

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/23/013

öffentlich

## Flächennutzungsplan 9. Änderung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Hier: Beschluss über den Vorentwurf

<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 verfolgt für den Bereich westlich der Klützer Straße - zwischen Wichmannsdorf und dem Einkaufszentrum - die planerische Zielstellung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum sowie die Errichtung von infrastrukturellen Anlagen für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur zu schaffen.

Es soll insbesondere der Bedarf an Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung sowie für Mitarbeiterwohnungen für die ortsansässigen Betriebe gedeckt werden können. Die maßgebliche Zielsetzung der Gemeinde besteht darin, planungsrechtliche Voraussetzungen für die nachfolgende Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu schaffen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde zunächst ein städtebauliches Konzept erarbeitet und mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hinsichtlich der Wohnkapazitäten abgestimmt. Das städtebauliche Konzept sieht eine Entwicklung auf insgesamt 4 Teilflächen vor; Teilflächen 1 bis 3 sind für die Wohnbebauung vorgesehen und die Teilfläche 4 für die Entwicklung eines Angebotes für Sport, Freizeit und touristischer Infrastruktur. Die Belange zur Bereitstellung des ausreichenden Angebotes für Sport, Freizeit und Infrastruktur sind insbesondere deshalb maßgeblich und beachtlich, weil das Angebot im Bereich des Ortseingangs unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Gemeinbedarfsstandort für die Feuerwehr im Vergleich zu früheren Absichten reduziert werden muss.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Abstimmung bezüglich der Wohnkapazitäten stellt die Gemeinde nun für den westlichen (südwestlichen) Teilbereich, der die Entwicklung der Teilflächen 1 und 2 beinhaltet, den Bebauungsplan Nr. 38 auf.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet aktuell darzustellen und die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, erfolgt die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 38 im Parallelverfahren. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch der Gesamtbereich betrachtet, so dass die gesamtheitliche Überprüfung der Teilflächen 1 bis 4 erfolgt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (wirksamer FNP sowie seine 5. Änderung und Ergänzung) ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 9. Änderung wie folgt dargestellt:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO),
- Sonstiges Sondergebiet Sport und Freizeit (SO Sp/F) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage; es wurde ein Spielplatz verortet (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB),
- Zwei Flächen sind noch unbeplant (von der Genehmigung ausgenommen - gemäß Teilgenehmigung vom 02. Juli 2004).
- Darstellung der Hauptverkehrsachsen (Klützer Straße und geplante Erschließungsstraßen der Baugebiete) - § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Wanderwege (entlang der Klützer Straße sowie zwischen Wichmannsdorf und dem Kastanienweg) - § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben; die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher aufgestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat bereits den Aufstellungsbeschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

Nunmehr bestehen folgende Planungsziele:

- Vorbereitung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Anbindungen der vorhandenen Baugebiete an der Friedrich-Engels-Straße und der August-Bebel-Straße östlich der Klützer Straße,
- Neuordnung der geplanten Wohnbaufläche und sonstigen Nutzung unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes zur Schaffung von Wohnkapazitäten,
- Erweiterung der Fläche für das sonstige Sondergebiet Sport und Freizeit im Hinblick auf die mögliche Unterbringung von touristischer Infrastruktur sowie lage- und flächenmäßig,
- Berücksichtigung des Grünflächenkonzeptes innerhalb des Bereiches und Bewahrung einer Abstands- und Freihaltezone zwischen den Bauflächen und der Ortslage Wichmannsdorf.

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

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),
- Sonstiges Sondergebiet Sport/ Freizeit/ Touristische Infrastruktur (SO Sp/F/TI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB); auf die Verortung eines Spielplatzes wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet,
- Darstellung der Hauptverkehrsachsen (Klützer Straße und geplante Erschließungsstraßen der Baugebiete) - § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,

- Wanderwege (entlang der Klützer Straße sowie zwischen Wichmannsdorf und dem Kastanienweg) - § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Alternativ wäre es möglich, anstelle einer Grünfläche zwischen Wichmannsdorf und der Wohnbaufläche die landwirtschaftliche Nutzung zu betreiben und die Fläche dementsprechend darzustellen (Variante 2).

Das Aufstellungsverfahren ist im Regelverfahren zweistufig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 bearbeitet.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den gesamten Bereich zwischen Wichmannsdorf und dem Einkaufszentrum/ Urlauberdorf, also einen größeren räumlichen Geltungsbereich als der Bebauungsplan Nr. 38. Mit dem Bebauungsplan soll zunächst ein Teilbereich beplant werden, auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll bereits eine gesamtheitliche Betrachtung und Anpassung des gesamten Bereiches erfolgen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 und die zugehörige Begründung zubilligen und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu bestimmen.
2. Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich nördlich von Wichmannsdorf, westlich der Klützer Straße und wird wie folgt begrenzt:
  - im Nordosten: durch die Klützer Straße,
  - im Südosten: durch die Ortslage Wichmannsdorf,
  - im Südwesten: durch Grünflächen,
  - im Nordwesten: durch die vorhandene Bebauung am Ahorn- und am Eichenweg sowie das Einkaufszentrum an der Klützer Straße.
3. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
  - Vorbereitung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Anbindungen der vorhandenen Baugebiete an der Friedrich-Engels-Straße und der August-Bebel-Straße östlich der Klützer Straße,
  - Neuordnung der geplanten Wohnbaufläche und sonstigen Nutzung unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes zur Schaffung von Wohnkapazitäten,
  - Erweiterung der Fläche für das sonstige Sondergebiet Sport und Freizeit im Hinblick auf die mögliche Unterbringung von touristischer Infrastruktur sowie lage- und flächenmäßig,
  - Berücksichtigung des Grünflächenkonzeptes innerhalb des Bereiches und Bewahrung einer Abstands- und Freihaltezone zwischen den Bauflächen und der Ortslage Wichmannsdorf.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
6. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

### **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	d2023-01-05Boltenhg_FNP_9Ae_BV-Vorentwurf_A4 öffentlich
2	d2023-01-11_Boltenhagen_9AeFNP-iZmB38_BG_BV-Vorentwurf öffentlich