

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