

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/22/236-1

öffentlich

7. Änderung B- Plan Nr. 2a "Ortszentrum Ost" hier: Beschluss zur Festsetzung der GRZ

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 11.05.2022 <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)		Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit dem Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a die Öffentlichkeit und die Behörden und TÖB frühzeitig beteiligt. Die Beteiligung fand vom 21. Mai 2019 bis 21. Juni 2019 statt. Im Rahmen der Beteiligung haben sich bereits Erkenntnisse ergeben, die in einer Präzisierung von Zielsetzungen für das Hotel Brinckmann mündeten. Das Umlegungsverfahren hat mittlerweile einen Stand erreicht, der auch wechselseitig Grundlage für die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes ist.

Maßgebliches Ziel des Bebauungsplanes ist es neben der Regelung zur Nutzung auch die überbauten Flächen zu überprüfen und festzulegen.

Im Rahmen der Bewertung der Ausnutzung der Grundstücke und der überbauten Flächen hat sich herausgestellt, dass die GRZ auf fast allen Grundstücken deutlich überschritten ist. Im Rahmen der Überprüfung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die westlich angrenzenden Grundstücke hat sich herausgestellt, dass eine Überbauung mit Gebäuden im Wesentlichen der Genehmigungssituation oder der bestätigten Bestandssituation entspricht. Deshalb wird auch im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a davon ausgegangen, dass maßgeblich der bauliche Bestand bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen ist. Hier wird maßgeblich der Bestand der Gebäude für die GRZ1 berücksichtigt. Im Rahmen der GRZ2, für die Befestigung von Flächen, wird eine Entscheidung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und den Zeitpunkten der Errichtung der Gebäude getroffen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Gebäude, die historischen Bestandes sind. Es befinden sich auch Gebäude im Geltungsbereich, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2a errichtet wurden.

Für die auf der Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäude wird ein Abgleich mit der Genehmigungssituation vorgenommen.

Maßgeblich ist in diesen Bereichen auch, dass an der Ostseeallee einzelne Grundstücke die im Umlegungsverfahren den Baugrundstücken zugeordnet

werden sollten, weiterhin im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verbleiben. Somit reduziert sich für davon betroffene Grundstücke, die nicht von der Möglichkeit der Zuordnung der Grundstücke Gebrauch gemacht haben, die zu beurteilende Grundstücksfläche. Im Bereich des Grundstücks „Düne“ ergeben sich Änderungen, die auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bzw. des Bauausschusses bereits vorgetragen wurden. Diese Änderungsabsichten sollen maßgeblich unter Wahrung des historischen Bestandes beachtet werden. Die denkmalrechtliche Abstimmung wird gesucht und geführt. Für den Imbiss wird die Errichtung eines Ersatzneubaus unter Aufwertung der städtebaulichen Situation wohlwollend betrachtet. Die Flächen für den Imbiss sollen den Bauflächen zugeschlagen werden. Die GRZ ist für diesen Bereich bestandsorientiert und unter Würdigung der denkmalwerten Situation zu bestimmen.

Nach Festlegung der GRZ werden die weiteren Anforderungen im Planverfahren bestimmt.

Die Gemeindevertretung beschäftigt sich mit der Festlegung der GRZ.

Variante 1

In einer Variante werden die vorhandenen Grundstücke und die darauf Errichteten Gebäude gemäß der real vorhandenen GRZ ermittelt.

Variante 2

In einer weiteren Variante werden die Grundstücke unter Berücksichtigung der ursprünglich und in der derzeit rechtskräftigen Satzung getroffenen Festsetzung zur GRZ bestimmt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die GRZ anhand des beigefügten Lageplanes mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und der beigefügten tabellarischen Übersicht für das weitere Verfahren.

- Entscheidung gemäß
 - o Variante 1 - Festsetzung der GRZ unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes und der zugehörigen Grundstücksfläche,
 - o Variante 2 - Festsetzung unter Bezugnahme auf die Ursprungsfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Kosten sind Bestandteil des Haushaltsplanes	
	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	Vermessung mit Geltungsbereich nichtöffentlich
2	GRZ-tabellarische Übersicht Bestand + Planung „Düne“ nichtöffentlich
3	3 Pläne GRZ Bestand + Planung „Düne“ (Plan 1) nichtöffentlich
4	3 Pläne GRZ Bestand + Planung „Düne“ (Plan 2) nichtöffentlich
5	3 Pläne GRZ Bestand + Planung „Düne“ (Plan 3) nichtöffentlich
6	2022-05-18_Boltenhagen_7AeB2a_Vorschl-GRZ-nachVar1_Var2 öffentlich
7	2022-05-18_Boltenhg_B2a_7Ae_BV-Entwurf_1 öffentlich

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Hier: Vorschläge für die Grundflächenzahl (GRZ) nach den Varianten 1 und 2

Die Bestandsaufnahme wurde ausgewertet. Die örtliche Situation wurde überprüft.

Im Ergebnis werden Vorschläge für die GRZ mit den Varianten 1 unter Berücksichtigung der Real-GRZ und der Variante 2 unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Nicht in allen Fällen können die Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2a zur GRZ eingehalten werden. Deshalb werden Thesen für die Entscheidungsfindung unterbreitet, die teilweise durch Anmerkungen in der tabellarischen Übersicht bewertet sind:

1. In den Fällen, in denen die GRZ gleich ist, sollte für die Variante 1 in jedem Falle berücksichtigt werden, dass 50 % Überschreitung der GRZ, wie es nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig wäre, berücksichtigt wird. Dies ist auch aus der tabellarischen Übersicht zur Ermittlung der GRZ plausibel ableitbar.
2. Anmerkung 1
Hier handelt es sich um Fälle, in denen die GRZ des Bestandes über der GRZ der planungsrechtlichen Festsetzung liegt. Die Festsetzung der GRZ würde den baulichen Bestand dauerhaft berücksichtigen und auch bei einem Verlust des Gebäudes, aus welchem Grund auch immer, einen gleichartigen Aufbau zulassen. Sofern die GRZ bei der bisherigen Festsetzung bleiben würde, würde dies bedeuten, dass bei einem Verlust des Gebäudes, gleich aus welchem Grund, kein gleichartiges Gebäude mit gleichen Ausnutzungskennziffern errichtet werden dürfte. Der Bestand baulicher Anlagen wäre nicht berücksichtigt. Hierbei ist beachtlich, dass es sich wohl in jedem Falle um genehmigte bauliche Bestände handelt. Die Aussagen beziehen sich maßgeblich auf die GRZ 1.
3. Anmerkung 2
In Bezug auf diese Belange ist zu werten, dass die GRZ 1 den Gebäudebestand berücksichtigen würde. Weiter gehen die Überschreitungen der GRZ 2, sollten im Einzelfall durch textliche Festsetzung geklärt werden.
4. Anmerkung 3
Hier geht es maßgeblich um Belange und erhöhte GRZ (GRZ 1 und GRZ 2), die durch neue Grundstücksbildung entstanden sind. Insbesondere zum Gebäude Mittelpromenade 25 fand hierzu eine Abstimmung statt. Vermutlich sind bei der Teilung die Vorgaben für die GRZ nicht beachtet worden. Der Sachverhalt ist noch weiter in Klärung.
5. Anmerkung 4
Hier handelt es sich um den Muschelweg. Der Muschelweg ist auf privatem Grundstück vorhanden. Er würde als MI Gebiet festgesetzt werden? Inwieweit die Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit gesichert ist, ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

In Abhängigkeit von den Entscheidungen wäre der Entwurf der Bauleitplanung vorzubereiten.

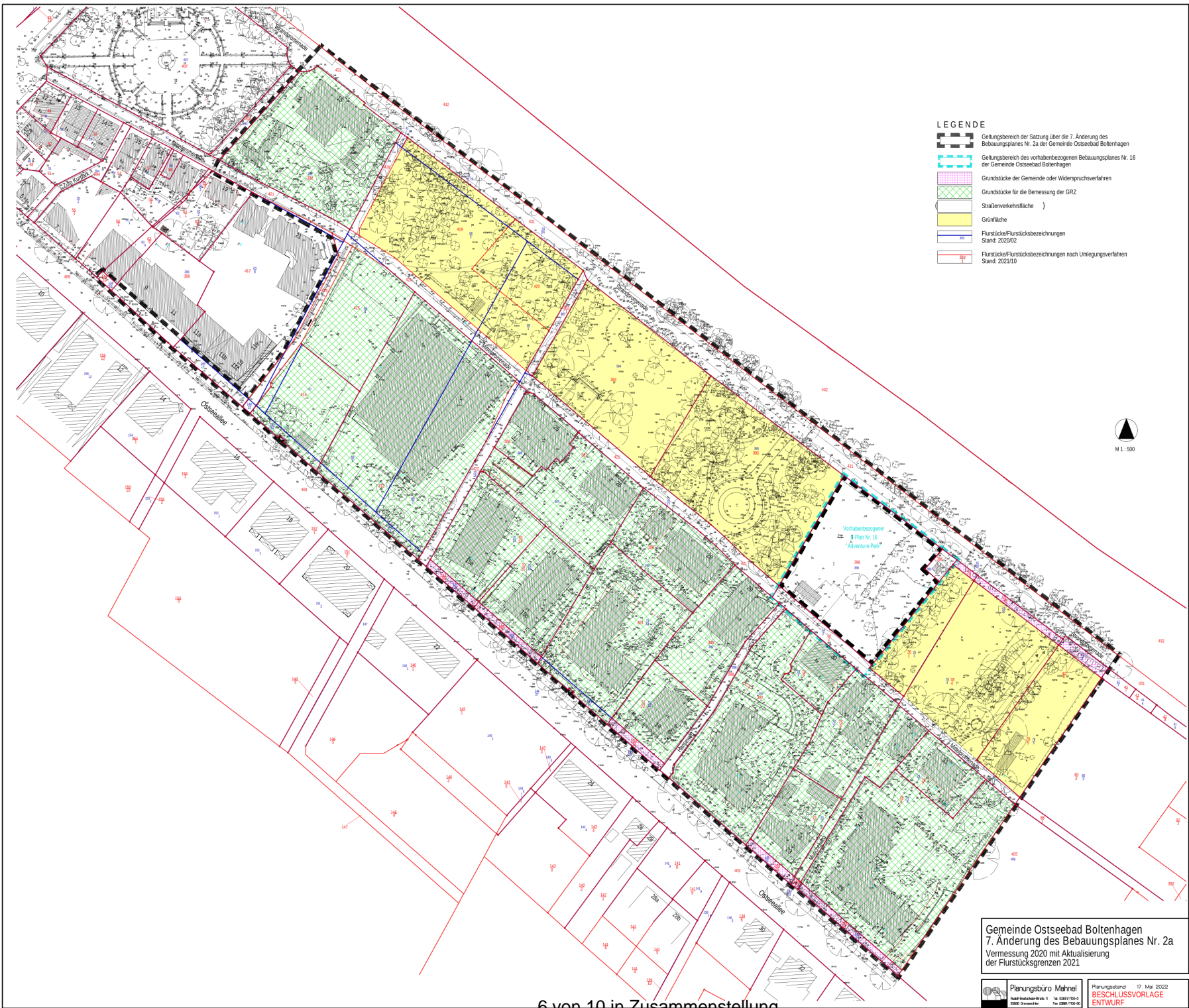
Anlage

Planübersicht

Tabellarische Übersicht zu den Ausnutzungskennziffern

Aufgestellt für die Diskussion am 18.05.2022 durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon: 03881-7105-0
Telefax: 03881-7105 - 50
mahnel@pbm-mahnel.de



- LEGENDE**
- Geltungsbereich der Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
 - Geltungsbereich des vorherigen Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
 - Grundstücke der Gemeinde oder Widerspruchsverfahren
 - Grundstücke für die Bemessung der GRZ
 - Straßenverkehrsfläche
 - Grünfläche
 - Flurstücke/Flurstücksbezeichnungen Stand: 2020/02
 - Flurstücke/Flurstücksbezeichnungen nach Umlegungsverfahren Stand: 2021/10



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a
 Vermessung 2020 mit Aktualisierung
 der Flurstücksgrenzen 2021

Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Diekhof-Str. 1 | 23886 Ostseebad
 Tel. 04361/765-0 | Fax 04361/765-10

Planungsstand 17. Mai 2022
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 ADER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN //ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND
//BEARBEITET AM: 22.09.2020/ 11.03.2022/ 16.05.2022

lfd. Nr.	GRUNDSTÜCKE	Reinutzung, GRZ aufgrund des vorhandenen Bestandes ermittelt				Planfestsetzung gemäß B-Plan 2a		Festsetzungsvorschläge		Anmerkung
		GRZ I (HG/GF)	GRZ II ((NG+bf)/GF)	GRZ Gesamt ((HG+NG+bf)/GF)	max. GRZ, gemäß B-Plan Nr. 2a	Überschreitung gemäß §19 Abs. 4 BauNVO gemäß B-Plan Nr. 2a	Variante 1 Bestandssicherung aufgrund der Ermittlung und Abschätzung des Bestandes zzgl. 50% Überschreitung	Variante 2 Planfestsetzung bleibt erhalten		
1	Grünfläche	Flurstk. 41/6	/	/	/	/	/			
2	Weg	Flurstk. 41/14	/	/	/	/	/			
3	Grünfläche	Flurstk. 41/15	/	/	/	/	/			
4	Grünfläche	Flurstk. 41/16	/	/	/	/	/			
5	Grünfläche	Flurstk. 41/19	/	/	/	/	/			
6	Grünfläche	Flurstk. 41/20	/	/	/	/	/			
7	Strandpromenade mit Düne und Küstenwald	41/24 teilw.	/	/	/	/	/			teilw. im Geltungsbereich, Strandpromenade mit Randstreifen
8	Mittelpromenade	61/3 teilw.	/	/	/	/	/			
9	Mittelpromenade 21-21a Ostseeallee 11a-e	63/8 teilw.	/	/	/	/	/			teilw. im Geltungsbereich, 2 Teilflächen
10	Ostseeallee 13	Flurstk. 67 Flurstk. 144/14								
		Flurstk. 67 +144/14	0,03	0,10	0,14	0,35	/	0,35	0,35	Teilfläche aus 68/4 kommt noch hinzu (Umlegung: ca. 1.345 m²)
11	Grünfläche +Mittelpromenade	Flurstk. 68/2	/	/	/	/	/			
12	Mittelpromenade 23 +24	Flurstk. 68/3	0,57	0,38	0,95	0,4	/			
		Flurstk. 69/2	0,31	0,41	0,71	0,4	/			
		Flurstk. 144/15	0,00	0,69	0,69	0,4	/			
		Flurstk. 68/3 +69/2 +144/15	0,43	0,41	0,84	0,4	/	0,43	0,40	sh. Anmerkung 1 sh. Anmerkung 2
13	Ostseeallee 23 Mittelpromenade	Flurstk. 68/4	0,00	0,13	0,13	0,35	/	0,35	0,35	Parkplatz, Weg "Am Goethehain" auch auf Flurstk., durch Umlegung noch Flächenabzug, dann ca. 1.608 m²
14	Grünfläche +Mittelpromenade	Flurstk. 69/1	/	/	/	/	/			

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 ADER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN // ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND
// BEARBEITET AM: 22.09.2020/ 11.03.2022/ 16.05.2022

lfd. Nr.	GRUNDSTÜCKE	Realnutzung, GRZ aufgrund des vorhandenen Bestandes ermittelt			Planfestsetzung gemäß B-Plan 2a		Festsetzungsvorschläge		Anmerkung
		GRZ I (HG/GF)	GRZ II ((NG+bf)/GF)	GRZ Gesamt ((HG+NG+bf)/GF)	max. GRZ, gemäß B-Plan Nr. 2a	Überschreitung gemäß §19 Abs. 4 BauNVO gemäß B-Plan Nr. 2a	Variante 1 Bestandssicherung aufgrund der Ermittlung und Abschätzung des Bestandes zzgl. 50% Überschreitung	Variante 2 Planfestsetzung bleibt erhalten	
16	Ostseeallee 15a								
	Flurstück Nr.								
	Flurstk. 70/14	0,36	0,37	0,74	0,4	/			
	Flurstk. 144/16	0,00	0,18	0,18	0,4	/			
	Flurstk. 70/14 +144/16	0,34	0,36	0,70	0,4	/	0,40	0,40	sh. Anmerkung 2
17	Ostseeallee 15b								
	Flurstk. 70/15	0,37	0,43	0,79	0,4	/			
	Flurstk. 144/17	0,00	0,12	0,12	0,4	/			
	Flurstk. 70/15 +144/17	0,34	0,41	0,74	0,4	/	0,40	0,40	sh. Anmerkung 2
18	Mittelpromenade	/	/	/	/	/			
19	John-Brinckman-Weg	/	/	/	/	/			
20	Ostseeallee 17	0,27	0,13	0,40	0,3	/			
	Flurstk. 71/14	0,00	0,24	0,24	0,3	/			
	Flurstk. 71/14 +144/18	0,26	0,13	0,39	0,3	/	0,30	0,30	
21	Ostseeallee 19								
	Flurstk. 71/33	0,29	0,18	0,48	0,3	/			
	Flurstk. 144/19	0,00	0,15	0,15	0,3	/			
	Flurstk. 71/33 +144/19	0,27	0,18	0,44	0,3	/	0,30	0,30	
22	Mittelpromenade 30	0,37	0,30	0,67	0,3	/			sh. Anmerkung 1 sh. Anmerkung 2 sh. Anmerkung 3
23	Ostseeallee 23	0,30	0,27	0,57	0,3	/	0,37	0,30	
	Flurstk. 75/1	0,00	0,08	0,08	0,3	/	0,30	0,30	
	Flurstk. 144/22	0,00	0,08	0,08	0,3	/			
	Flurstk. 75/1 +144/22	0,28	0,25	0,53	0,3	/			nach Umlegung ca. 1.038 m²
24	Mittelpromenade	/	/	/	/	/			
25	Mittelpromenade 31	0,22	0,57	0,79	0,2	/	0,22	0,20	sh. Anmerkung 1 sh. Anmerkung 2 nach Umlegung ca. 1.270 m²
26	Grünfläche +Mittelpromenade	/	/	/	/	/			

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 ADER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN //ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND
//BEARBEITET AM: 22.09.2020/ 11.03.2022/ 16.05.2022

lfd. Nr.	GRUNDSTÜCKE	Flurstück Nr.	Realnutzung, GRZ aufgrund des vorhandenen Bestandes ermittelt			Planfestsetzung gemäß B-Plan 2a			Festsetzungsvorschläge		Anmerkung
			GRZ I (HG/GF)	GRZ II ((NG+BF)/GF)	GRZ Gesamt (HG+NG+BF)/ GF)	max. GRZ, gemäß B-Plan Nr. 2a	Überschreitung gemäß §19 Abs. 4 BauNVO gemäß B-Plan Nr. 2a	Variante 1 Bestandssicherung aufgrund der Ermittlung und Abschätzung des Bestandes zzgl. 50% Überschreitung	Variante 2 Planfestsetzung bleibt erhalten		
27		Flurstk. 77	/	/	/	/	/	/			
		Flurstk. 77	0,40	0,30	0,70	0,3	/				
	Muschelweg+ Mittelpromenade 32	Flurstk. 77	0,21	0,63	0,84	0,3	/	0,30	0,30		sh. Anmerkung 2 sh. Anmerkung 4 nach Umlegung ca. 774 m²
28		Flurstk. 78/4	/	/	/	/	/				
29		Flurstk. 78/5	/	/	/	/	/				
30		Flurstk. 78/7	0,38	0,22	0,60	0,3	/	0,38	0,30		sh. Anmerkung 1 sh. Anmerkung 2 sh. Anmerkung 3 nach Umlegung ca. 993 m²
31		Flurstk. 78/8	0,24	0,22	0,45	0,3	/	0,30	0,30		nach Umlegung ca. 3913 m² zzgl. Flurstk.
32		Flurstk. 144/10	/	/	/	/	/				63/6 (nicht in Tabelle)
33		Flurstk. 144/12	/	/	/	/	/				
34		Flurstk. 144/13	/	/	/	/	/				
35		Flurstk. 144/14	/	/	/	/	/				siehe oben
36		Flurstk. 144/15	/	/	/	/	/				
37		Flurstk. 144/16	/	/	/	/	/				
38		Flurstk. 144/17	/	/	/	/	/				
39		Flurstk. 144/18	/	/	/	/	/				
40		Flurstk. 144/19	/	/	/	/	/				
41		Flurstk. 144/22	/	/	/	/	/				
42		Flurstk. 144/23	/	/	/	/	/				
43		Flurstk. 144/24	/	/	/	/	/				
44		Flurstk. 383	/	/	/	/	/				
45		Flurstk. 384	/	/	/	/	/				

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 ADER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN //ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND
//BEARBEITET AM: 22.09.2020/ 11.03.2022/ 16.05.2022

lfd. Nr.	GRUNDSTÜCKE	Realnutzung, GRZ aufgrund des vorhandenen Bestandes ermittelt			Planfestsetzung gemäß B-Plan 2a		Festsetzungsvorschläge		Anmerkung
		GRZ I (HG/GF)	GRZ II ((NG+BF)/GF)	GRZ Gesamt ((HG+NG+BF)/GF)	max. GRZ, gemäß B-Plan Nr. 2a	Überschreitung gemäß §19 Abs. 4 BauNVO gemäß B-Plan Nr. 2a	Variante 1 Bestandssicherung aufgrund der Ermittlung und Abschätzung des Bestandes zzgl. 50% Überschreitung	Variante 2 Planfestsetzung bleibt erhalten	
	Flurstück Nr.								
46	Grünfläche +"Cafegarten Seebach"	/	/	/	/	/			
47	Mittelpromenade 27	/	/	/	/	/			
	Mittelpromenade 28	/	/	/	/	/			
48	Mittelpromenade 27+28	0,45	0,30	0,75	0,3	/	0,45	0,30	sh. Anmerkung 1
	Mittelpromenade 26	0,16	0,33	0,49	0,4	/	0,40	0,40	sh. Anmerkung 2
49	Mittelpromenade 25	0,68	0,09	0,77	0,4	/	0,68	0,40	sh. Anmerkung 1 sh. Anmerkung 2 sh. Anmerkung 3
50	Ostseeallee 9+11	0,00	0,95	0,95	0,45	/			
51	Strandpromenade 15	/	/	/	/	/			GRZ nicht festgesetzt; GR 240 qm
51a	Strandpromenade 15 (gem. Planung 2022-02-22)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	/	/			gem. B-Pl. 2a: max. GR 240 qm
	SO Grünfl.								Summe Hauptanlagen: 854,72 qm
51b	Strandpromenade 15 (gem. Planung 2022-05-16)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	sh. Spalte sh. Anmerkung		sh. Spalte sh. Anmerkung		gem. B-Pl. 2a: max. GR 240 qm Festsetzungsvorschlag GR I 1.366 qm GR II 530 qm
52	WC auf Strandpromenade	/	/	/	/	/			
53	Grünfläche	/	/	/	/	/			
54	Ostseeallee 21	0,23	0,18	0,41	0,3	/	0,30	0,30	
55	Hanseweg	/	/	/	/	/			
56	Mittelpromenade 29	0,30	0,17	0,47	0,3	/	0,30	0,30	sh. Anmerkung 2
Gesamt Geltungsbereich in qm									

Grundlagen:
-B-Plan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
-Lage und Höhenplan von Vermessungsbüro Kerstin Siwek
-Begehung vor Ort von PBW am 17.01.2019 und 03.09.2020
-Entwurfplanung des Vorhabenträgers für die "Düne" vom 22.02.2022