

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/25/079

öffentlich

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen

Hier: Erneuter Entwurf (unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Einwohnerversammlung vom 29.04.2025), Erörterung und Diskussion des veränderten städtebaulichen Konzeptes und Information zum Stand der Gutachten.

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 07.05.2025 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	19.05.2025
Gemeindevorvertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	19.06.2025

#### **Sachverhalt:**

Für die Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergeben sich unter Berücksichtigung der Grundsatzentscheidung der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zur Stärkung der Infrastruktur veränderte Zielsetzungen. Ausschlaggebend ist auch, dass sich die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung verändert haben. Mit dem Programm der Siedlungsentwicklung haben sich die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verändert. Anstelle der ursprünglich bestätigten Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird nun nur noch eine geringere Baulandentwicklung für das Wohnen bestätigt.

In diesem Zusammenhang wurden diverse Abstimmungen und Erörterungen mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen geführt. Die ursprüngliche Planungsabsicht kann so nicht mehr aufrechterhalten werden.

Somit ergeben sich veränderte Zielsetzungen, die die Gemeinde durch die Aufnahme von Zielsetzungen für das Infrastrukturvorhaben des Family Entertainment Centers berücksichtigt.

Die Plankonzeption wird verändert. Diskussionsgrundlagen für die veränderte Plankonzeption werden zur Verfügung gestellt.

Die veränderten Plankonzepte werden zur Diskussion vorgelegt.

Zu den Unterlagen die zur Diskussion beigelegt werden gehören:

1. Unterlagen zur Diskussion des Konzeptes mit Auflistung der verschiedenen Dokumente in Vorbereitung der Information der Einwohner am 29.04.2025
2. Verkehrstechnische Stellungnahme von LOGOS vom 30. April 2025 in Bezug auf die gesamtheitliche Entwicklung mit den verschiedenartig ausgebildeten Knotenpunkten und Vorschlägen für die Ausgestaltung unter Berücksichtigung des FEC.
3. Diskussion zu den Linksabbiegerspuren und Auswirkungen. Grundlage sind die Diskussionsunterlagen unter 1 dieser Zusammenstellung und der Lageplan 5.1 der technischen Planung. Daraus ist ersichtlich, dass bei Ausbildung von Linksabbiegespuren die Rodung von Bäumen entlang der Klützer Straße erforderlich wird. In der Konsequenz und Konfliktbewältigung wäre die Empfehlung mehr Verkehrsfläche für die spätere Ausgestaltung eines Geh- und Radweges freizuhalten und zu sichern. Die Parallelverschiebung des Geh- und Radweges wäre dann empfehlenswert, um hier die derzeit positive Situation durch eine neue adäquate Führung des Radweges ersetzen zu können.  
Die Erörterungsunterlagen sind entsprechend beigelegt.

4. Plankonzepte

Für die Plankonzepte sind die Unterlagen unter 1 maßgeblich. Hier sind die Entwurfsunterlagen entsprechend dargestellt. Varianten für eine veränderte Konzeptgestaltung unter Berücksichtigung veränderter Verkehrsführungen sind dargestellt. Es ergeben sich Reduzierungen der Anzahlen für Einzel- und Doppelhäuser. Die Flächen für Mehrfamilienhäuser werden verlagert. Die Flächen für Reihenhäuser werden verlagert. Eine Pufferzone zwischen dem FEC und der Wohnbebauung wird durch die Stellplatzflächen erreicht. Es sollen konzeptionell wenigstens 2 unterschiedliche Varianten betrachtet werden. Die Variante 1 berücksichtigt weiterhin eine Durchfahrt in östliche Gebietsteile so wie im bisherigen Entwurf.

Die Variante 2 soll auch eine Verkehrsführung in östliche Richtung jedoch mit einer veränderten Verkehrsführung bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkehrsflächen zwischen dem Wohngebiet und dem FEC berücksichtigen. Dies wird als geeignet betrachtet, weil von dem FEC nur eine Ausfahrt erfolgt. Es könnte somit eine gemeinsame Ausfahrt von den Stellplätzen der Wohnhäuser und vom FEC genutzt werden. Die Verkehrsmengen werden somit verlagert.

5. Auswirkungen auf die laufende Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt noch mehr Wohnbauflächen. Im Vorentwurf sind diese Wohnbauflächen dargestellt. Die veränderten Zielsetzungen gehen mit einer Reduzierung der Wohnbauflächen zugunsten der Flächen für die Infrastruktur einher.

Auf der Grundlage der gereichten Diskussionsunterlagen ist eine Erörterung über die Zielsetzungen zur baulichen Entwicklung vorzubereiten und die Grundlage für die Erstellung des Entwurfs der Bauleitplanung abzustimmen.

Schlussbemerkung:

Die Erörterung der Ziele ist Voraussetzung für die weitere Beauftragung der Gutachter. Die Bearbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung läuft. Die schalltechnische Untersuchung soll nach Erörterung im Bauausschuss bearbeitet werden. Die Abstimmungen mit den Gutachtern erfolgen.

Auswirkungen auf die Umweltbelange in Bezug

- auf Arten
- auf die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung
- auf die FFH- Verträglichkeit

- auf die Rodung von Gehölzen im Zusammenhang mit der Alternative für den Geh- und Radweg würden sich anschließen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, das Ergebnis der Diskussion als Grundlage für das weitere Vorgehen zu bestätigen.

### **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:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	NEU vom 19.06.2025_ Stand 2025-06-18_Boltenhagen_B38_DG_ErnEntwurf_V1a öffentlich
2	NEU_2025-06-13_Boltenhagen_B38_DG_ErnEntwurf_V1a öffentlich
3	1-Konzept-Diskussion öffentlich
4	2-VTU_20250430_Stellungnahme öffentlich
5	3-Linksabbieger Lageplan Planauszug öffentlich
6	4-Diskussionsvorlage_Plankonzept öffentlich
7	5-FNP_Planzeichnung_Begründung_Vorentwurf öffentlich
8	2025-05-16_InformationsvorlageErnEntwB38Boltenhagen öffentlich