

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/23/012

öffentlich

Flächennutzungsplan 14. Änderung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 10.01.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	24.01.2023	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	23.02.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den Bebauungsplan Nr. 36.1 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Welcome-Center, Infrastruktur und zur Regelung des ruhenden Verkehrs auf.

Die Planungsziele werden mit dem 3. Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.1 unter Berücksichtigung des Konzeptes für den Neubau eines Feuerwehrhauses im Ostseebad Boltenhagen angepasst. Der Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses wird aus dem Ortszentrum von Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße in das Plangebiet verlagert. Basis hierfür bildet die "Standortbewertung zum Sportplatz" vom 23.11.2020, die diesen Standort als am günstigsten bewertet. Als Grundlage für die Flächeninanspruchnahme wird die Fläche des bislang geplanten SO2-Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 36.1 genutzt. Zugunsten der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird das SO2-Gebiet vollständig zurückgenommen. Weiterhin wird unter Berücksichtigung von späteren Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr an diesem Standort eine Beanspruchung von westlich angrenzenden Flächen auf dem bislang festgesetzten Parkplatz/ Parkdeck verfolgt, was wiederum bei Optimierung der Parkplatz-/ Parkdeckfläche eine Reduzierung des Gebietes SO 1 erforderte. Weiterhin wurde die Planung für den Kreisverkehr unter Berücksichtigung weiterer Abstimmungen mit den Behörden und Stellen fortgeschrieben. Der letzte Stand der Planungen wird für die Planfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 36.1 und für die Darstellungen in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt.

Die Gemeinde hatte bereits mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

eine Aktualisierung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 vorgenommen. Das aktuelle Planungsziel, den Feuerwehrstandort an den Ortseingang umzuverlegen, führte dazu, dass der Bebauungsplan Nr. 36.1 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre. Mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, wurden Abstimmungen geführt, ob insbesondere für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr noch eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan begründet werden kann; diese Vorgehensweise wurde nicht bestätigt. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zwingend erforderlich. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet aktuell darzustellen und die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, erfolgt die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 36.1 im Parallelverfahren. Dabei berücksichtigt die Gemeinde gleichfalls die Flächenveränderungen der geplanten Parkplatzfläche, des Sonstigen Sondergebietes für touristische Infrastruktur sowie der geplanten Straßenverkehrsfläche für den Kreisverkehr und bezieht diese Flächen daher in die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (10. Änderung) ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 14. Änderung wie folgt dargestellt:

- Sonstige Sondergebiete - Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO),
- Sonstige Sondergebiete - Sport- und Spielanlagen (SO Sp+S) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO,
- am bisherigen Standort der Feuerwehr: Gemeinbedarf Feuerwehr,
- Öffentliche Parkfläche - Parkplatz (P) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.
- Straßenbegleitend zur Straße "Zum Sportplatz" sowie zur "Klützer Straße" ist ein örtlicher Wander- und Radweg dargestellt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen soll eine Darstellung der Art der baulichen und sonstigen Nutzungen vorgenommen werden. Es sollen folgende Darstellungen getroffen werden:

- Sonstige Sondergebiete - Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO),
- Öffentliche Parkfläche - Parkplatz (P) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr sowie am bisherigen Standort nun Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.
- Straßenbegleitend zur Straße "Zum Sportplatz" sowie zur "Klützer Straße" ist ein örtlicher Wander- und Radweg dargestellt.

Es erfolgte neben der neuen bzw. veränderten Darstellung der Gemeinbedarfsflächen eine Anpassung der Flächen in ihrer Größe.

Das Aufstellungsverfahren ist im Regelverfahren zweistufig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu führen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 bearbeitet. Aufgrund der Planungsziele der Gemeinde und deren Manifestation in dem Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept mit Feuerwehr vom 06.10.2022 und zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens verzichtet die

Gemeinde auf den Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss ist nicht zwingend erforderlich. Die Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf werden unter Berücksichtigung der neuen Planungsziele der Gemeinde bereits durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Den Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 und die zugehörige Begründung zubilligen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu bestimmen.
2. Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich am westlichen Ortseingang südlich der Straße "Zum Sportplatz" zwischen der Klützer Straße und dem Sportplatz.
3. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
 - Vorbereitung einer Fläche für die Unterbringung der Feuerwehr mit einhergehender Verlagerung vom bisherigen Standort im Ortszentrum (Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße),
 - Berücksichtigung der Flächenanforderungen für den bisherigen Bedarf und zukünftige Erweiterungen,
 - Darstellung der nachfolgenden Nutzung des bisherigen Feuerwehrstandortes (Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße),
 - Anpassung der Verkehrsfläche insbesondere am Kreisverkehr in der Klützer Straße aufgrund des geplanten Kreisverkehrs,
 - Anpassung der Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz/ Parkdeck),
 - Anpassung der Fläche für die Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
7. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung i. S. des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht

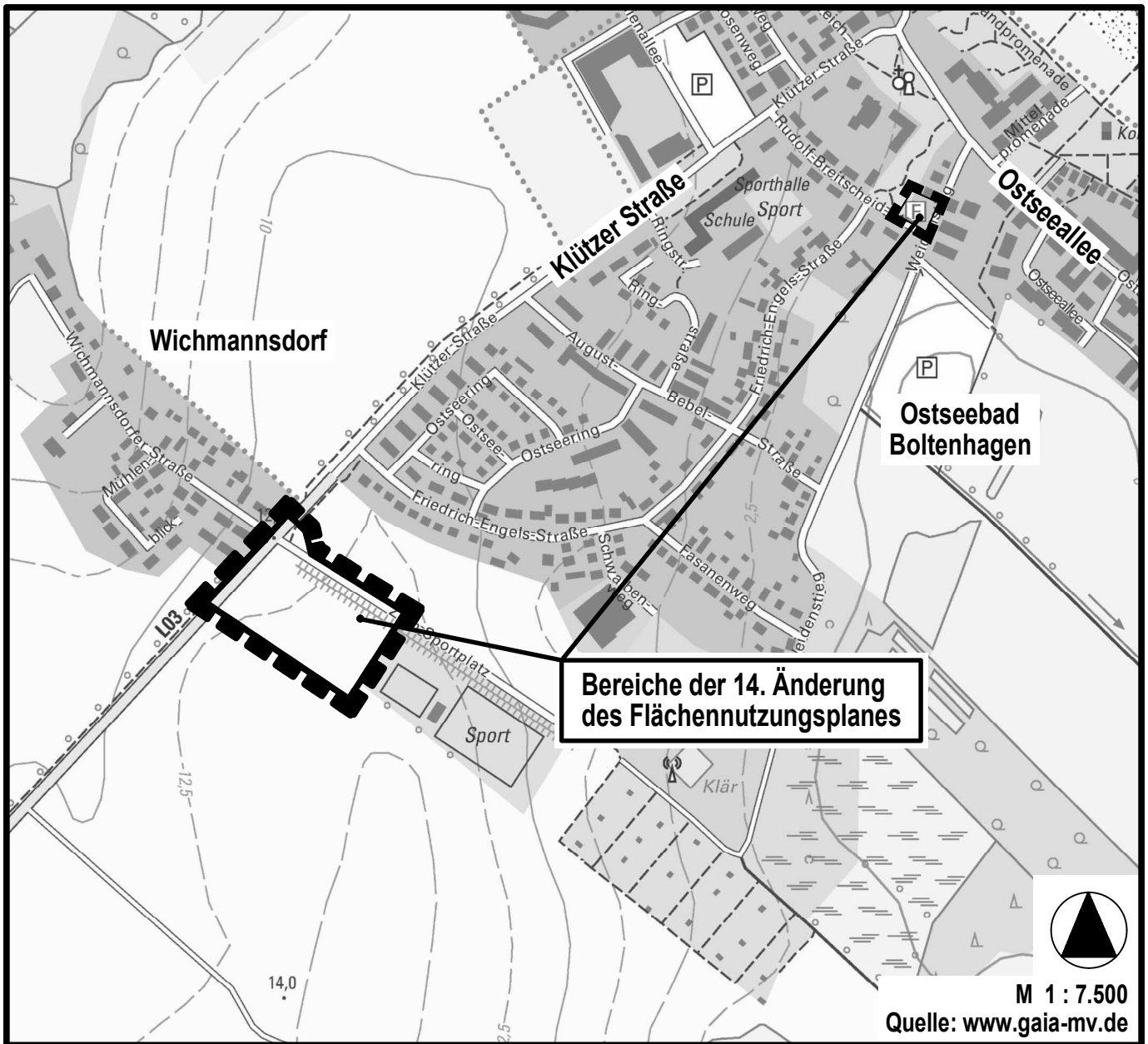
rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

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	d2022-12-15Bolthg_FNP_14Ae_BV_Entwurf_A4 öffentlich
2	d2023-01-12_Boltenhagen_14AeFNP-iZmB26.1_BG_BV-Entwurf öffentlich

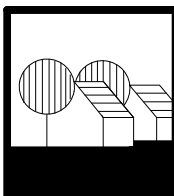


GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

14. ÄNDERUNG

IM ZUSAMMENHANG

MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36.1



Planungsbüro Mahnel

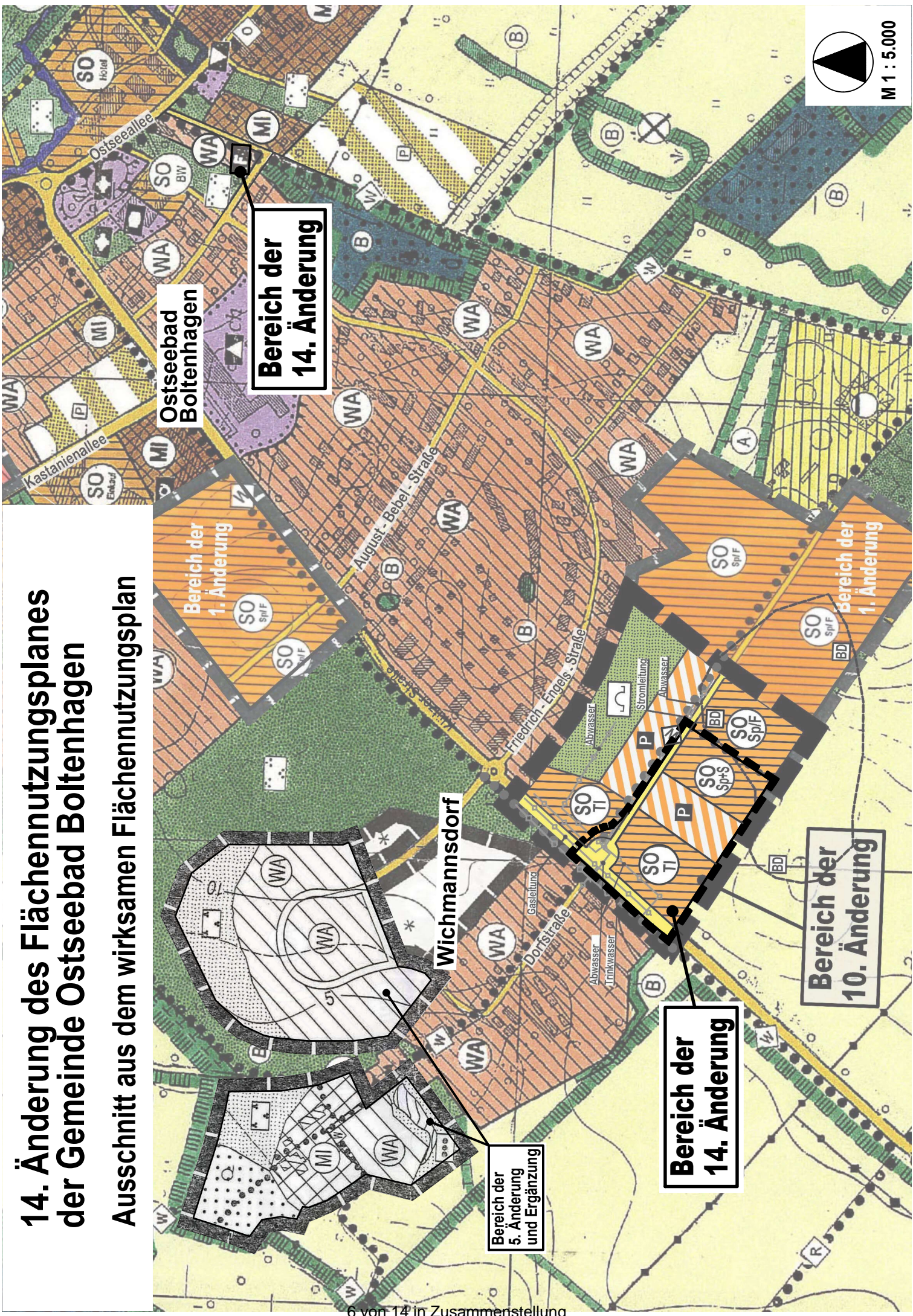
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Januar 2023

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

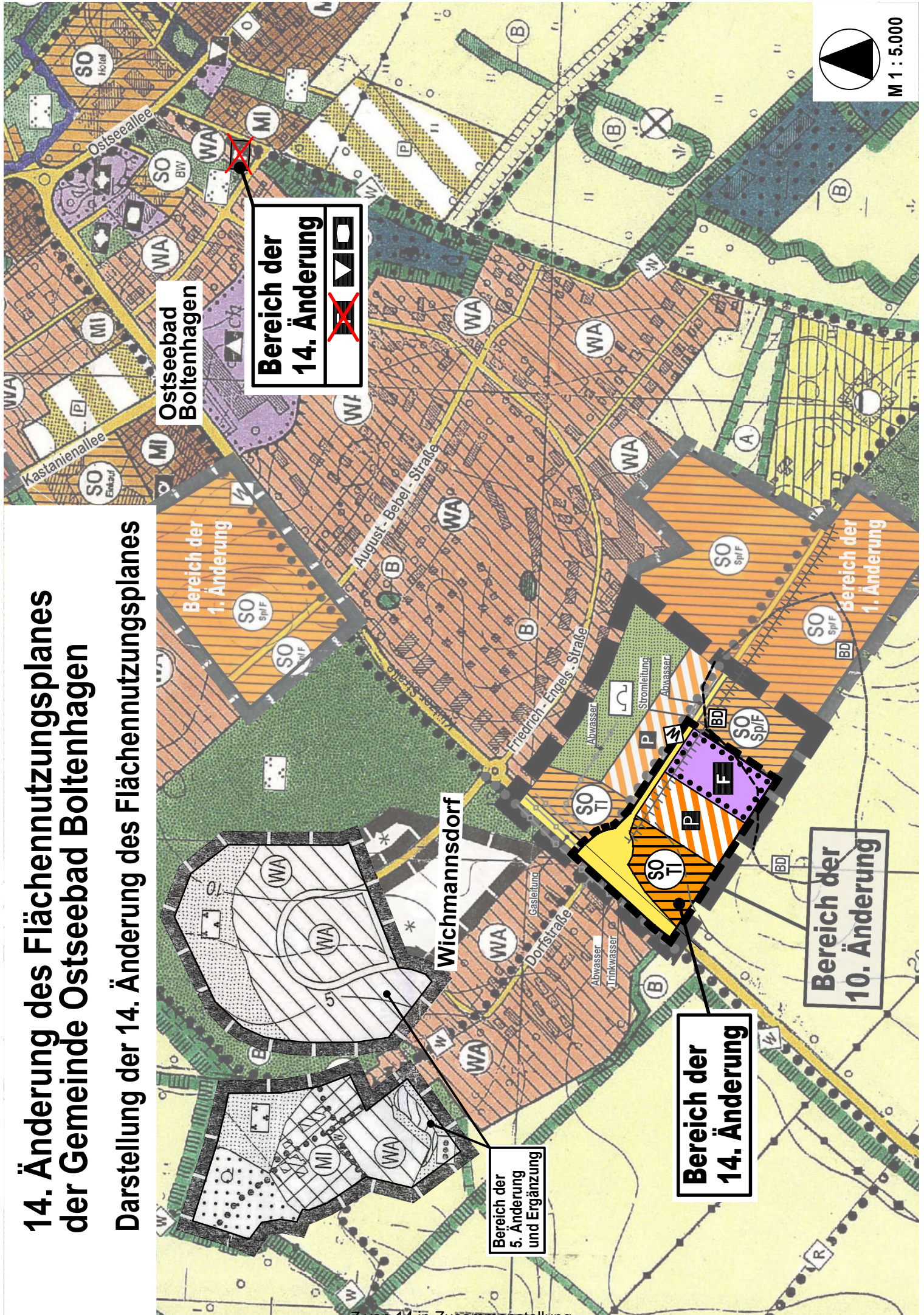
14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Darstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Sport- und Spielanlagen



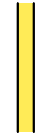
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Touristische Infrastruktur

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf, Feuerwehr

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 ABS. 2 NR. 3 BAUGB)



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

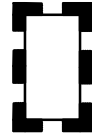


öffentliche Parkfläche (Parkplatz)



örtliche Wander- und Radwege

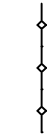
SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Bereiches der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boitenhagen

NACHRICHTLICH ÜBERNAHME

Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen (§ 7 DSchG M-V)



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (Abwasser, Trinkwasser, Gas- und Stromleitung)

Darstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

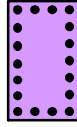
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Touristische Infrastruktur

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Feuerwehr



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 ABS. 2 NR. 3 BAUGB)



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

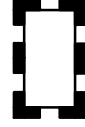


öffentliche Parkfläche (Parkplatz)



örtliche Wander- und Radwege

SONSTIGE PLANZEICHEN



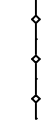
Umgrenzung des Bereiches der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boitenhagen



künftig fortfallende Darstellung, hier: Feuerwehr

NACHRICHTLICH ÜBERNAHME

Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen (§ 7 DSchG M-V)



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (Abwasser, Trinkwasser, Gas- und Stromleitung)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im..... am erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, erfolgt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in der "Ostsee-Zeitung" am erfolgt.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, in der "Ostsee-Zeitung" am ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei wurde bekannt gegeben, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen mit ausgelegt wurden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlichen Belange sind von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

10. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde am gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

13. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Internetadressen und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der "Ostsee-Zeitung" am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Ostseebad Boltenhagen, den

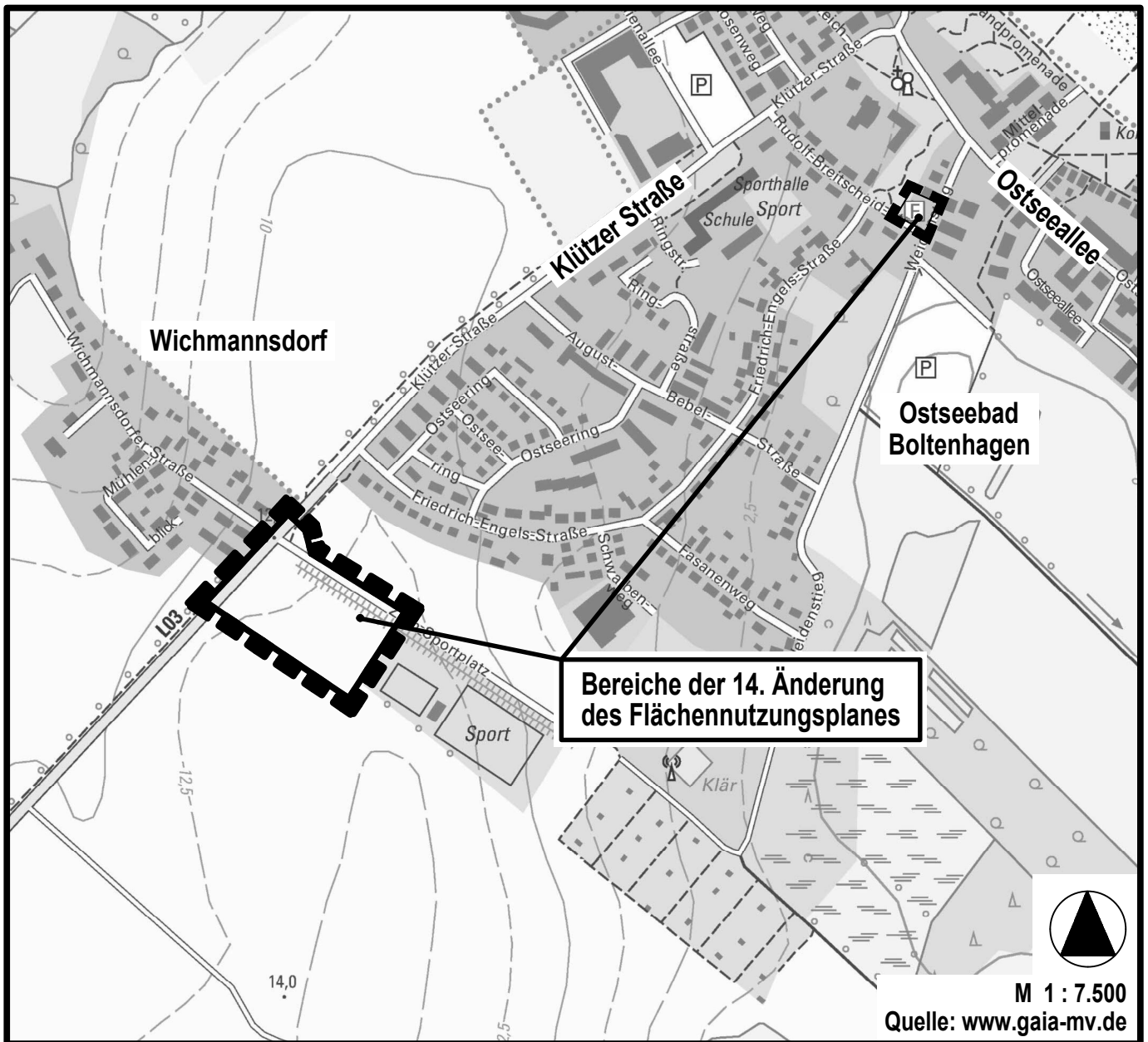
(Siegel)

.....

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

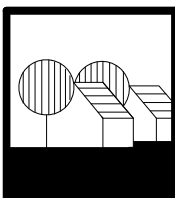
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist..
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).



BEGRÜNDUNG GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

14. ÄNDERUNG

IM ZUSAMMENHANG
MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36.1



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Januar 2023

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1

Kurzbegründung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den Bebauungsplan Nr. 36.1 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Welcome-Center, Infrastruktur und zur Regelung des ruhenden Verkehrs auf.

Die Planungsziele werden mit dem 3. Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.1 unter Berücksichtigung des Konzeptes für den Neubau eines Feuerwehrhauses im Ostseebad Boltenhagen angepasst. Der Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses wird aus dem Ortszentrum von Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße in das Plangebiet verlagert. Basis hierfür bildet die "Standortbewertung zum Sportplatz" vom 23.11.2020, die diesen Standort als am günstigsten bewertet. Als Grundlage für die Flächeninanspruchnahme wird die Fläche des bislang geplanten SO2-Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 36.1 genutzt. Zugunsten der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird das SO2-Gebiet vollständig zurückgenommen. Weiterhin wird unter Berücksichtigung von späteren Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr an diesem Standort eine Beanspruchung von westlich angrenzenden Flächen auf dem bislang festgesetzten Parkplatz/ Parkdeck verfolgt, was wiederum bei Optimierung der Parkplatz-/ Parkdeckfläche eine Reduzierung des Gebietes SO 1 erforderte.

Weiterhin wurde die Planung für den Kreisverkehr unter Berücksichtigung weiterer Abstimmungen mit den Behörden und Stellen fortgeschrieben. Der letzte Stand der Planungen wird für die Planfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 36.1 und für die Darstellungen in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt.

Die Gemeinde hatte bereits mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Aktualisierung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 vorgenommen. Das aktuelle Planungsziel, den Feuerwehrstandort an den Ortseingang umzuverlegen, führte dazu, dass der Bebauungsplan Nr. 36.1 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre. Mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, wurden Abstimmungen geführt, ob insbesondere für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr noch eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan begründet werden kann; diese Vorgehensweise wurde nicht bestätigt. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zwingend erforderlich. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet aktuell darzustellen und die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, erfolgt die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 36.1 im Parallelverfahren.

Dabei berücksichtigt die Gemeinde gleichfalls die Flächenveränderungen der geplanten Parkplatzfläche, des Sonstigen Sondergebietes für touristische Infrastruktur sowie der geplanten Straßenverkehrsfläche für den Kreisverkehr und bezieht diese Flächen daher in die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (10. Änderung) ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 14. Änderung wie folgt dargestellt:

- Sonstige Sondergebiete – Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO,
- Sonstige Sondergebiete – Sport- und Spielanlagen (SO Sp+S) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO,
- am bisherigen Standort der Feuerwehr: Gemeinbedarf Feuerwehr,
- Öffentliche Parkfläche – Parkplatz (P) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.
- Straßenbegleitend zur Straße "Zum Sportplatz" sowie zur "Klützer Straße" ist ein örtlicher Wander- und Radweg dargestellt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen soll eine Darstellung der Art der baulichen und sonstigen Nutzungen vorgenommen werden. Es sollen folgende Darstellungen getroffen werden:

- Sonstige Sondergebiete – Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO),
- Öffentliche Parkfläche – Parkplatz (P) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr sowie am bisherigen Standort nun Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.
- Straßenbegleitend zur Straße "Zum Sportplatz" sowie zur "Klützer Straße" ist ein örtlicher Wander- und Radweg dargestellt.

Es erfolgte neben der neuen bzw. veränderten Darstellung der Gemeinbedarfsflächen eine Anpassung der Flächen in ihrer Größe.

Das Aufstellungsverfahren ist im Regelverfahren zweistufig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu führen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 bearbeitet. Aufgrund der Planungsziele der Gemeinde und deren Manifestation in dem Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept mit Feuerwehr vom 06.10.2022 und zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens verzichtet die Gemeinde auf den Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss ist nicht zwingend erforderlich. Die Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf werden unter Berücksichtigung der neuen Planungsziele der Gemeinde bereits durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich am westlichen Ortseingang südlich der Straße "Zum Sportplatz" zwischen der Klützer Straße und dem Sportplatz.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Vorbereitung einer Fläche für die Unterbringung der Feuerwehr mit einhergehender Verlagerung vom bisherigen Standort im Ortszentrum (Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße),
- Berücksichtigung der Flächenanforderungen für den bisherigen Bedarf und zukünftige Erweiterungen,
- Darstellung der nachfolgenden Nutzung des bisherigen Feuerwehrstandortes (Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße),
- Anpassung der Verkehrsfläche insbesondere am Kreisverkehr in der Klützer Straße aufgrund des geplanten Kreisverkehrs,
- Anpassung der Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz/ Parkdeck),
- Anpassung der Fläche für die Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur.

Flächenbilanz

Aus der Gegenüberstellung der Flächenbilanz werden die Veränderungen für die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Änderungsbereiches im Vergleich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ersichtlich.

Tab. 1: Flächenbilanz als Gegenüberstellung der bisherigen Darstellungen in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Vergleich zur zukünftigen Darstellung gemäß 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

	Flächennutzung im Änderungsbereich gemäß 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (bisher)	Flächennutzung im Änderungsbereich gemäß 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (künftig)
SO / TI	8.087,40	5.925,40
SO / Sp+S	5.908,00	0,00
Straßenverkehrsfläche	3.615,50	5.096,10
Parkplatz	5.277,10	5.954,00
Gemeinbedarf	0,00	5.912,50
SUMME:	22.888,00	22.888,00

Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Erörterung und Diskussion durch das:

Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 23936 Grevesmühlen
 Telefon 03881 / 71 05 – 0
 Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de