

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussauszug

aus der  
Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Bol-  
tenhagen  
vom 27.08.2020

---

**Top 9      Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. Än-  
derung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" für den Teilbe-  
reich Ostseeallee 34 und 36 (ehemalige Kurverwaltung und  
ehemalige Gemeindeverwaltung) und einer Fläche bis zum  
Parkplatz am Reitstall im beschleunigten Verfahren gemäß §  
13a BauGB;  
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Seitens des Planungsbüros wird die Beschlussvorlage umfassend vorgetragen. Insbesondere nahm Herr Mahnel Stellung zu dem bereits im Vorwege eingegangenen Stellungnahmen bzgl. der Bäume auf dem Vorhabengrundstück und auf dem Nachbargrundstück. Die Stellungnahmen beziehen sich auf den Erhalt der Bäume. Herr Mahnel erläutert, dass die Stellungnahmen im Vorwege seitens des Planungsbüros gewissenhaft geprüft worden sind. Gleichzeitig hat ein Gutachter die Bäume überprüft und eine entsprechende Stellungnahme abgegeben. Rodungsanträge liegen entsprechend der Zuständigkeiten sowohl beim Amt Klützer Winkel als auch bei der unteren Naturschutzbehörde vor. Der Sachverhalt stellt sich folgendermaßen dar: Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich eine Baumgruppe mit ca. 8 - 10 Bäumen, die einen Umfang von 90 - 180 cm haben. Es handelt sich um Eichen und eine Birke. Diese Baumgruppe ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2c. Warum diese Baumgruppe bei der Erstellung des B-Planes nicht dargestellt wurde, kann heute nicht mehr geklärt werden. Gleichzeitig wird dargestellt, dass die Gemeinde sich entscheiden muss, zwischen dem Erhalt der Baumgruppe und der Herstellung einer Tiefgarage. Die Tiefgarage ist Wunsch der Gemeinde, um insbesondere den ruhenden Verkehr besser unterbringen zu können. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich eine alte Eiche, die auch entsprechend des rechtskräftigen B-Planes geschützt wird. Die Sorge der Nachbarn besteht darin, dass bei einer erforderlichen Grundwasserabsenkung zum Bau der Tiefgarage dieser Baum in Mitleidenschaft gezogen wird. Seitens des Baumschutzgutachters wurde erklärt, dass die Eiche erhalten werden kann, wenn beim Bau entsprechende Begleitung durch den Baumschutzgutachter erfolgt. Der Artenschutz wurde ebenfalls abgeprüft. Ausschlusskriterien wurden nicht gefunden. Es sind also keine seltenen Arten vorhanden. Unstrittig ist, dass bei einer Rodung der Bäume in jedem Fall entsprechender Ausgleich und Ersatz geschaffen werden muss.

Die Gemeindevertreter diskutieren die Beschlussvorlage. Herr Steigmann erklärt die Stellung des Bauausschusses, insbesondere verwies er darauf, dass es seitens des Bauausschusses wünschenswert wäre, wenn das Planverfahren umgewandelt werden würde in einen vorhabenbezogenen B-Plan.

Herr Grollmisch hinterfragt, ob die Baufläche des Nachbargrundstückes in die Berechnung der GRZ für das Vorhabengrundstück einbezogen wird. Dies wird vom Planungsbüro klar verneint. Im Weiteren hinterfragt er die zweite Zufahrt zum Grundstück von der Ostseeallee. Seitens des Planungsbüros wird erläutert, dass

diese Zufahrt nur für Rettungsdienste und Zulieferverkehr vorhanden ist. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr dazu ist erfolgt. Im Weiteren mahnt Herr Grollmisch an, dass an diesen Standort die Ansiedlung von Gewerbe gesichert werden soll. Man verständigt sich dazu, dass dies verbindlich im Durchführungsvertrag zu sichern ist.

Herr Klein hinterfragt die Anzahl der Gebäude. Im Bauausschuss wurde von 4 Einzelgebäuden gesprochen. Seitens des Planungsbüros wird erläutert, dass man wieder auf die ursprüngliche Variante zurückgegangen ist, mit zwei langgestreckten Gebäuden so wie sie auch im rechtskräftigen B-Plan dargestellt sind.

Weiterhin erklärt Herr Klein, dass die Gemeinde sich im Vorwege intensiv mit der Fassadengestaltung befasst hat. Herr Mahnel erläutert die Fundstelle in der Begründung, wo die Fassadengestaltung konkret dargestellt ist.

Herr Holtz erklärt nochmals, wie auch bereits im Bauausschuss, dass auf den Gebäuden in Richtung Wiesen eine Dachbegrünung vorgesehen werden sollte. Der Planer erklärt, dass dies eine Entscheidung der Gemeindevertretung ist.

Herr Grollmisch hinterfragt weiterhin, ob schon geklärt ist, wo die Ersatzpflanzungen durchgeführt werden sollen. Der Planer erläutert, dass dies noch nicht geklärt ist und im Durchführungsvertrag festgeschrieben werden muss.

Die Gemeindevertreter diskutieren weiter.

Herr Chr. Schmiedeberg stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Abstimmung zur Beschlussvorlage.

Der Bürgermeister, Herr Raphael Wardecki, stellt den Antrag von Herrn Holtz zur Abstimmung. Der Antrag beinhaltet, dass Festsetzungen getroffen werden, dass die Gebäude in der zweiten Reihe mit einem Gründach auszustatten sind.

**Diesem Antrag wird mit 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen zugestimmt.**

Die Beschlussvorlage wird geändert beschlossen.

#### **Beschluss:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c „Reitstall“ für den Teilbereich Ostseeallee 34 wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 umgewandelt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Baltic-Quartier“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), die zugehörige Begründung sowie den VE-Plan werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Baltic-Quartier“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Baltic-Quartier“ wird wie folgt begrenzt:
  - im Nordosten: durch die "Ostseeallee" sowie durch die bebauten Grundstücke  
Ostseeallee 38, 40a und 40b, 42b sowie durch das unbebaute Grundstück zwischen Ostseeallee 40b und 42b,

- im Südosten: durch die Zufahrtsstraße zum Reitstall bzw. zum öffentlichen  
Parkplatz am Reitstall,
  - im Südwesten: durch die Flächen des öffentlichen Parkplatzes am Reitstall  
sowie Grünland- bzw. Weideflächen,
  - im Nordwesten: durch Grünland- bzw. Weideflächen und das bebaute Grundstück Ostseeallee 32.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
6. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Baltic-Quartier“ auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

**Des Weiteren sind Festsetzungen zu treffen, dass die Gebäude in der zweiten Reihe mit einem Gründach auszustatten sind.**

**Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der	13
Vertreter:	
davon anwesend:	12
Zustimmung:	8
Ablehnung:	2
Enthaltung:	2
Befangenheit:	0