

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/22/270

öffentlich

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a für das Gebiet Ortszentrum-Ost in Boltenhagen gemäß § 13a BauGB hier: Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 10.05.2022 <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)	24.05.2022	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	16.06.2022	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.

Es wurde Einsicht in Genehmigungsunterlagen beim Landkreis Nordwestmecklenburg genommen. Für den Gebäudebestand der Hauptgebäude ist hiernach von genehmigtem Bestand auszugehen. Ob die Nebengebäude und Flächenversiegelungen gesetzeskonform entstanden sind, konnte nicht ermittelt werden. Es ist ersichtlich, dass straßenbegleitende Flächenversiegelungen (zur "Mittelpromenade" und zum Weg "Zum Kurpark") hin einhergehend mit der Erneuerung der "Mittelpromenade" bzw. "Zum Kurpark" vorgenommen wurden ("optische Einheit"). Diese Flächen werden von den Gewerbetreibenden als Aufstellfläche für ihre Waren bzw. für die Außengastronomie genutzt.

Um zu den entsprechenden Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu kommen, wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches sich auch mit den Versiegelungen der Freiflächen auseinandersetzt.

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 m² 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".

Im Zusammenhang mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden die bisher vorliegenden Gutachten genutzt. Parallel zum Aufstellungsverfahren

erfolgt eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde (Landkreis Nordwestmecklenburg).

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.

Die Gemeindevertretung hatte bereits einen Beschluss am 18. November 2021 über die Billigung des Vorentwurfes gefasst. Da zwischenzeitlich neue Erkenntnisse aus der Einsichtnahme in die Genehmigungsunterlagen des Landkreises vorliegen, steht die Billigung des Vorentwurfes hier neu zu Beschlussfassung an.

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.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/ 51101/ 56255000
	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	2022-05-17Boltg_B2a_8Ae_BV-Entwurf_A3A4 öffentlich
---	--