

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/21/066

öffentlich

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Baltic-Quartier Ostseeallee 34/ 36" (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive von Flächen des Parkplatzes am Reitstall im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: Abwägungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin	06.05.2021 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	18.05.2021	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	27.05.2021	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Baltic-Quartier Ostseeallee 34/36" (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive von Flächen des Parkplatzes am Reitstall im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durch.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 23. Januar bis einschließlich 6. Februar 2020 unterrichtet (zu dem Zeitpunkt noch: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen). Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen. Die Ergebnisse der Stellungnahmen wurden bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor. Im Ergebnis der Beteiligung ergeben sich Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Es ergeben sich:

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

Der Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 inklusive dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der zugehörigen Begründung und Gutachten lag vom 15. Dezember 2020 bis einschließlich 28. Januar 2021 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die Abwägungsvorschläge sind durch die Gemeindevertretung zu beraten und zu entscheiden. Die Anregungen und Hinweise aus dem Stellungnahmeverfahren werden unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes behandelt. Dem entsprechend sind die Planunterlagen anzupassen bzw. zu ergänzen und für den Satzungsbeschluss vorzubereiten.

Im Ergebnis der Beteiligung ergeben sich Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Es ergeben 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 Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Als Kernpunkte werden benannt:

- Die Planungsziele sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.
- Bestätigung der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB durch den Landkreis.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl ist einzuhalten. Nach Prüfung wird die Reduzierung der Tiefgarage vorgenommen, damit diese Zielstellung eingehalten werden kann. Von einer abweichenden Regelung im Bebauungsplan für die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO soll kein Gebrauch gemacht werden. Der von der Gemeinde festgelegte Stellplatzschlüssel wird weiterhin eingehalten.
- Die Zuordnung der Stellplätze zu WA 1 wird in der Planung verankert.
- Die Erforderlichkeit des Einbezugs der WA 2-Fläche wurde nochmals dargelegt.
- Da Staffelgeschosse immer Vollgeschosse sind, folgt die Gemeinde der Anregung des Landkreises und passt die diesbezügliche Festsetzung an. Die Unterscheidung zwischen "normalen" Vollgeschossen und Staffelgeschossen entfällt künftig in der Nutzungsschablone.
- Unter Berücksichtigung der Anregung des Landkreises ergänzt die Gemeinde die textliche Festsetzung 3., so dass neben Balkonen auch Terrassen die Baugrenzen überschreiten dürfen.
- Anforderungen an aufgrund der Geräuschimmissionen wurden geregelt. Die schalltechnischen Belange wurden geprüft und in der Abwägung klargestellt. Infolge ist die textliche Festsetzung zu den Schallschirmen zu präzisieren.
- Für den Wall im südöstlichen Plangeltungsbereiches (zwischen dem allgemeinen Wohngebiet an der Ostseeallee und dem Parkplatz) wird der Anregung des Landkreises gefolgt und auch eine Mindesthöhe festgesetzt. Der Bestand ist damit berücksichtigt.
- Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung können über das bestehende Netz gesichert werden.
- Die Regenwasserableitung ist im Durchführungsvertrag zu sichern. Für die gesicherte Niederschlagswasserableitung wurde ein Niederschlagswasserkonzept erarbeitet. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes zur Einleitung in den Vorfluter liegt vor. Die

- wasserrechtliche Erlaubnis oder deren Inaussichtstellung von der unteren Wasserbehörde ist bis zum Satzungsbeschluss einzuholen. Die Drosselung der Regenabflussspende ist sicherzustellen. Regelungen zur Mitbenutzung des Grabens sind zu treffen; die Beseitigung des Durchlasses ist zu regeln.
- Löschwasser kann im erforderlichen Umfang über Hydranten bereitgestellt werden.
 - Die Gasdruckstation auf dem Grundstück wird weiterhin betrieben. Notwendige Leitungsumverlegungen wurden durchgeführt. Der Leitungsverlauf für die Gasleitung ist zu sichern.
 - Die Belange des Hochwasserschutzes sind mit den Planunterlagen berücksichtigt. Die nachrichtliche Übernahme wird diesbezüglich ergänzt, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.
 - Die Vereinbarkeit des Vorhabens in Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ist mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck der in der Umgebung befindlichen Natura 2000-Gebiete (SPA, GGB) gegeben.
 - Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind nicht betroffen.
 - Die Artenschutzbelange werden nach den gesetzlichen Grundlagen hinreichend beachtet. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind einzuhalten. Die Anbringung von Fledermausfassadenkästen am Trafohaus in Tarnewitz ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
 - Der Nachweis der Realisierung der Planung im südwestlichen Plangebiet bei Erhaltung des Baumes Nr. 30 auf dem benachbarten Grundstück Ostseeallee 32 wurde erbracht.
 - Aus naturschutzfachlicher Sicht wird das Antragsverfahren für die erforderlichen Baumrodungen durchgeführt. Adäquate Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durch den Vorhabenträger vorzunehmen.
 - Die Hinweise der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung werden vorsorglich beachtet.
 - Belange des Forstamtes sind nicht geltend gemacht worden.

Beschlussvorschlag:

1. Die auf Grund der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB liegen nicht vor. Es ergeben sich
 - zu berücksichtigende;
 - teilweise zu berücksichtigende und
 - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1a/ 1b ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die auf Grund der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde

Ostseebad Boltenhagen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Es ergeben sich

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

Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 2 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2021-05-05KurzuammenfassungFrühzUnterrichtung2ÄB2c öffentlich
2	2021-05-05AbwFrühzUnterrichtung2ÄB2c öffentlich
3	2021-02-22Bolte-VB19-AbwEntw-7 öffentlich