

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/21/090

öffentlich

B- Plan Nr. 36/ B- Plan Nr. 36.1 "Westlicher Ortseingang von Boltenhagen"

hier: Information zum Sachstand und Festlegung zur weiteren Vorgehensweise

Organisationseinheit:	Datum
<i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	27.05.2021 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö/N
Hauptausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	07.06.2021	N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	30.11.2021	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	16.12.2021	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen betreibt das Bauleitplanverfahren B- Plan Nr. 36.1 "Westlicher Ortseingang Boltenhagen". Der B- Plan wurde abgespalten von dem ursprünglichen B- Plan Nr. 36. Zum B- Plangebiet B- Plan Nr. 36 gehörte das Flurstück 223/2 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen.

Das Planverfahren für den B- Plan Nr. 36.1 steht vor seinem Abschluss. Zu klären ist noch die Beseitigung des Niederschlagswasser. Dafür sind 5 technische Varianten erarbeitet worden und auf Vor- und Nachteile untereinander untersucht worden. Eine finale Beschlussfassung der Gemeinde steht hierzu noch aus.

Im Zuge der Bearbeitung ergaben sich verschiedene Fragestellungen bezogen auf das Flurstück 223/2. Hinterfragt wurde, ob baurechtlich für dieses Grundstücke eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB erreicht wird mit Rechtskraft des B- Planes Nr. 36.1. Zu klären wäre auch, inwieweit das Flurstück 223/2 an den Erschließungskosten beteiligt werden kann.

Die Gemeinde sollte sich zum Sachverhalt abstimmen und die weiteren Schritte festlegen.

Am 31.5.2021 findet ein Abstimmungsgespräch mit der Eigentümerin zum Sachverhalt statt. Dazu wird im Hauptausschuss berichtet

Sachstand zum 18.11.2021:

1. Niederschlagsentwässerung: Die Eigentümersammlung bezüglich Eintragung von Leitungsrechten zum Bau einer Verrohrung linksseits der Ortslage Wichmannsdorf findet am 16.12.2021 statt. Mit dieser Leitung sollen die Drainagen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden

abgefangen und abgeleitet werden. Gleichzeitig soll das Niederschlagswasser über diese Rohrleitung der Vorflut zugeführt werden.

2. Neubau Feuerwehrgerätehaus: Die Gemeinde hat mittlerweile die Entscheidung getroffen, den Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Plangebiet des B- Planes neben dem Sportplatz zu errichten. Dem Planungsbüro wurden die Vorplanungsunterlagen für das Gebäude zugearbeitet zur Prüfung, ob das Gebäude und die Außenanlagen auf dem Grundstück untergebracht werden können, ob die Festsetzungen angepasst werden müssen bezogen auf die Aussnutzung des Grundstückes und des Festsetzungskataloges. Gegebenenfalls muss der Grundstückszuschnitt angepasst werden.

3. Erschließungsanlagen: Abzustimmen ist noch der Umgang mit dem Lärmschutzwall.

4. Baurecht auf dem Nachbargrundstück: ?

Punkt 2 und 3 soll in der Sitzung mit dem Planungsbüro beraten werden. Punkt 1 ist abhängig von den Gesprächen am 16.12.2021

Nach Klärung der Punkte 1-3 kann das Planverfahren fortgesetzt werden. .

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren für den B-Plan Nr. 36.1 wird fortgeführt.

- Das Oberflächenwasser aus der Ortslage Wichmannsdorf wird außerhalb und unabhängig des Aufstellungsverfahrens geregelt und schadlos abgeleitet.
- Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wird ein Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich vorbereitet. Die Auswirkungen in Bezug auf Anforderungen des Schalls werden beachtet.
- Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wird zur Regelung der Feuerwehr auch der Flächennutzungsplan fortgeschrieben.

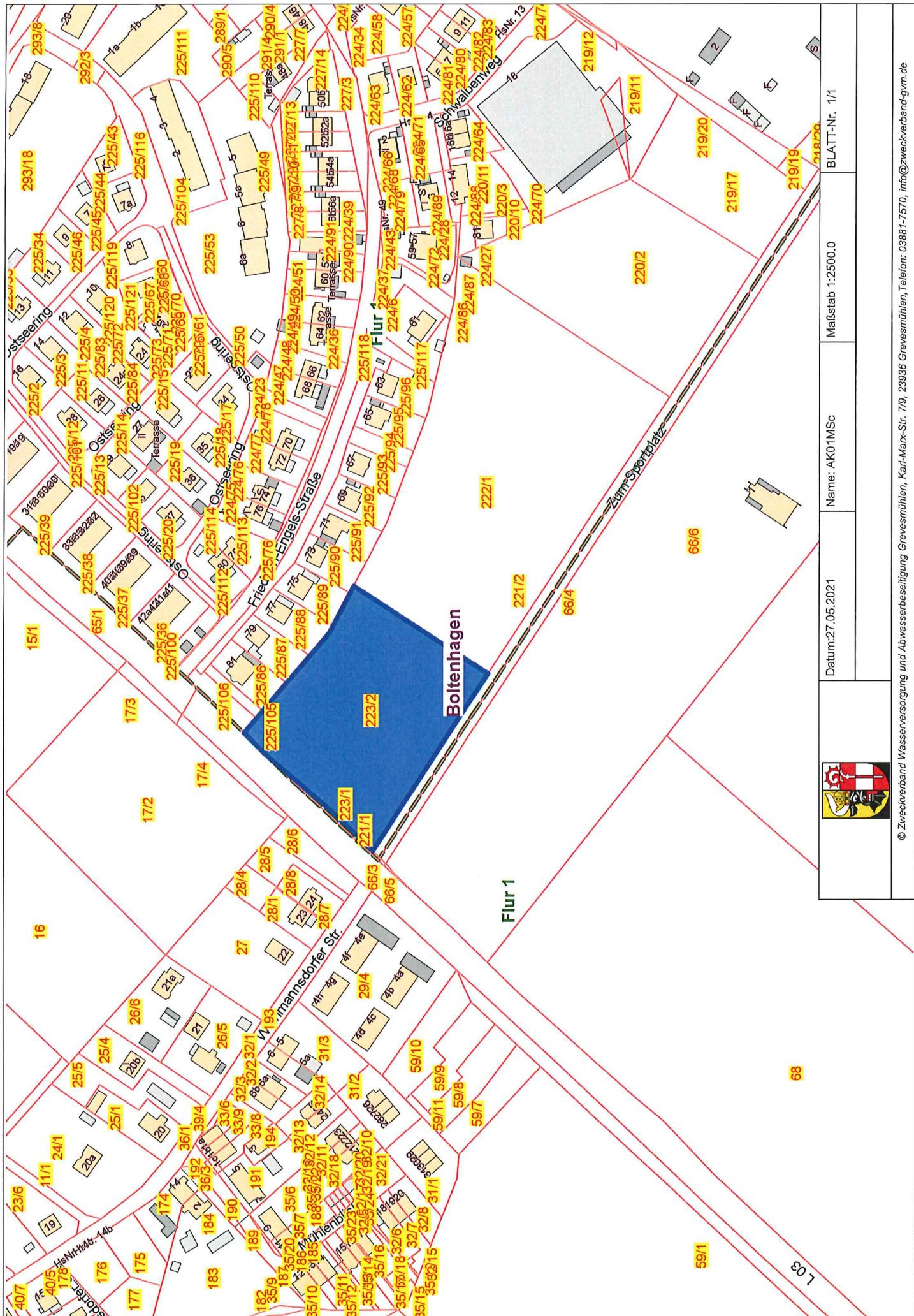
Finanzielle Auswirkungen:

nein

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 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.

Anlage/n:

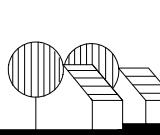
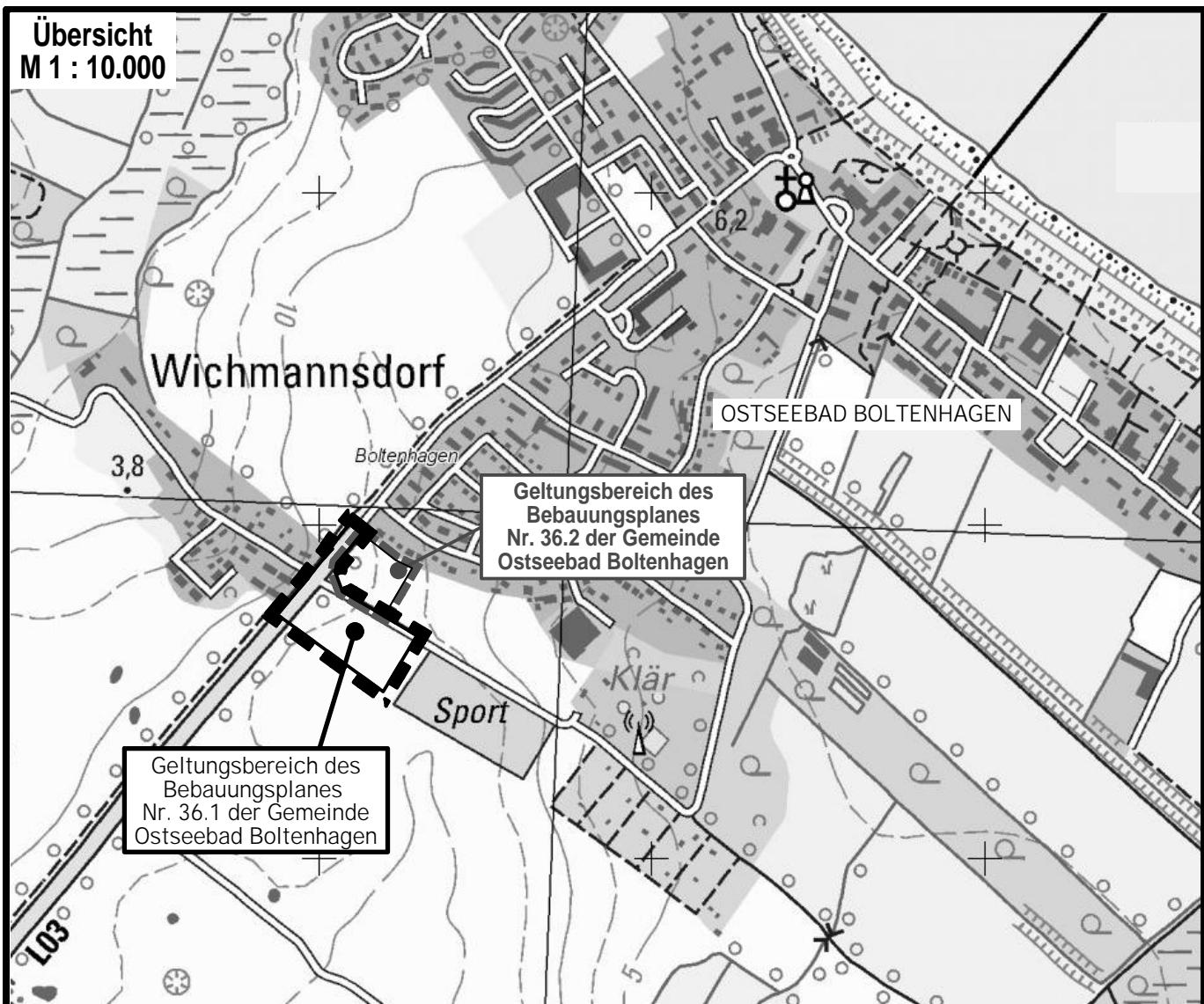
1	Lageplan öffentlich
2	Boltenhagen B-Plan Nr. 36-1_ öffentlich



SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36.1 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHENHAGEN

für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage



Planungsbüro Mahnel

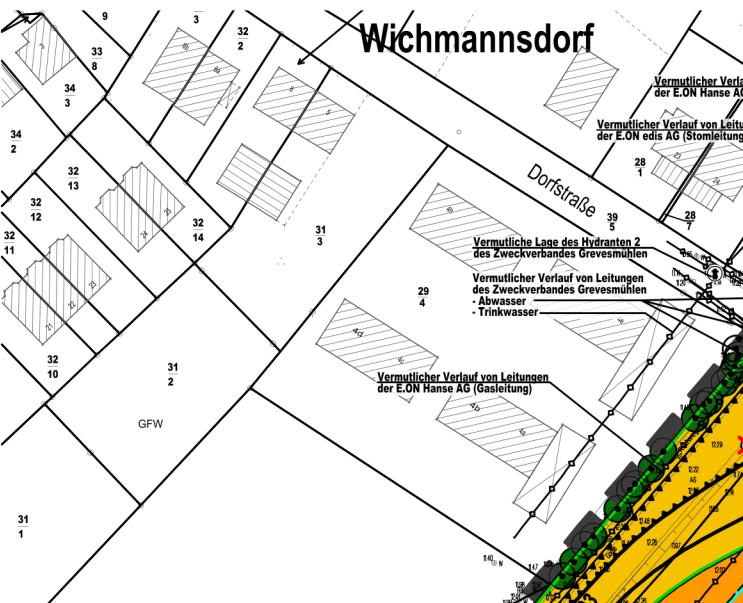
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 03. März 2016

2. ERNEUTER ENTWURF

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36.1
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHENHAGEN
FÜR DAS GEBIET WESTLICHER ORTSEINGANG ZWISCHEN
WICHMANNSDORF UND SPORT- UND FREIZEITANLAGE**

Wichmannsdorf



Flur 1

SO1
SO-Sonderriegel (gem. § 11 BauNVO) touristische Infrastruktur
a
II
GR _{max} = 1500 m ² (inkl. Terrassen)
TH _{max} = 7,50m
OK _{max} = 8,00m

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Artikel 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlagen
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)		Par. 9 (1) 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 19 BauNVO
$GR_{\max} = 1100m^2$	Grundfläche, hier $1100m^2$, als Höchstmaß		
$GRZ = 0,80$	Grundflächenzahl, hier 0,80, als Höchstmaß		
II	Zahl der Vollgeschosse, hier 2, als Höchstmaß		
$TH_{\max} = 7,50m$	Traufhöhe, hier 7,50m, als Höchstmaß über Bezugspunkt		
$OK_{\max} = 8,00m$	Oberkante Gebäude, hier 8,00m, als Höchstmaß über Bezugspunkt		
$GH_{\max} = 8,50m$	Gebäudehöhe, hier 8,50m, als Höchstmaß über Bezugspunkt		
a	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	Abweichende Bauweise		
	Baugrenze		
	Baugrenze, innerhalb hier nur ebenerdige Terrassen zulässig		
	VERKEHRSFLÄCHEN		Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz/ Parkdeck		
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN		Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterirdisch		
	GRÜNFLÄCHEN		Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche		
	öffentliche Grünfläche		
	private Grünfläche		
	Schutzgrün		
	Spielplatz		
	Ausgleichsgrün		
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		Par. 9 (1) 20, 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB

**ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE
BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
UND STRÄUCHERN**

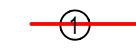


Erhaltungsgebot für Bäume

Par. 9 (1) 25b BauGB
Par. 9 (6) BauGB



SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Par. 1 (1) 24 BauNVO



Nr. der Maßnahme

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

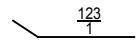
Par. 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 36.2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Böschung

* 11.41

Höhenangaben ü HN

+ 5

Bemaßung in Metern

(SO1)

Kennzeichnungen der SO-Gebiete mit lfd. Nr.



Brücke

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hydrant



Vermutliche Lage der Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-



Bereich mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.

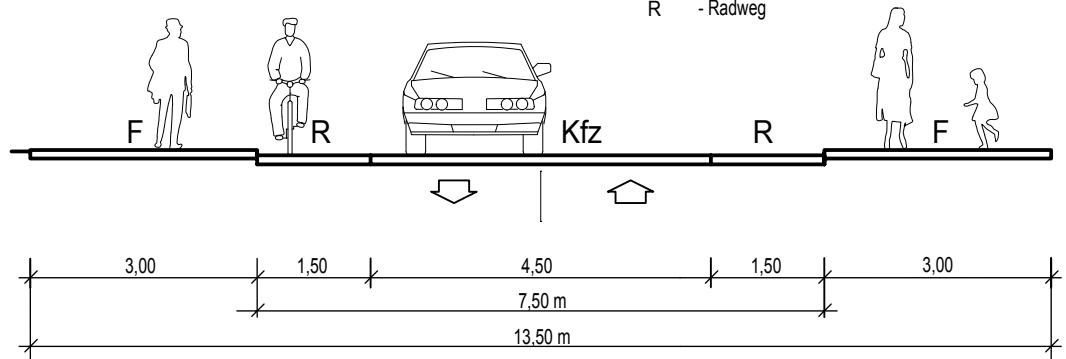
Par. 9 (6) BauGB
i.V.m. § 7 DSchG M-V

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße

LEGENDE

- Kfz - Kraftfahrzeuge
- F - Fußgänger
- R - Radweg



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „OZ“ am und in den „LN“ am erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis zum durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der „OZ“ am und in den „LN“ am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 mit Begründung inklusive Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung inklusive Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der „OZ“ am und in den „LN“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 mit Begründung inklusive Umweltbericht gebilligt und zur erneuten und verkürzten Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

10. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung inklusive Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum verkürzt während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der „OZ“ am und in den „LN“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

12. Die Gemeindevertretung hat am 08.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 36 in den Bebauungsplan Nr. 36.1 und Nr. 36.2 zu teilen und in getrennten Verfahren weiterzuführen.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

13. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.1, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Klützer Winkel“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

14. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den
(Stempel) Unterschrift

15. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

16. Der Bebauungsplan Nr. 36.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

17. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

18. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Der Klützer Winkel" 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) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36.1
FÜR DAS GEBIET WESTLICHER ORTSEINGANG ZWISCHEN WICHMANNSDORF
UND SPORT- UND FREIZEITANLAGE
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeind evertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.