

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/19/13141</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 12.02.2019 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Beschluss zum 3. erneuten Entwurf -</b>				
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 führt die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch.

Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der zugehörigen Begründung und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan wurden für die Dauer eines Monats vom 20. Juli 2017 bis 22. August 2017 öffentlich ausgelegt. Eine erneute öffentliche Auslegung fand statt vom 11. Januar 2018 bis 25. Januar 2018 statt; eine 2. Erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02. August bis einschließlich 16. August 2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden jeweils parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die zum Entwurf (2017) eingegangenen Stellungnahmen wurden bereits in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 16. November 2017 behandelt. Aufgrund der Ergebnisse der Abwägung wurde es erforderlich, den Plan erneut dem Beteiligungsverfahren zuzuführen (Erneute Beteiligungsverfahren im Januar 2018). Die zum 2. erneuten Entwurf (2018) eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Es ergaben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Planunterlagen wurden gemäß Abwägungsprozess angepasst bzw. ergänzt.

Unter Berücksichtigung der Änderungen in Bezug auf die Gastronomie im Plangebiet sowie auf die Zufahrtsmöglichkeiten zur Tiefgarage wurde aktuell ein Schallgutachten erarbeitet und bereits eine Überarbeitung dessen vorgelegt. Aus Gründen der Rechtssicherheit des Bauleitplanverfahrens wird vom Vorhabenträger die Festsetzung der aus dem aktuellen Schallgutachten und seiner Überarbeitung resultierenden Schallschutzwand an Teilen der östlichen Grundstücksgrenze zwischen der Ostseeallee und der Mittelpromenade sowie weiterer baulicher Maßnahmen in den Planunterlagen - über die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einer Berücksichtigung in dem Durchführungsvertrag hinaus - vorgenommen. Das aktuelle Schallgutachten inklusive seiner Überarbeitung ist für das Verfahren und die Planinhalte zu nutzen.

Zur Rechtssicherheit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden mit dem 3. geänderten Entwurf die Beteiligungsverfahren durchgeführt; ein Beschluss über die Auslegung des 3. erneuten Entwurfes ist zu fassen.

In dem nunmehr vorliegenden 3. erneuten Entwurf wurden weitere Änderungen durch den Vorhabenträger im städtebaulichen Konzept berücksichtigt:

- Anpassung der Abgrabungsfläche am Pool,
- Drehung des Pools,
- Geringfügige Verschiebung der Stellplätze an der Ostseeallee
- Anpassung des Standortes der Trafostation und damit im Zusammenhang geänderter Leitungsverlauf im Anschlussbereich an die Ostseeallee sowie vorgenannte Verschiebung der Stellplätze.

Die Ableitungen des Niederschlagswassers sind bis zum Satzungsbeschluss zu regeln.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund des Ursprungsbebauungsplanes vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 liegt die wasserrechtliche Genehmigung vor. Das Antragsverfahren zur Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ermöglichten höheren Versiegelung läuft parallel zum Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Es besteht nach wie vor das Ziel, eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die "wasserrechtliche Erlaubnis" der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Strandhotels Boltenhagen in das oberflächennahe Grundwasser liegt mit Bescheid vom 15. Mai 2018 vor. Darüber hinaus sind entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Der Antrag zur Versickerung des Niederschlagswassers und die zugehörige wasserrechtliche Erlaubnis sowie maßgebliche zugehörige Gutachten werden nochmals öffentlich ausgelegt.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Mittelpromenade wurde ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (mit Schreiben vom 5. Dezember 2018) gestellt. Aufgrund vorgenommener Abstimmungen durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro mit der unteren Wasserbehörde hat die untere Wasserbehörde bereits mit Schreiben vom 28. November 2018 die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt.

Die Versickerung des Regenwassers auf dem geplanten öffentlichen Weg zwischen Ostseeallee und Strandpromenade erfolgt erlaubnisfrei. Die diesbezügliche Bestätigung der unteren Wasserbehörde liegt 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.

Bei der abschließenden Überprüfung der Planunterlagen für den 3. erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist aufgefallen, dass im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches weniger Bäume in der Örtlichkeit vorhanden sind, als in der Entwurfsvorlage mit Bindungen festgesetzt sind (die Entwurfsvorlage hat die Erhaltungsgebote gemäß Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 beachtet).

Es wurden 10 Bäume ohne Wissen und Zutun des Vorhabenträgers an der östlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches im Bereich zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade gerodet. Zwei der Bäume waren nach der Baumschutzsatzung nicht geschützt, einer war schwer geschädigt. Obwohl der Vorhabenträger nicht der Verursacher dieser ungenehmigten Rodungen und deshalb für die Beseitigung der Bäume nicht verantwortlich ist, übernimmt er freiwillig die Verpflichtung, als adäquaten Ersatz für die gerodeten Bäume 7 Laubbäume im Vertragsgebiet innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der geplanten Gebäude zu pflanzen. Die Standorte der Bäume wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstückes bestimmen.

Unter Berücksichtigung des Erörterungstermines am 22. März 2019 mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger erfolgte der Vorschlag zur Reduzierung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. In Abweichung von den vorgelegten Entwurfsunterlagen (3. Erneuter Entwurf) beschließt die Gemeindevertretung die Reduzierung der Grundflächenzahl GRZ von 0,39 auf GRZ 0,37 sowie die Reduzierung der Geschossflächenzahl GFZ von 1,13 auf GFZ 1,11. Grundlage sind die Inhalte des Erörterungstermines vom 22. März 2019.
2. Die erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der zugehörigen Begründung werden gebilligt und zur 3. erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m.§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
3. Der Geltungsbereich des 3. erneuten Entwurfes der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad 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.
4. Die erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Entwurf der Begründung sind verkürzt auf die Dauer von 2 Wochen gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m.§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die erneute Auslegung zu benachrichtigen.
5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 in angemessener Frist am Planverfahren erneut zu beteiligen.
6. Auf eine erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wird verzichtet.
7. Die erneute öffentliche Auslegung ist gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m.§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.
8. In der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzugeben, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn die

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit 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:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen:**

Entwurfsunterlagen 3. Entwurf