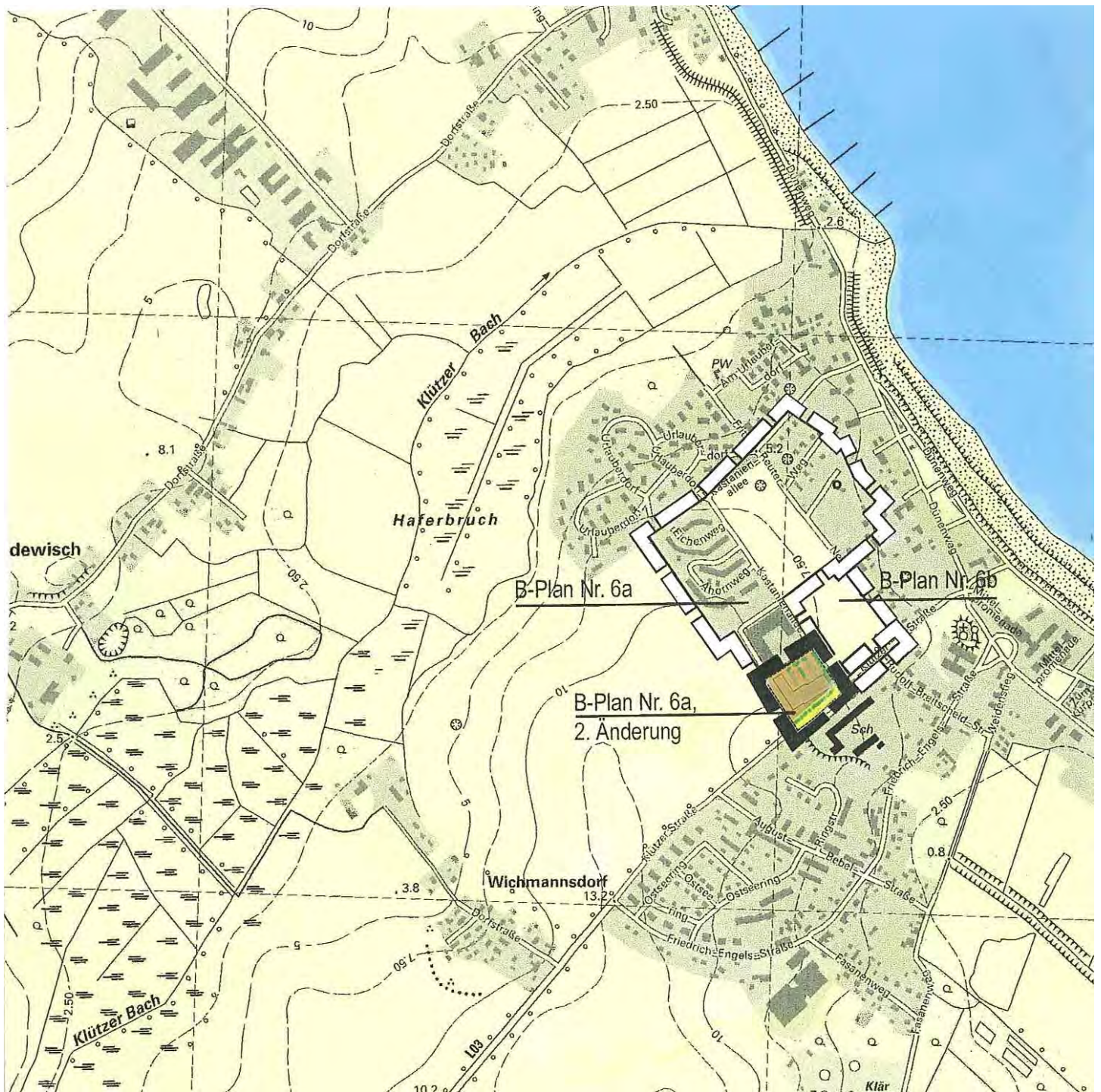




Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	1
1.1	Anlass und Zielsetzung	1
2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	1
3	Planungsgrundlagen	2
3.1	Rechtsgrundlagen	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
3.3	Geltendes Recht	2
4	Begründung der geänderten Festsetzungen	2
4.1	Art der baulichen Nutzung	2
4.2	Maß der baulichen Nutzung	2
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	3
4.4	Nebenanlagen	3
5	Flächenbilanz	3
6	Umweltbericht	3
7	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	3

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	1
--------------	---	---

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zahlen und Daten zum Baugebiet	3
------------	--------------------------------	---

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Anlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist seit dem 12. Dezember 1996 rechtskräftig und setzt hier ein Mischgebiet fest.

Aufgrund der Anpassung von Ladenflächen an die aktuellen Erfordernisse sollen für das betreffende Grundstück die Festsetzungen mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a entsprechend geändert werden.

2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 6a ein. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst den südlichen Teil des Einkaufszentrums mit seinen Stellplatzflächen und schließt den angrenzenden Teil der Klützer Straße mit ein.

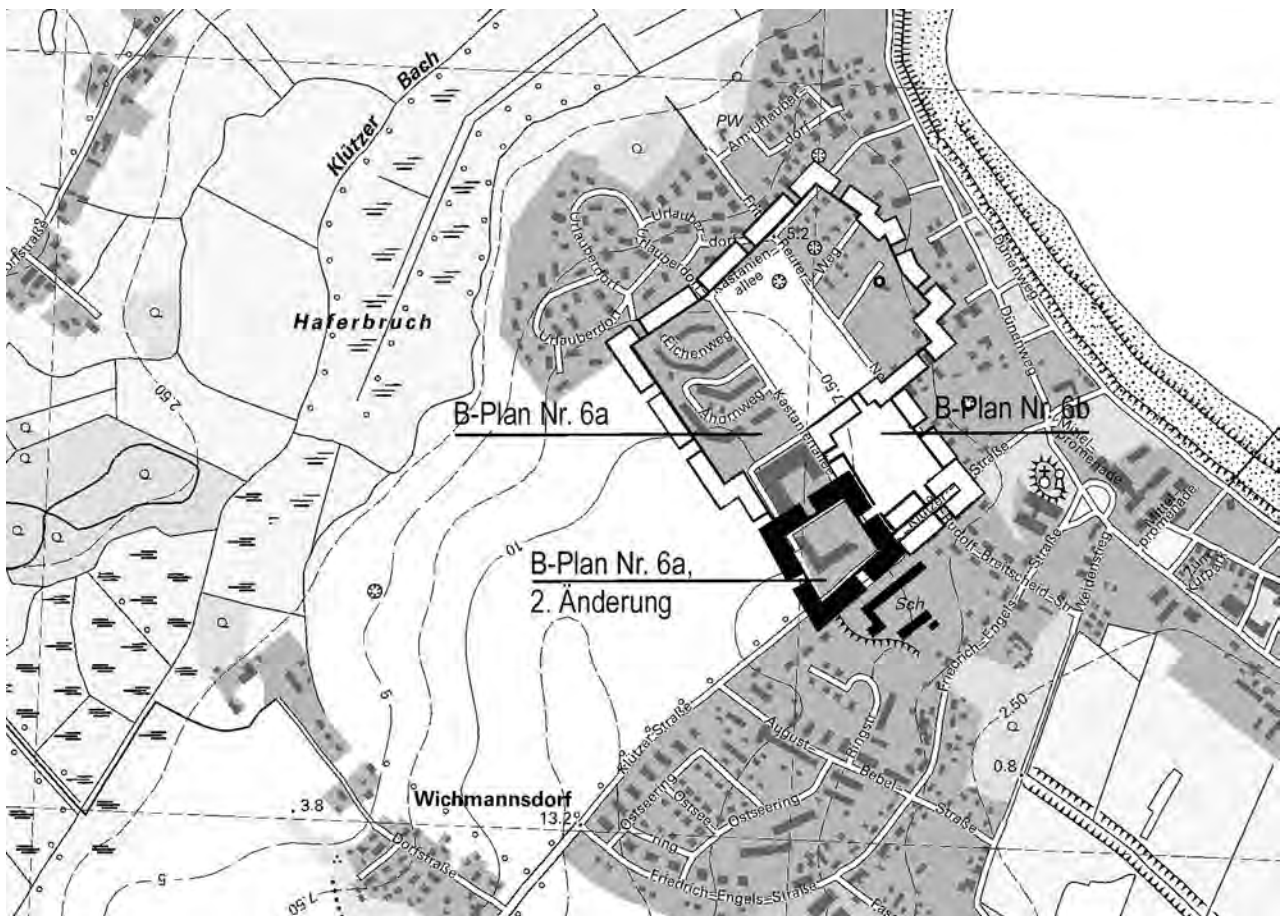


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Maßstab: 1:10.000
Kartengrundlage: Topographische Karte

3 Planungsgrundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Baugrundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung, welche nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die bisherige Planungskonzeption, die dem Ursprungsplan zu Grunde liegt, bleibt erhalten.

Die Gemeinde schließt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften ab.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist hier mit Ablauf des 25. August 2004 wirksam geworden.

Die Art der Nutzung bleibt gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 6a erhalten. Somit wird die vorliegende Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Geltendes Recht

Der Bebauungsplan Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist seit dem 12. Dezember 1996 rechtskräftig.

4 Begründung der geänderten Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits vorangegangen erwähnt, bleibt die Art der baulichen Nutzung unverändert als Mischgebiet erhalten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bildete ursprünglich und auch weiterhin mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6b eine Einheit, so dass auch bei der Nutzungsintensität des Mischgebietes der vorliegenden Bebauungsplanänderung das Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 6b mit zu berücksichtigen ist. Im Bebauungsplan Nr. 6b wurde im Mischgebiet fast vollständig eine Wohnnutzung untergebracht, so dass hier die nicht störende gewerbliche Nutzung unterzubringen wäre.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden. Hiermit soll eine Verdichtung der Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten ermöglicht werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Änderung der überbaubaren Fläche wird die Möglichkeit geschaffen, die Ladenflächen an die aktuellen Erfordernisse anzupassen und es wird eine veränderte Gliederung des Baukörpers ermöglicht. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die überbaubare Fläche durch Veränderung der Baugrenze anders zu gestalten.

4.4 Nebenanlagen

Im Baugebiet ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen. Aufgrund des Gebietscharakters wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen), die funktional der Grundstücksnutzung im Baugebiet zuzuordnen sind und dienen, unter den Oberbegriff "Nebenanlagen" gefasst werden.

5 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m²]
1 Baugebiete	7.531
▪ Mischgebiet (MI)	7.531
2 Verkehrsflächen	1763,2
▪ Straßenverkehrsfläche	1.195,5
▪ Verkehrsgrün	567,7
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	9.294,2

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

6 Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ohne Auswirkungen auf die Umwelt. Alle im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits betrachtet und ausreichend gewürdigt.

Da das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die vorliegende Bebauungsplanänderung anzuwenden ist, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

7 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Über die Art und Weise der Berücksichtigung in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen von

a) Umweltbelangen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde ist ohne Auswirkung auf die Umwelt. Alle im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits ausreichend betrachtet und gewürdigt. Weiterhin wurde auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen, da das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung findet.

b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wahlweise nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

Als Kernpunkt der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist lediglich zu benennen:

- eindeutige Bezeichnung des Planes auf Grund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.

Angabe der Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

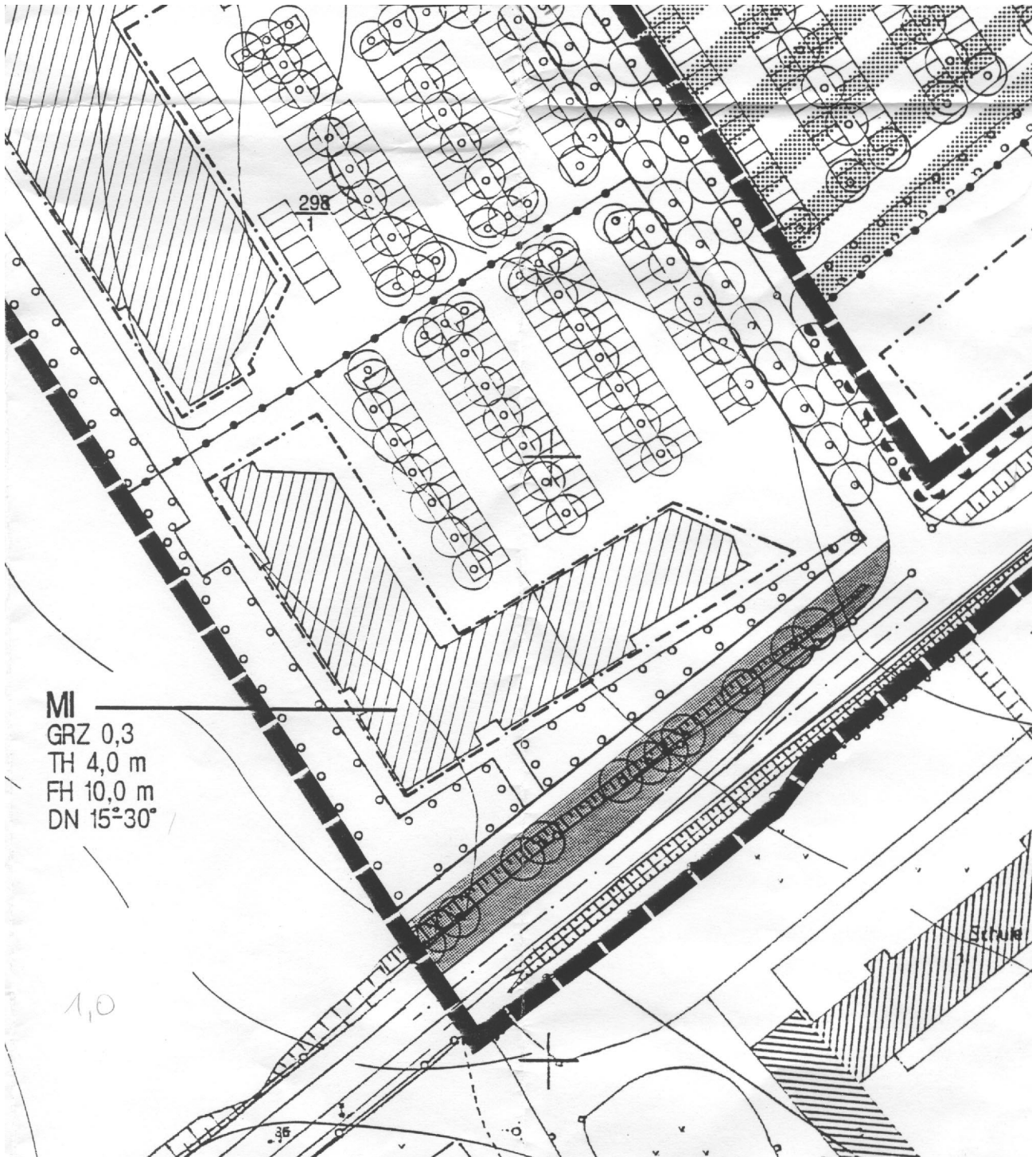
Es handelt sich hier um die Überplanung eines bestehenden Baugebietes. Somit kamen keine Alternativen in Betracht.

Gemeinde, den

(Siegel)

Die Bürgermeisterin

Anlage: Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b, D-23966 Wismar
Tel. 03841-20 00 46, Fax. 03841-21 18 63
email: wismar@planung-blanck.de