

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/21/157-1

öffentlich

## Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier: Billigung des Vorentwurfs

<i>Organisationseinheit:</i>  <i>Bearbeiter:</i> Katrín Jäger-Bentin	<i>Datum</i> 13.10.2021 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz	
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 21.10.2021	<i>Ö / N</i> 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. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. 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. Die Gemeinde trifft die Festlegungen des Vorentwurfes insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstückflächen somit unter dem Vorbehalt, dass es sich um genehmigte Nutzungen handelt. Zur Klarstellung und weiteren Bearbeitung im Aufstellungsverfahren späterhin dienen die Erkenntnisse, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gewonnen werden. Die Genehmigungen sind von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde einzuholen bzw. von den Grundstückseigentümern nachzuweisen. Zu klären ist in diesem Zuge auch der Umgang der Versiegelung mit Nebenanlagen und Flächenversiegelungen (Pflaster u.ä.).

Im Bereich der Grundstücke Ostseeallee 3, Mittelpromenade 12, 12a und 12b ließ die Vermessung die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen durch die Befestigung der Mittelpromenade erkennen. Hier wurden im Bauausschuss am 12. Oktober 2021 zwei Varianten diskutiert:

- Variante 1: die Festsetzungen des Baugebietes und der Verkehrsfläche berücksichtigen die örtlichen Verhältnisse (Pflasterung, Zaun), d.h. Verkehrsfläche wird auf privaten Grundstücken festgesetzt.
- Variante 2: die Festsetzungen des Baugebietes und der Verkehrsfläche berücksichtigen die Flurstücksgrenzen der Grundstücke.

Es handelt sich hier um geringfügige Flächen (max. ca. 11 m<sup>2</sup> je Grundstück), die von der Pflasterung der Mittelpromenade in einer Tiefe von ca. 23 cm bis ca. 80 cm überdeckt werden. Bei beiden Varianten ist die Abstimmung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümern erforderlich. In der Diskussion hat sich der Bauausschuss unter Beachtung der Geringfügigkeit der Flächen für die Variante 2 ausgesprochen.

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". Es wird auf die Untersuchung von Varianten der SWUP GmbH, Berlin, vom 17. Mai 2017, für die Kurverwaltung des Ostseebades Boltenhagen abgestellt.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 2a dient bislang als Rechtsgrundlage; er soll durch die neu aufzustellende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a überplant werden. Der Bebauungsplan Nr. 2a wird durch die vorliegende Bauleitplanung im Geltungsbereich der 8. Änderung nicht aufgehoben; bei Unwirksamkeit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a würde der Bebauungsplan Nr. 2a weiterhin Bestand haben. Es gilt der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt.

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.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12. Oktober 2021 beschlossen, abweichend von den Absichten zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern ist eine separate Abstimmung vorgesehen.

**Der Sachverhalt und der Beschlussvorschlag wurden nach dem BA vom 12.10.21 angepasst. Die Ursprungsvorlage ist die Anlage Nr. 3.**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

1. 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.
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 Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a "Ortszentrum-Ost" in Boltenhagen wird gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. BauGB durchzuführen.

**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 <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	Beschlussvorlage Vorentwurf B-Plan Nr. 2a 8. Änderung öffentlich
2	TEIL B-TEXT B-Plan Nr. 2a 8. Änderung öffentlich
3	Ursprungsvorlage BA 12.10.2021 öffentlich