

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/19/13788			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 09.09.2019 Verfasser: Schultz, Maria			
Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Bereich des "Wichernhauses" am Dünenweg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB hier: Aufstellungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit dem gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB für das Vorhaben Hotelumbau und Erweiterung Bestandsgebäude, Neubau Bettenhaus der Diakonie Güstrow e.V. erneut beschäftigt. Auf der Sitzung des Bauausschusses am 27. August 2019 hat der Bauausschuss den Sachverhalt behandelt und der Gemeindevertretung empfohlen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung der Stellplatzsituation und die Zurückstellung des Baugesuches nach § 15 BauGB zu beantragen. Zur Sitzung der Gemeindevertretung ist der Aufstellungsbeschluss sowie die zugehörige Veränderungsperre zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Gemeinde hatte bereits die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 am 21.11.2013 beschlossen. Nach Abstimmung konnte Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erreicht werden, jedoch mit der Anforderung, die angeordneten Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Nunmehr liegen die Bauantragsunterlagen vor. Der Belang der Gemeinde ist hier nicht berücksichtigt. Die Stellplätze sind ebenerdig auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Innerhalb des Bauvorbescheides vom 12.07.2016 wurden die Anforderungen der Gemeinde durch Hinweise im Bescheid beachtet. So ist enthalten „1. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nach Anhörung der Gemeinde erteilt. Seitens der Gemeinde sind jedoch oberirdische Stellplätze nicht gewünscht und es ist eine Tiefgarage zu errichten.“

Die Belange der Gemeinde sind somit in dem Vorbescheid eingeflossen und die Gemeinde hat darauf verzichtet einen Widerspruch einzureichen.

Nunmehr besteht jedoch das Erfordernis, zur Wahrung der Interessen der Gemeinde, die Instrumente der Plansicherung in Anspruch zu nehmen. Zur Wahrung der Zielsetzungen und des gesamtheitlich gleichartigen Umgangs mit Stellplätzen im Gemeindegebiet fasst die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 für den Bereich „Wichernhaus.“

Es ist ein Grundsatz in der gemeindlichen Planung geworden, dass im Zusammenhang mit der größeren Beherbergungskapazität und damit verbundenen Stellplatzanlagen diese in Tiefgaragen untergebracht werden. Somit wird gesichert, dass kein erheblicher Einfluss auf das Erscheinungsbild in den Ortslagen erfolgt. Zudem befürchtet die Gemeinde, dass unabhängig von dem Thema der Lärmbelästigung, dass von größeren Stellplatzanlagen ausgeht durch die wechselnden Bewegungen und die Inanspruchnahme der Stellplätze Beeinträchtigungen ausgehen können, die den § 15 BauNVO entsprechend berühren und zu Konflikten führen können.

Die Gemeinde hatte zur planungsrechtlichen Sicherung ihrer Ziele bereits Bauleitplanungen aufgestellt. Unabhängig von der fehlenden Wirksamkeit der Bauleitplanung bleibt insbesondere für den Bereich „Wichernhaus“ bestehen, dass hier im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 im südwestlichen Teil des Grundstücks eine Grünfläche festgesetzt ist. Dies ist insgesamt vom planerischen Konzept wohltuend, da damit auch die städtebauliche Umgebung und Nutzung in der Nachbarschaft entsprechend berücksichtigt und gewürdigt wird. Eine zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück ist weiterhin möglich, jedoch werden auch die Freiräume für die Erhaltung der Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück gewahrt und Nachbarschaftskonflikte können weitestgehend dadurch vermieden werden, dass die Fläche nicht für Stellplätze, sondern für eine Grünfläche genutzt wird und zum Aufenthaltscharakter und zur Wohnqualität beiträgt.

Zielsetzung ist es weiterhin, die Stellplätze, die erforderlich sind, innerhalb einer Tiefgarage zu errichten.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 gefasst. Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Nutzung auf dem Grundstück zu regeln und eine Festsetzung vorzubereiten, die die Anordnung der Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage sichert.

Unter Berücksichtigung der Ortsplanung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist dies unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung und des wahren Ortsbildes dringend geboten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln sowie die Unterbringung der Stellplätze. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, wird nicht wesentlich verändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird keine die Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura2000 – Gebieten begründet oder hervorgerufen. Von den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Rudolf-Breitscheid-Straße 11, beauftragt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Beschluss über Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 46 für den Bereich des "Wichernhauses" am Dünenweg.

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 46 wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch den "Dünenweg",
- im Süden: durch den "Fritz-Reuter-Weg",
- im Westen: durch das Grundstück "Fritz-Reuter-Weg" 2,
- im Norden: durch das Grundstück "Dünenweg" 15 und die Grundstücke "Am Urlauberdorf" 3, 4, 12.

2. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 46 bestehen in Folgendem:

- Regelung der Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung,
- Festsetzung einer Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze und somit

- weitestgehende Freihaltung der oberirdischen Grundstücksflächen von Stellplätzen.
- Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im Bereich am Dünenweg zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und dem Dünenweg.
3. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.
 4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
 5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

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:

- Übersichtskarte Plangeltungsbereich