

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/21/161

öffentlich

B-Plan Nr. 43 „Albin-Köbis-Siedlung“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier: Diskussion zum Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i>	07.10.2021
Katrin Jäger-Bentin	<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:

Das Planungsbüro stellt die anliegenden Diskussionsgrundlagen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

Finanzielle Auswirkungen:

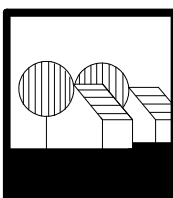
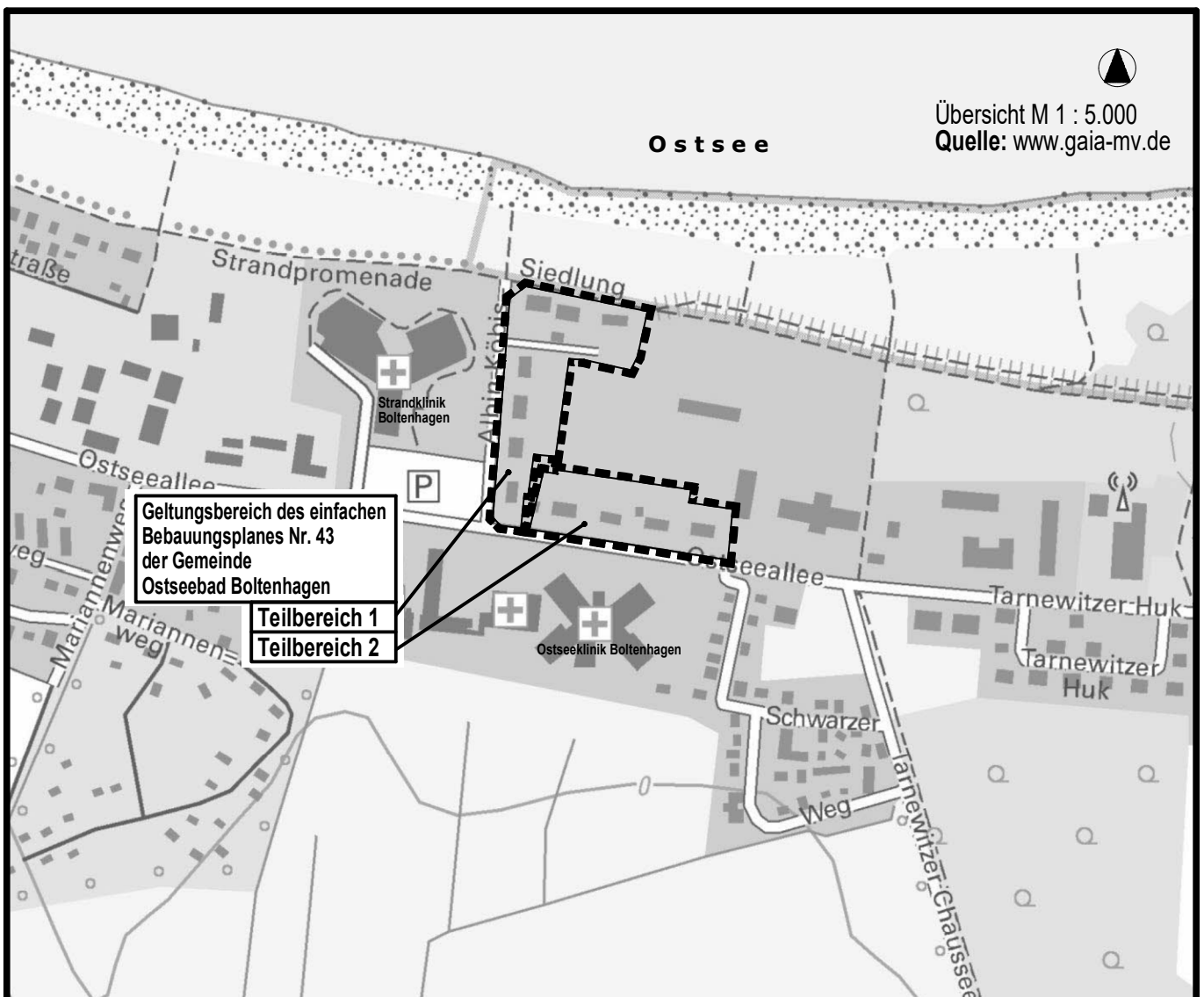
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen 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	Diskussionsgrundlage Planzeichnung in Varianten öffentlich
2	Diskussionsgrundlage textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Varianten öffentlich

SATZUNG

ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
FÜR DAS WOHNGEBIET "ALBIN-KÖBIS-SIEDLUNG"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Oktober 2021

DISKUSSION ENTWURF

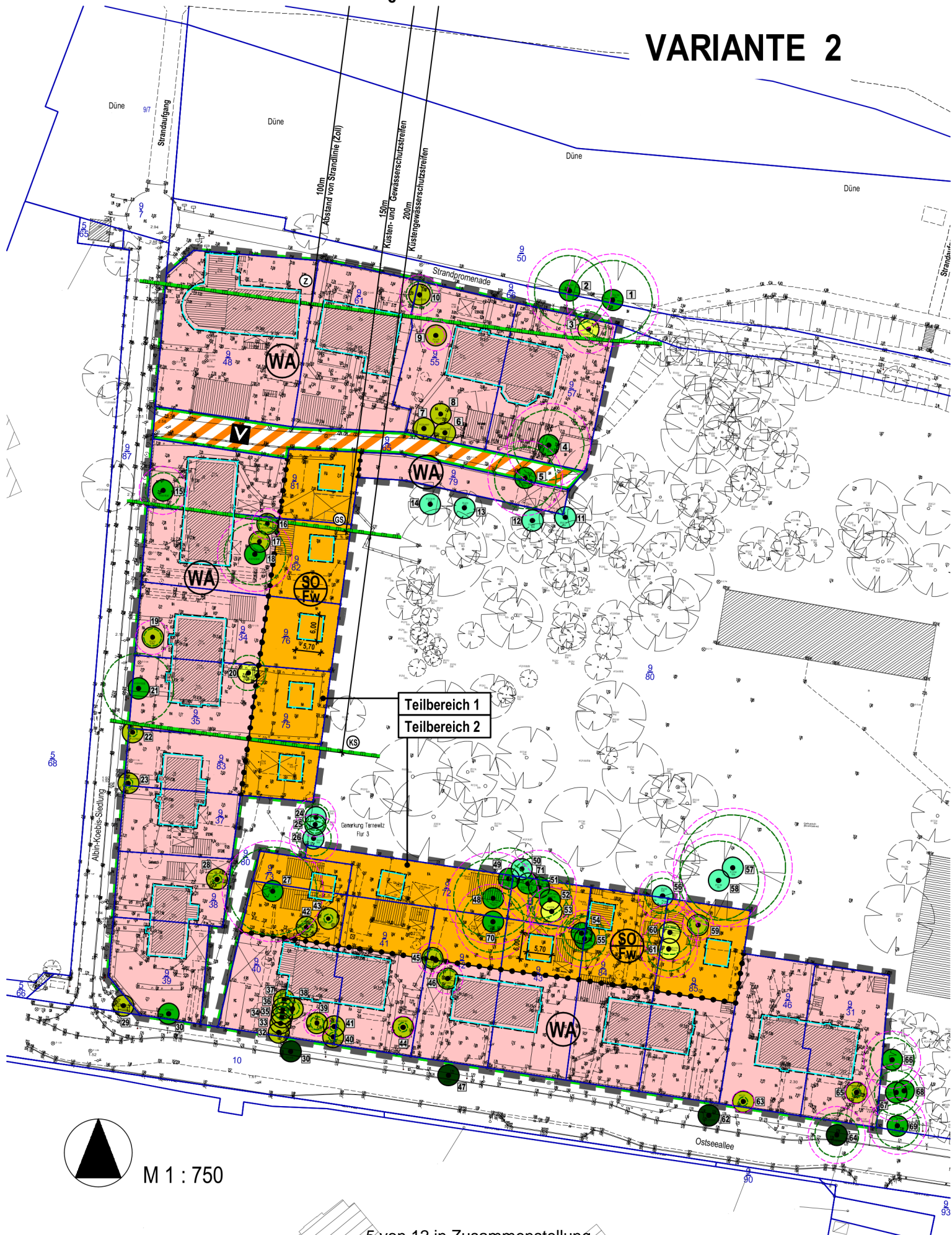
**SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS WOHNGEBIET "ALBIN-KÖBIS-SIEDLUNG"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

VARIANTE 1A



**SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS WOHNGEBIET "ALBIN-KÖBIS-SIEDLUNG"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

VARIANTE 2



**SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS WOHNGEBIET "ALBIN-KÖBIS-SIEDLUNG"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

VARIANTE 3



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Sondergebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
– Ferienwohnen (Fw)



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
– Wohnen und Ferienwohnen (W+F)



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
– Gaststätte und Ferienwohnen (G+F)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 bis 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier:

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

Firsthöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 und § 23 BauNVO

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 9 Abs. 6 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Erhaltungsbebot für Bäume nach lfd. Nr.



Erhaltungsbebot für Bäume (Baumreihe), nach lfd. Nr.,
geschützt nach § 19 NatSchAG M-V



Erhaltungsbebot für Bäume, nach lfd. Nr.,
geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

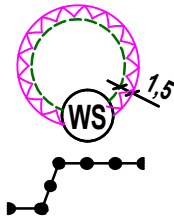


Erhaltungsbebot für Bäume, nach lfd. Nr.,
geschützt nach § 2 LWaldG



Erhaltungsbebot für Bäume, nach lfd. Nr., geschützt nach
Baumschutzsatzung der Gemeinde

SONSTIGE PLANZEICHEN



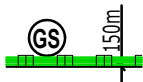
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
§ 9 Abs. 6 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 BauNVO
§ 16 Abs. 5 BauNVO

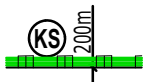


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 43 (Teilbereich 1 und Teilbereich 2) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen § 9 Abs. 7 BauGB

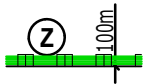
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier: 150m zur Ostsee (Luftbild; Quelle: www.gaia-mv.de, Stand: Juni 2020) § 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 29 NatSchAG M-V

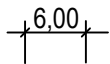


Küstengewässerschutzstreifen, hier: 200m zuzr Ostsee (Luftbild; Quelle: www.gaia-mv.de, Stand: Juni 2020) § 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 89 LWaG M-V



100m Abstand von der Strandlinie (Zoll) § 9 Abs. 6 BauG
i.V.m. § 15 Abs. 1 ZollVG

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Bemaßung in Metern



künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude



Sichtdreiecke



vorhandener sonstiger Baum

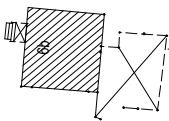


Vermutlicher Verlauf von Leitungen,
- unterirdisch

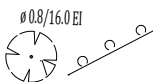
IV. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude (Hauptgebäude / Nebengebäude)



vorhandener Baum / Gehölz



vorhandene Böschung



vorhandener Zaun / Fahrspur

Höhenangabe in Meter ü DHHN92

SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 43 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS WOHNGEBIET "ALBIN-KÖBIS-SIEDLUNG"

DISKUSSIONSGRUNDLAGE

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 ist die beabsichtigte Regelung zur Wohnnutzung. Dies wurde im Aufstellungsbeschluss ausführlich formuliert.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Vorbereitung für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Tarres-Ressort“ wurden Möglichkeiten einer verdichtenden Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Albin-Köbis-Siedlung angesprochen.

Unter dem Gesichtspunkt einer zusätzlich verdichtenden Bebauung werden Varianten für die Art der Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches angesprochen und diskutiert.

Es geht dabei um folgende Varianten, die erörtert werden und zur Entscheidung gebracht werden sollen.

- Variante 1: Allgemeines Wohngebiet
- Variante 2: Allgemeines Wohngebiet für den Bereich der Hauptgebäude an der Albin-Köbis-Siedlung 3a bis 9b und Sondergebiet für eine Feriennutzung nach § 10 BauNVO im rückwärtigen Grundstücksbereich für die verdichtende Bebauung.
- Variante 3: Sonstiges Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnen sowie ein Gebiet zur Sicherung der vorhandenen Gastwirtschaft und der zugehörigen Ferienwohnungen als Sonstiges Sondergebiet für Gaststätte und Ferienwohnen.

Vorschläge hierfür sind nachfolgend für die Diskussion vorbereitet:

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 43 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS WOHNGEBIET "ALBIN-KÖBIS-SIEDLUNG"

VARIANTE 1

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (inkl. Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO),
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (inkl. Ferienhäuser gemäß § 13a BauNVO).
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- 1.1.4 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist für den Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft (Albin-Köbis-Siedlung 2) die Erweiterung, Änderung und Erneuerung im Rahmen des erweiternden Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Für Nutzungsänderungen gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß Ziffer 1.1 und Ziffer 1.2.

Anmerkungen zum Konzept:

Es können Untervarianten diskutiert werden:

- Variante 1a: mit Baufeldern im rückwärtigen Grundstücksbereich, z.B. für eine Feriennutzung (Ferienhaus),
- Variante 1b: ohne Baufelder im rückwärtigen Grundstücksbereich: hier wäre zu entscheiden, ob eigenständige Ferienhäuser im Bestand zulässig sein sollen.
- Variante 1c: ohne Baufelder im rückwärtigen Grundstücksbereich, aber bauliche Erweiterungsmöglichkeiten am Hauptgebäude. Auch hier wäre zu entscheiden, ob eigenständige Ferienhäuser im Bestand zulässig sein sollen; nach den Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses sind eigenständige Ferienhäuser nicht das Planungsziel.

VARIANTE 2

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (inkl. Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO),
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (inkl. Ferienhäuser gemäß § 13a BauNVO) => sh. Diskussion zu Variante 1.
- 1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- 1.1.4 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist für den Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft (Albin-Köbis-Siedlung 2) die Erweiterung, Änderung und Erneuerung im Rahmen des erweiternden Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Für Nutzungsänderungen gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß Ziffer 1.1 und Ziffer 1.2.

1.2 Sondergebiet – Ferienwohnen (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

- 1.2.1 Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen dient überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis der Erholung.
- 1.2.2 Innerhalb des Sondergebietes – Ferienwohnen sind allgemein zulässig:
- Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnungen (Ferienhäuser).
- Ferienwohnungen dienen dem Erholungsaufenthalt und werden einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend als Unterkunft zur Verfügung gestellt.
- Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

VARIANTE 3

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - WOHNEN UND FERIENWOHNEN (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Die festgesetzten Sondergebiete – Wohnen und Ferienwohnen dienen der dem Dauerwohnen einerseits und dem Ferienwohnen andererseits.

1.1.2 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Räume oder Gebäude (=> sh. Diskussion zu Variante 1), die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen/ Ferienhäuser im Sinne des § 13a BauNVO),
- Räume für freie Berufe die gesundheitlichen Zwecken dienen,

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Räume für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung
- Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET – GASTSTÄTTE UND FERIENWOHNEN (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Das festgesetzte Sondergebiet – Gaststätte und Ferienwohnen dient dem Betrieb einer Gaststätte einerseits und dem Ferienwohnen andererseits.

1.2.2 Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaft,
- Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen/ Ferienhäuser im Sinne des § 13a BauNVO).

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1 Wohnung für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter.