

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/23/108

öffentlich

## Flächennutzungsplan, 15. Änderung, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung Hier: Billigung des Vorentwurfs

|  |  |
|--|--|
| Organisationseinheit:<br><b>Bauwesen</b><br>Bearbeiter:<br>Antje Burda | Datum<br><b>08.06.2023</b><br>Verfasser: |
|--|--|

| Beratungsfolge  | Geplante Sitzungstermine | Ö / N |
|---|--------------------------|-------|
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung) | 11.07.2023               | Ö     |
| Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)   | 31.08.2023               | Ö     |

### Sachverhalt:

Ziel der 15. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Vorbereitung der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht zweier bestehender Lebensmittelnahversorger am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ im Westen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. In diesem Zusammenhang soll der Nahversorgerstandort zeitgemäß und zukunftsorientiert positioniert und sein langfristiger Fortbestand gesichert werden.

Der Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ wurde im kommunalen Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen (CIMA, Juni 2022) als „funktionaler Ergänzungsstandort“ festgelegt, um das flächenbegrenzte Ortszentrum Boltenhagen im flächenbeanspruchenden Lebensmitteleinzelhandel und in fachmarktorientierten Angeboten zu ergänzen. Die Gemeindevertretung hat das Strategiepapier am 28. Juni 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Um der Funktion als Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort zum Ortszentrum Boltenhagen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters sowie des Lebensmitteldiscounters erforderlich. Weitere im Plangebiet vorhandene Nutzungen sind das im Vorkassenbereich des Vollsortimenters befindliche Bäckerei-Café, ein Blumenladen sowie ein Lotto-/Post-Shop. Darüber hinaus sind ein Bekleidungsfachmarkt und ein Haushaltswarenfachmarkt im Nordosten des Plangebietes sowie im Südwesten eine Ladenzeile mit einem Bekleidungs- und Geschenkartikelgeschäft, einer SB-Bankfiliale, einer Physiotherapiepraxis, einer Polizeistation sowie einer Spielhalle im Plangebiet ansässig. Diese ergänzenden Nutzungen werden im Zuge des Erweiterungs- und Modernisierungsvorhabens der Lebensmittelmärkte teils neugeordnet, teils aufgegeben. Im Zuge der vorgenannten Planungsmaßnahme soll außerdem eine fußläufige Durchwegung des Plangebietes in Richtung der im Westen angrenzenden Flächen gesichert werden, um

einer zukünftigen möglichen Siedlungserweiterung Boltenhagens nach Südwesten Rechnung zu Tragen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen sollen im Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, innerhalb des Plangebietes Sonstige Sondergebiete sowie ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Durchwegung soll durch die Festsetzung eines Wegerechtes sowie einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichergestellt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

1. Der Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht wird gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
2. Der räumliche Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß Anlage 1 wie folgt begrenzt:
  - nordöstlich: durch die Kastanienallee
  - südöstlich: durch die Klützer Straße (L03)
  - südwestlich: durch landwirtschaftliche Flächen
  - nordwestlich: durch einen Gehölzstreifen und eine Grünfläche, an welche eine Ferienwohnanlage am Ahornweg anschließt
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen werden von der Vorhabenträgerin getragen. Dies wird mithilfe eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB abgesichert.

| Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung) |   |
|---|---|
|   |   |
|   | Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.<br>durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:<br>durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:   |
|   | über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen<br>unvorhergesehen und<br>unabweisbar und<br>Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen): |
|   | Deckung gesichert durch   |

|   |  |
|---|--|
|   | Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto: |
| x | Keine finanziellen Auswirkungen.                               |

**Anlage/n:**

|    |  |
|----|--|
| 1  | 15_Aenderung_Flaechennutzungsplan_Vorentwurf_Planzeichnung_230620<br>öffentlich        |
| 2  | 15_Aenderung_Flaechennutzungsplan_Vorentwurf_Planzeichnung_DIN<br>A4_230620 öffentlich |
| 3  | 15_Aenderung_Flaechennutzungsplan_Vorentwurf_Begründung_230620<br>öffentlich           |
| 7  | CIMA_Auswirkungsanalyse Einzelhandel_Juni 2022 öffentlich                              |
| 8  | OLP Klisch und Schmidt_Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag_April 2023<br>öffentlich     |
| 9  | LOGOS_Verkehrstechnische Untersuchung_November 2022 öffentlich                         |
| 10 | LAIRM Consult_Schalltechnische Untersuchung_Mai 2023 öffentlich                        |
| 11 | Sachverständigen Ring Dipl Ing Muecke_Baugrundkundung_Januar 2023<br>öffentlich        |
| 12 | Ingenieurbüro Moeller_Konzept Niederschlagswasserableitung_Januar 2023<br>öffentlich   |