

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/21/157

öffentlich

## Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier: Beschluss zum Entwurf

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin	30.09.2021 <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)	12.10.2021	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	21.10.2021	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Beschluss über die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a für das Gebiet Ortszentrum-Ost in Boltenhagen für das Quartier der denkmalgeschützten Gebäude am Zugang zur Seebrücke, an der Mittelpromenade und an der Ostseeallee sowie für den Bereich des Kurparkes mit Konzertmuschel gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a stimmt im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude die örtliche Situation unter Berücksichtigung des Bestandes nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a überein. Die im Bebauungsplan Nr. 2a festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird auf fast allen Grundstücken deutlich überschritten; gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a ist in allen Fällen die ursprünglich beabsichtigte und festgesetzte GRZ von 0,35 einzuhalten und die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht überschritten werden. Ebenso überschreitet der bauliche Bestand die im Bebauungsplan Nr. 2a festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Nach Überprüfung durch die Verwaltung spiegeln bereits die Ursprungsfestsetzungen bei der Erlangung der Rechtskraft nicht den tatsächlichen Bestand an Gebäuden für die Ermittlung der Grundflächenzahl wieder. Darüber hinaus sind die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung der Grundstücke zu überprüfen und zu regeln. Festsetzungen zu Einfriedungen (zum Beispiel Maschendrahtzaun an der Zuwegung zur Seebrücke) sind überarbeitungsbedürftig. Um die Einhaltung der GRZ zu gewährleisten, wären Rückbauten von versiegelten Flächen erforderlich. Die festgesetzte max. GRZ von 0,35 wird

bereits auf einigen Grundstücken allein mit den Hauptgebäuden überschritten; auf fast allen Grundstücken wird sie mit sämtlichen anzurechnenden baulichen Anlagen überschritten. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist von der ordnungsgemäßen Errichtung von baugenehmigten Nutzungen der Hauptanlagen auszugehen; dies wird jedoch ebenso wie die Errichtung der Nebenanlagen und weiteren versiegelten Flächen im Planaufstellungsverfahren geprüft, sobald die Genehmigungsunterlagen bei der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorliegen. Als Art der baulichen Nutzung soll künftig anstelle des "Mischgebietes" ein "Urbanes Gebiet" festgesetzt werden, welches mit der Novelle der BauNVO 2017 eingeführt wurde. Wichtiges Merkmal des "Urbanen Gebietes" ist die Nutzungsmischung, so dass Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen nebeneinander bestehen können. Im Unterschied zum "Mischgebiet" muss das Verhältnis zwischen den Nutzungen nicht gleichgewichtig sein. Es kann zusätzlich eine geschossweise Regelung für einzelne Nutzungen getroffen werden. Durch höhere Immissions- und Lärmschutzrichtwerte wird ebenfalls die Mischung von Wohnen und Gewerbe erleichtert; gegenüber dem Mischgebiet liegt hier der Orientierungswert tags um 3 dB(A) höher (nachts besteht kein Unterschied).

Weiterhin sind auch die Anforderungen an den Betrieb der Konzertmuschel zu prüfen und festzusetzen, auch unter Berücksichtigung der veränderten Nutzungsart des "Urbanen Gebietes".

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 2a dient bislang als Rechtsgrundlage; er soll durch die neu aufzustellende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ersetzt werden.

Die Gemeinde führt das Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch. Die Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Nachweis ist den Planunterlagen beizufügen.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren anzugeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Die nunmehr beabsichtigten Zielsetzungen werden ebenso als Grundlage für die frühzeitige Information der Öffentlichkeit genutzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

1. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a "Ortszentrum-Ost" in Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die zugehörige Begründung 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.

2. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.
3. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a "Ortszentrum- Ost" betrifft das Quartier der denkmalgeschützten Gebäude am Zugang zur Seebrücke, an der Mittelpromenade und an der Ostseeallee sowie den Bereich des Kurparkes mit Konzertmuschel.  
Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
  - nördlich: durch die Düne an der Strandpromenade,
  - östlich: nördlich der Mittelpromenade durch das Grundstück  
Strandpromenade 15, Restaurant und Café "Zur Düne", sowie südlich der Mittelpromenade durch die Grundstücke Mittelpromenade 21 und Ostseeallee 7,
  - im Süden durch: die Ostseeallee,
  - im Westen durch: die Mittelpromenade als Zuwegung zur Seebrücke.
4. 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.
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ist auf die Dauer von 6 Wochen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
6. 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.

### **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.

**Anlage/n:**

2	TEIL B - Text öffentlich
---	--------------------------