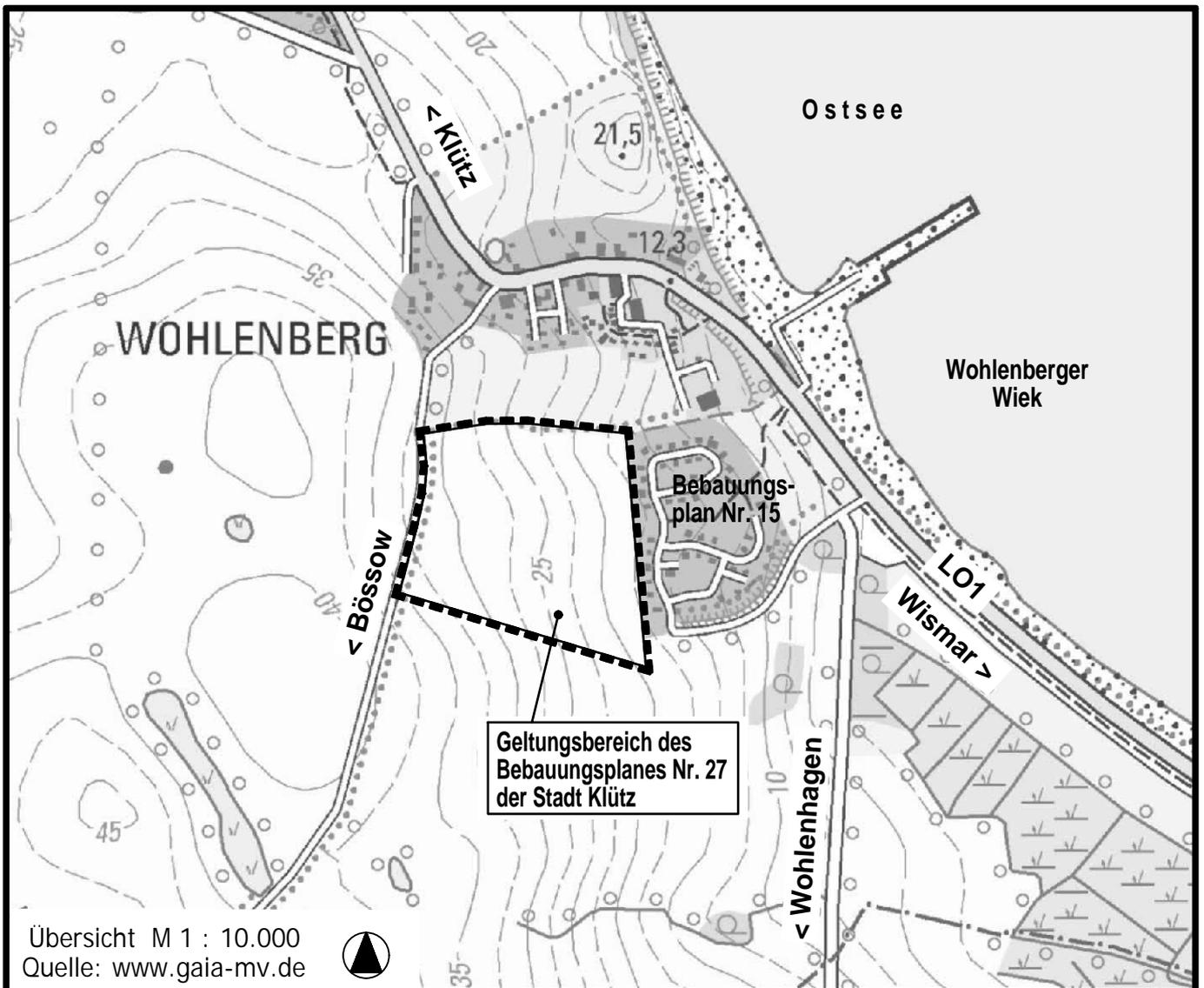
Planzeichnung – Entwurf

Originalunterlagen Protokollant

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT KLÜTZ

FÜR DEN FERIENPARK SÜDLICH
DER ORTSLAGE WOHLenberg IM ANSCHLUSS
AN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT KLÜTZ
FÜR DIE FERIENHAUSANLAGE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. Dezember 2018

ENTWURF

LAGE AUF DEM LUFTBILD

M 1 : 4.000



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN FERIENPARK SÜDLICH DER ORTSLAGE WOHLBERG IM ANSCHLUSS AN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DIE FERIENHAUSANLAGE



Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

M 1 : 1.500

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN FERIENPARK SÜDLICH DER ORTSLAGE WOHLenberg IM ANSCHLUSS AN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DIE FERIENHAUSANLAGE



Vermutlicher Verlauf (verrohrt), Gewässer II. Ordnung
(nicht im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes)

Vermutlicher Verlauf, Gewässer II. Ord
(nicht im Anlagenbestand des Wasser-

10/7
Oberhof
Flur 1

Wohlenberg
Flur 1

OK max 2,00 m
über Gelände

Die Planzeichnung -Teil A-
des Bebauungsplanes gilt nur
im Zusammenhang mit den
textlichen Festsetzungen -Teil B-.

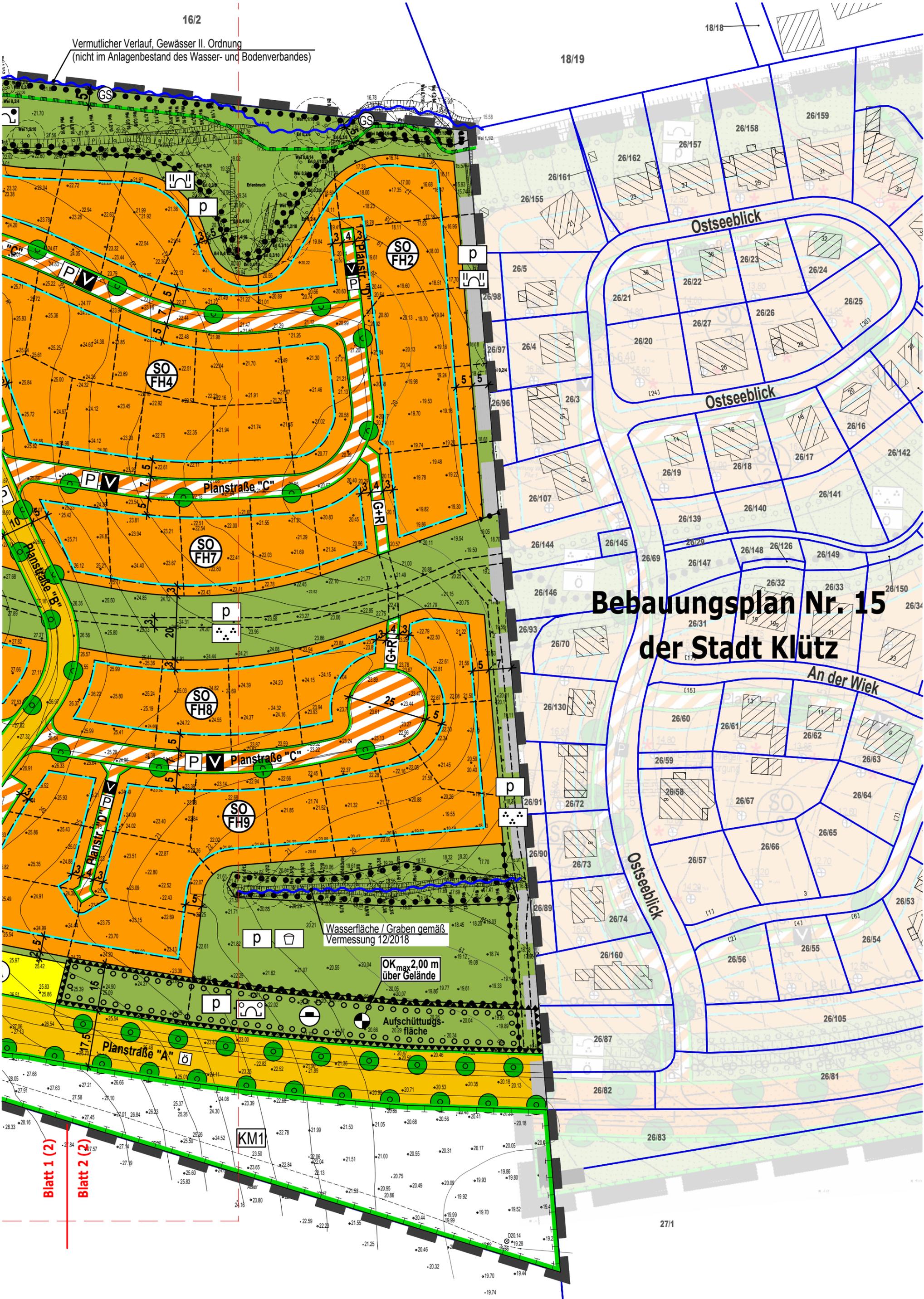


M 1 : 1.000 TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

Vermutlicher Verlauf, Gewässer II. Ordnung
(nicht im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes)



Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz

Wasserfläche / Graben gemäß
Vermessung 12/2018

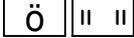
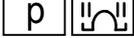
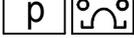
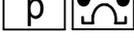
OK max 2,00 m
über Gelände

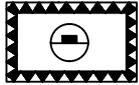
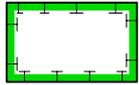
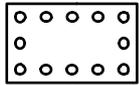
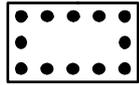
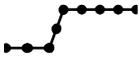
Aufschüttungs-
fläche

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

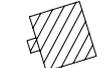
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

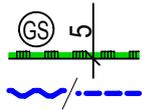
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 4 BauNVO) - Ferienhausgebiet (FH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,30	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
GR _{max} 120qm	Grundfläche (GR), als Höchstmaß	§ 10 Abs. 4 BauNVO
GH _{max} 14,50m	Gebäudehöhe (GH), als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH _{max} 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
FH _{max} 10,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	nur Einzelhäuser zulässig	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	öffentlich / privat	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Geh- und Radweg	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Standort für Abfallbehälter	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Freihaltetrasse für geplante Straße (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.6)	
	privates Schutzgrün (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.4)	
	private Schutzpflanzung (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.3)	
	privater Spielplatz (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.5)	
	private Parkanlage (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.1)	
	private Schutzpflanzung-Erhalt (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.2)	

	WASSERFLÄCHEN Wasserfläche, hier: Graben (vermutlicher Verlauf)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN Flächen für Aufschüttungen, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (Ausgleichsfläche) gem. textliche Festsetzungen II.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Kennzeichnung und Benennung der Maßnahmen nach lfd. Nr., hier: KM1 = Kompensationsmaßnahme 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maximalhöhe für Wall über Gelände / gewachsene Geländeoberfläche	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung / Graben
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü DHHN92
	Gehweg innerhalb Grünflächen
	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr. (SO/FH1 bis SO/FH10)
	geplante Freihaltetrasse Straße

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



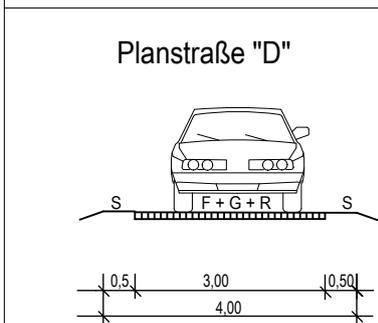
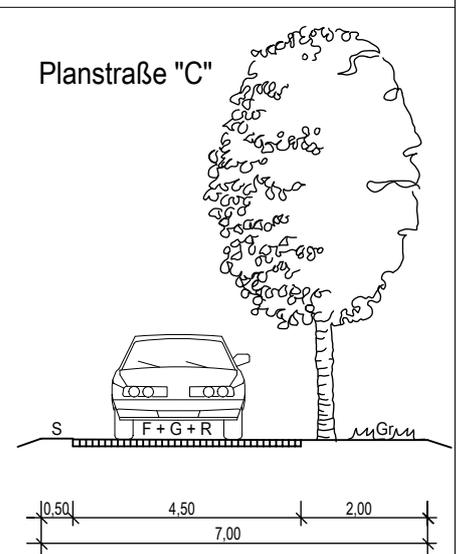
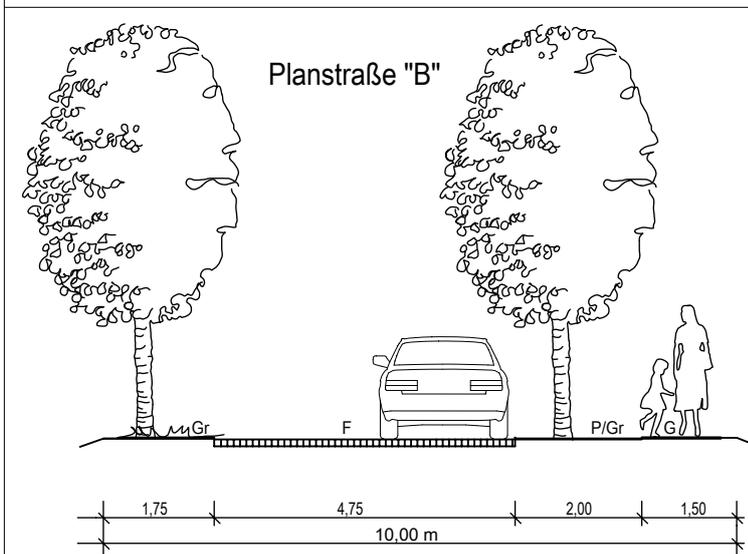
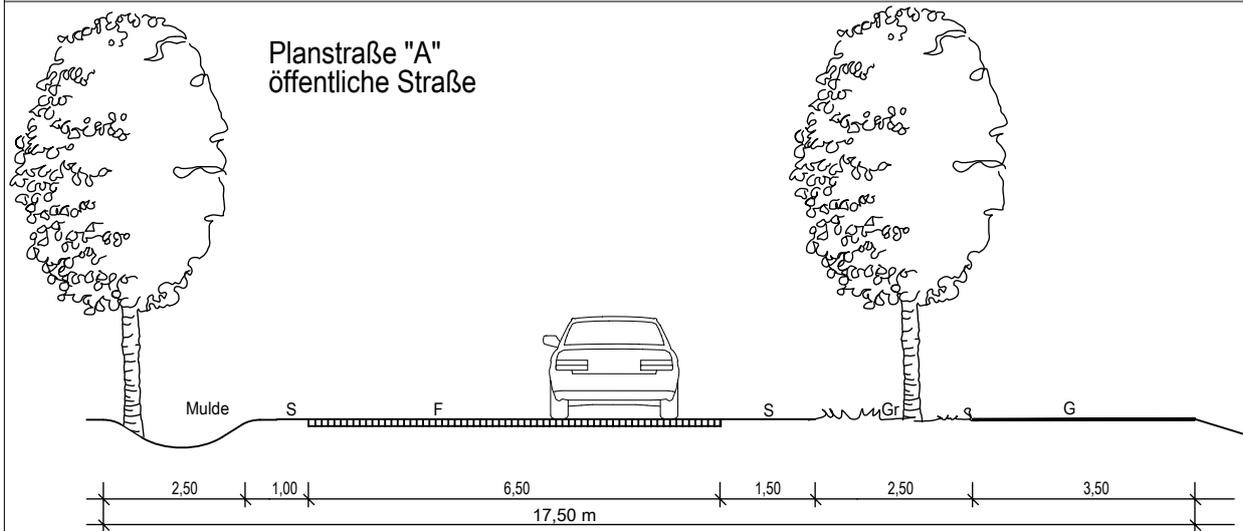
Gewässerrandstreifen, hier: 5,00 m (§ 38 WHG)

Gewässer II. Ordnung, Graben offen/verrohrt

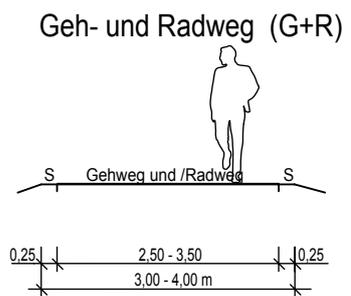
NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO FH
Art der Nutzung	SO - Sondergebiete Ferienhausgebiet gem. §10 Abs. 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,30
Bauweise	\triangle° E
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,00m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 10,00m
maximale Grundfläche	GR _{max} 120 qm
maximale Gebäudehöhe	GH _{max} 14,50m nur im SO/FH1

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL



LEGENDE
 F - Fahrbahn
 P - Parken
 G - Gehweg
 S - Sicherheitsstreifen
 Gr - Grün



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.
2. Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 27 ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 27 ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe wurden unter www. sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www. ins Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 und über die Örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN FERIENPARK
SÜDLICH DER ORTSLAGE WOHLLENBERG IM ANSCHLUSS AN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15
DER STADT KLÜTZ FÜR DIE FERIEHAUSANLAGE
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.