

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/22/343-1

öffentlich

## Bestätigung einer Eilentscheidung des Bürgermeisters: Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms WM, Kap. 4.1 Siedlungsstruktur und Kap. 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Hettenhausen	<i>Datum</i> 25.11.2022 <i>Verfasser:</i> Hettenhausen, Antje
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	15.12.2022	Ö

### **Sachverhalt:**

Der Regionale Planungsverband beteiligt die Gemeinden an der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung.

Für die Gemeinde Boltenhagen hat das Planungsbüro Mahnel aus Grevesmühlen eine Stellungnahme vorbereitet. Diese wurde am 22.11.2022 im Bauausschuss der Gemeinde Boltenhagen beraten.

Da die Frist zur Einreichung der Stellungnahme am 06.12.2022 endet und eine Fristverlängerung nicht gewährt wird, entscheide ich eine Eilentscheidung zu treffen.

### **Aus Fristgeründen hat der Bürgermeister die Eilentscheidung getroffen, dass folgende Stellungnahme abgegeben wird:**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den Unterlagen zur Abwägung der 1. Stufe des Beteiligungsverfahrens in den nachfolgenden Punkten 1 bis 9 beschäftigt und gibt für die 2. Stufe des Beteiligungsverfahrens die folgende Stellungnahme ab:

### **Ausführungen zur Abwägung nach den einzelnen Unterpunkten**

#### zu 1.

Der Status der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Siedlungsschwerpunkt wird bestätigt und bleibt erhalten. Der Siedlungsschwerpunkt soll einer Schwächung der ländlichen Räume aufgrund der Ausdünnung der Zentralorte entgegenwirken und einen Beitrag zum Erhalt der gewachsenen dezentralen Siedlungsstruktur gewährleisten. Die Sicherung des ländlichen Raumes als Wirtschafts- und

Wohnstandort soll unterstützt werden. Die Belange der 1. Stellungnahme werden aufrechterhalten. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestärkt ihre Ausrichtung dahingehend, die vorhandenen Innenbereiche im Ortsteil Boltenhagen und das Wohnprojekt am südwestlichen Ortseingang mit dem Bebauungsplan Nr. 38 voranzutreiben. Die Flächen für die Realisierung der Wohnbauvorhaben sind durch die Gemeinde gesichert und sollen mit geeigneten Projekten Einheimischen und auch Arbeitskräften zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus ist es der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wichtig, unter Berücksichtigung der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan und unter Beachtung der für Neubebauung überwiegend im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen im Ortsteil Redewisch, den Bebauungsplan Nr. 48 aufzustellen. Er gilt als Arrondierung der vorhandenen Ortslage. Hier soll Wohnraum zur Verfügung gestellt werden; Ferien- und Zweitwohnungen ausgeschlossen werden. Ebenso ist es der Gemeinde wichtig, im Ortsteil Redewisch die vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen zurückzubauen und hier die Siedlungsentwicklung in Maßen fortzuführen. Mit den entsprechenden Entwicklungsabsichten ist es Ziel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den Hauptort Ostseebad Boltenhagen zu stärken - in enger Verbindung mit den angrenzenden Ortsteilen Tarnewitz und Redewisch, die in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit dem Ostseebad Boltenhagen als Hauptort stehen. Dies ist nicht zu verwechseln mit dem Dorf Tarnewitz, das durch die Niederungen von diesem Bereich abgesetzt ist.

#### zu 2.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Ausführungen und den Regelungsinhalt zur Kenntnis. Unabhängig davon wird auf die Entwicklung, wie sie unter 1. darstellt ist, Wert gelegt. Mit dem Status als Siedlungsschwerpunkt werden insbesondere die Anforderungen an den Fremdenverkehrsort mit zu beachten sein. Die Erörterung der Fragestellung der Eignung als Grundzentrum wird gesondert geführt.

#### zu 3.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit der Bewertung beschäftigt. Nach Ziffer 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (5) gilt, dass für Boltenhagen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken ist. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar brutto pro 500 Einwohner möglich.

Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen von 2.535 Einwohnern im Dezember 2021 ergibt sich somit ein Umfang an Entwicklungsfläche von mindestens 5 Hektar gemäß Programm. Es handelt sich um eine Bruttofläche. Das heißt inbegriffen in diese Fläche sind auch Straßenverkehrsflächen.

Das Entwicklungspotenzial der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Erweiterung der Ortslagen berücksichtigt

- den Bebauungsplan Nr. 38 mit der Bestätigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf gemeindeeigenen Flächen,
- Arrondierung des Ortsteils Redewisch Ausbau, maßgeblich unter Berücksichtigung gemeindeeigener Flächen,
- Nachnutzung in Redewisch auf Teilflächen im Zusammenhang mit Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Anforderungen an diese Entwicklungsabsichten müssen unabhängig von der mathematischen Bewertung der Entwicklungsflächen aufgrund der Einwohnerzahlen gewährleistet sein. Dies lässt sich auch durch die bereits erfolgte Darstellung von Teilflächen im Flächennutzungsplan für den Bereich Boltenhagen und Redewisch Ausbau begründen. Eine Ausnahmesituation ist

sicherlich der Rückbau der landwirtschaftlichen Anlagen in Redewisch und somit die Nachnutzung.

Die Schlussfolgerung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht eindeutig. „Dem Hinweis wird nicht teilweise gefolgt“ ist für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht nachvollziehbar.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gilt als wichtiger Siedlungsschwerpunkt in der Region und ist unter Beachtung der dafür wahrzunehmenden Aufgaben auch im Rahmen der Siedlungsentwicklung zu bewerten. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Unter Berücksichtigung des Arbeitskräftebedarfs für die Hoteleinrichtungen, Pensionen, Beherbergungen, Ferienwohnungen .... ist ein hohes Einpendleraufkommen zu verzeichnen. Dies sind die Gründe, die auch für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für einen erhöhten Bedarf sprechen. Insofern versteht sich die Gemeinde so, dass hier mindestens 0,5 Hektar pro 500 Einwohner zusätzlich möglich sind.

Unabhängig von den genannten Entwicklungsflächen in Boltenhagen, Redewisch und Redewisch Ausbau wird die Gemeinde uneingeschränkt die Verdichtungsflächen in den Ortsteilen nutzen. Die Gemeinde geht dabei maßgeblich von dem Grundsatz der Inanspruchnahme der Innenbereichsflächen vor Außenbereichsflächen aus. Die in Pkt. 4.2 (6) genannten Belange der bilateralen Kontingentverschiebung kommen für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgrund der Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt nicht in Frage.

Die Gemeinde geht von der Begründung und Absicherung ihres eigenen Entwicklungsbedarfs aus. Unter Berücksichtigung der Vorgaben ergibt sich für den Siedlungsschwerpunkt für die Entwicklung noch ein Flächenumfang von mehr als 2,5 Hektar. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht unter Bezug auf Programmsatz PS 4.2 (6) davon aus, dass die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme zusätzlicher Entwicklungsoptionen uneingeschränkt vorliegen (Siedlungsschwerpunkt und Tourismusschwerpunkt).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Verdichtungen im Innenbereich von Begrenzungen nicht berührt sind und sich nicht auf die raumordnerisch genannten Größenordnungen auswirken. Die Innenverdichtung ist weiterhin das Ziel der Gemeinde.

Somit ergibt sich insgesamt unter Beachtung der Zielsetzungen der 2. Beteiligungsstufe ein Flächenumfang von 7,5 Hektar für die Wohnbauentwicklung.

#### zu 4.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen berücksichtigt den zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen, siehe hierzu auch den vorgenannten Punkt, im Rahmen der Umsetzung ihrer Ziele im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 38 der beabsichtigten Arrondierung in Redewisch Ausbau und der beabsichtigten Nachnutzung in Redewisch. Begründet ist dies durch die Wertung als Siedlungsschwerpunkt und aufgrund der Lage im Tourismusschwerpunktraum. Flächenbedarfe dienen der Absicherung des Wohnens für Einheimische und für dringend benötigte Arbeitskräfte. Die Möglichkeit des Einheimischenmodells und die Sicherung von Grund und Boden über Erbbaupacht sichern hier eine Lenkungsfunktion für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

#### zu 5.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Ausführungen und den Regelungsinhalt zur Kenntnis. Unabhängig davon wird auf die Entwicklung, wie sie unter 1. dargestellt ist, Wert gelegt. Mit dem Status als Siedlungsschwerpunkt werden insbesondere die Anforderungen an den Fremdenverkehrsort mit zu beachten sein. Die Erörterung der Fragestellung der Eignung als Grundzentrum

wird gesondert geführt.

zu 6.

Unabhängig von der folgenden Darstellung verweist die Gemeinde auf die vorgenannten Punkte. Die Umsetzung der Zielsetzungen der oben dargestellten Zielsetzungen für Boltenhagen, Redewisch und Redewisch Ausbau sind für die Gemeinde von großer Bedeutung, um einen ausreichenden Entwicklungsrahmen für die Zukunft aufrechtzuerhalten. Attraktive Angebote sind zur Sicherung des Bedarfs für Arbeitskräfte abzusichern. Wohnraum in unterschiedlicher quantitativer und qualitativer Ausstattung ist für die verschiedenen Bedarfsgruppen anzubieten. Wohnraum ist für eine ausgewogene soziale Mischung der Bevölkerung auch durch die Sicherung von Wohnraum insbesondere für jüngere Bevölkerungsgruppen in ausreichendem Umfang abzusichern; in der Vergangenheit war eine Abwanderung jüngerer Bevölkerung insbesondere auch wegen der hohen Grunderwerbskosten zu verzeichnen. Diesem versucht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch Bereitstellung von preisgünstigem Bauland oder Erbbaupacht entgegenzuwirken. Attraktive Angebote für die Wohnbebauung werden im Bereich des ländlichen Ortsteils Redewisch Ausbau vorbereitet. Siehe auch die vorgenannten Punkte mit den Entwicklungszielen für den Hauptort Boltenhagen bis hin nach Tarnewitz und die Absicherung attraktiver Bedarfe im Ortsteil Redewisch Ausbau und auf Nachnutzungsflächen in Redewisch.

zu 7.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit diesen Belangen nochmal auseinandergesetzt und präzisiert ihre Aussagen. Ein Zusammenwachsen und eine Verbindung der Ortsteile Tarnewitz und Boltenhagen ist an der Ostseeallee bereits erfolgt. Unabhängig davon bleibt das Dorf Tarnewitz für sich und selbstständig als Ortsteil bestehen. Der Ortsteil Dorf Tarnewitz ist deutlich von dem im Zusammenhang bebauten Bereich des Ostseebades Boltenhagen und Teilen von Tarnewitz an der Ostseeallee getrennt. Ein Zusammenwachsen von Dorf Tarnewitz und der im Zusammenhang bebauten Ortslage und Ortsverbindung zwischen Boltenhagen und Tarnewitz ist nicht vorgesehen. Insofern besteht hier Übereinstimmung der Zielsetzungen der Gemeinde mit den Vorgaben und Zielen der Raumordnung.

zu 8.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist an der Beseitigung der städtebaulichen Missstände bei den ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen in Redewisch interessiert. Hier ist eine Nachnutzung vorgesehen, die neben einem baulichen Konzept auch die Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorsieht. Die aus Sicht der Gemeinde geeigneten Flächen sollen für eine Wohnbebauung vorbereitet werden; die in den Außenbereich hinausragenden Flächen sollen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Schaffung von Ökopunkten genutzt werden. Der Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen soll zugunsten Bebauung und Ausgleichsflächenkontingenten umgesetzt werden. Es erfolgt eine Nachnutzung. Damit wird die Flächenneuanspruchnahme reduziert und Kontingente auf Außenbereichsflächen geschont. Die Nachverdichtung der inneren Ortslage ist weiterhin Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

zu 9.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt hier auf die vorgenannten Bewertungen Bezug und wird in zukünftigen Bauleitplanungen darauf achten, das Dauerwohnen zu sichern. Ansonsten wird im Rahmen von Stellungnahmeverfahren auf die Erhaltung der Wohnumgebung geachtet. Die

Umnutzung von Ferienwohnungen in Dauerwohnungen in den von Dauerwohnen geprägten Bereichen wird unterstützt. Die Umnutzung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen in den von Dauerwohnen geprägten Bereichen wird nicht unterstützt. Die planungsrechtlichen Möglichkeiten hierfür werden in Anspruch genommen.

### **Allgemeine Zusammenfassung zu den Gliederungspunkten Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und Kapitel 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes (RREP) Westmecklung 2011**

- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den Belangen der Siedlungsentwicklung und mit dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept beschäftigt.
- Vom Grunde her werden die Zielsetzungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entsprechend beachtet und berücksichtigt.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen legt Wert darauf, dass sie die Möglichkeiten des Pkt. 4.2 (5) und (6) in Anspruch nehmen kann. Die Gemeinde ist als Siedlungsschwerpunkt, als Tourismusschwerpunkt und durch die Lage im Tourismusschwerpunktrau prädestiniert.
- Die Gemeinde sieht als Siedlungsschwerpunkt ihre Aufgabe in der Schaffung von Wohnraum für Einheimische und für dringend benötigte Arbeitskräfte. Hierfür werden entsprechende Anstrengungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 unternommen. Wohnbedarfe sollen auf gemeindeeigenen Flächen abgesichert werden. Die Zielsetzungen werden im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Entwicklungsmöglichkeiten in Redewisch und Redewisch Ausbau werden vorbereitet. Dabei kommt es zu einer Nachnutzung in Redewisch.
- Neben einer Stärkung vom Ostseebad Boltenhagen (bis hin nach Tarnewitz) ist die Aufwertung von Redewisch durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (ehemalige landwirtschaftliche Anlagen) und die Arrondierung von Redewisch Ausbau auch die Innenverdichtung unter Inanspruchnahme von noch vorhandenen Lücken für die Absicherung des Bedarfs an Wohnraum vorgesehen.
- Arrondierungsflächen in den Ortsteilen sollen genutzt werden.
- Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen in Anspruch genommen werden.
- Zur Aufrechterhaltung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und zur Sicherung der Aufgaben als Tourismusschwerpunkt ist eine auf den Bedarf ausgerichtete Wohnentwicklung erforderlich. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sieht dabei ihre Entwicklungsabsichten, die oben dargestellt sind, durch die Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt begründet.
- Unabhängig von den bereits verfügbaren Potenzialen für die Entwicklung sind in der Gemeinde aufgrund der Bewertung als Siedlungsschwerpunkt mindestens 7,5 Hektar Fläche für die Wohnbebauung realisierbar

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestätigt die Eilentscheidung des Bürgermeisters, Herrn Raphael Wardecki, vom 28.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme der Gemeinde Hohenkirchen zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (2. Beteiligungsstufe).

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	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	20221128-Boltenhagen Eilentscheidung Stellungnahme RREP Kap 4 öffentlich
---	--