

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/16/10151</b>
Federführend:	Status: öffentlich
Bauamt	Datum: 01.02.2016
	Verfasser: Maria Schultz
<b>Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Beschluss zum städtebaulichen Konzept und Vorentwurf für Abstimmungen mit Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
	Ja
	Nein
	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

## Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 16. Mai 2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 15./16. Juni 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Zielsetzungen für die Bebauung am Ortseingang hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Beachtung ihrer langfristigen Ziele das gesamtheitliche Strukturkonzept für den Bereich zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen entwickelt. Im nachfolgenden Strukturkonzept sind die Teilflächen 1 bis 4 als Bauflächen dargestellt. Im ortszentralen Bereich sind infrastrukturelle Anlagen und Einrichtungen weiterhin vorgesehen. Wohnbauflächen unterschiedlicher Priorität unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung wurden berücksichtigt. Die Zielsetzungen sind in einem Rahmenkonzept/Entwicklungskonzept dargestellt. Es ergeben sich Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan insbesondere im Bereich bei Wichmannsdorf. Um hier Übereinstimmung zwischen baulicher Entwicklung und Grünflächen darzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (als 9. Änderung des Flächennutzungsplanes) erforderlich.

Auf der Grundlage des Strukturkonzeptes wurde das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 38 entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 38 soll maßgeblich für die Teilflächen 1 und 2 sowie für die zugehörigen Grünflächen entwickelt werden.

Die grundsätzlichen Zielstellungen sind in den Plänen gemäß Anlage dargestellt.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird die Bearbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem separaten Verfahren fortgeführt.

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestätigt das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 38 für die Teilbereiche 1 und 2. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und mietpreisgebundenem Wohnungsbau mehrgeschossig vorgesehen (Teilfläche 1). Im Übergang zur offenen Landschaft sind eingeschossige Gebäude beabsichtigtes Ziel für den individuellen Wohnungsbau.
2. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sind die Abstimmungen mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu führen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja

**Anlagen:**

Anlage 1 – städtebauliches Konzept (Gesamtkonzept und Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 38)

Anlage 2 – Diskussionsgrundlage, die der Abstimmung am 15.10.2015 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg diente

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

## **Anlage 1**

### **Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

#### **Hier: städtebauliches Konzept**

---

Unter Berücksichtigung der Abstimmungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und des Vorhabenträgers mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 38 unter Berücksichtigung der Teilbereiche 1 und 2 erstellt und für die Diskussion in den Gremien der Gemeindevertretung dargestellt.

Im städtebaulichen Konzept für den Bebauungsplan Nr. 38 sind die Teilflächen 1 und 2 des Gesamtkonzeptes und die Grünflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung entsprechend beachtet und berücksichtigt.

Im Teilbereich 1 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zweigeschossig mit ausgebautem Dach oder zweigeschossig mit Staffelgeschoss vorgesehen. Innerhalb des Bereiches ist eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen möglich. Es ergeben sich auch die Möglichkeiten und Synergien zur Entwicklung einer Anlage für Betreutes Wohnen und Wohnungen im Sinne der allgemeinen Wohnnutzung. Die Überlegungen werden mit den Interessierten entsprechend erörtert und im weiteren Verfahren präzisiert. Auf dem Grundstück sind entsprechend Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Die Flächen innerhalb des Teilbereiches 2 sind für Grundstücke des individuellen Eigenheimbaus vorgesehen. Die Sicherung des Wohnens ist hier maßgebliches Ziel der Gemeinde. Grünflächen sind zur Ortslage Wichmannsdorf vorgesehen, um hier einen Freihaltebereich zu haben und entsprechend auch die Flächen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu integrieren.

Bereiche die überflutungsgefährdet sind, sind von den Überlegungen ausgenommen.

Die Flächenbilanz wird nachfolgend beigelegt.

Aufgestellt 01.02.2016:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

## **Anlage**

Gesamtkonzept für die Teilbereich 1 bis 4 mit Flächenbilanz

Flächenbilanz und städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 38 mit Geltungsbereich

## Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

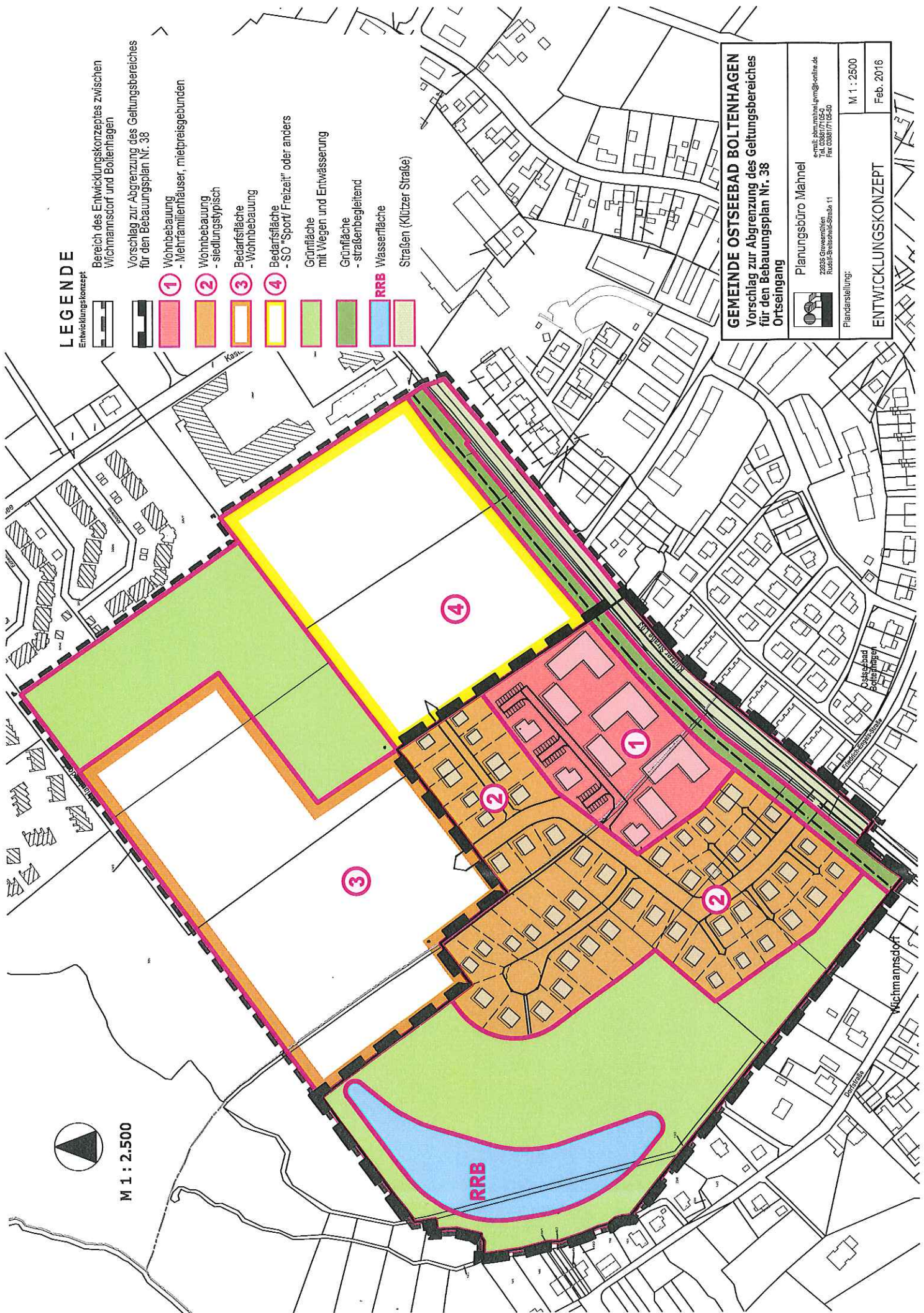
Hier: Entwicklungsbereich zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen  
Flächenbilanzen

---

### Flächenbilanz des Entwicklungskonzeptes

Teilfläche 1	1,80 ha
Teilfläche 2	4,63 ha
Teilfläche 3	5,43 ha
Teilfläche 4	4,02 ha
Grünfläche straßenbegleitend	0,83 ha
Grünfläche am Regenwasserrückhaltebecken	4,03 ha
Grünflächen am Urlauberdorf	2,54 ha
Regenwasserrückhaltebecken	1,16 ha
Straßenverkehrsflächen	0,97 ha
<b>Summe</b>	<b>25,41 ha</b>







## Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Hier: Entwicklungsbereich zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen  
Flächenbilanzen

---

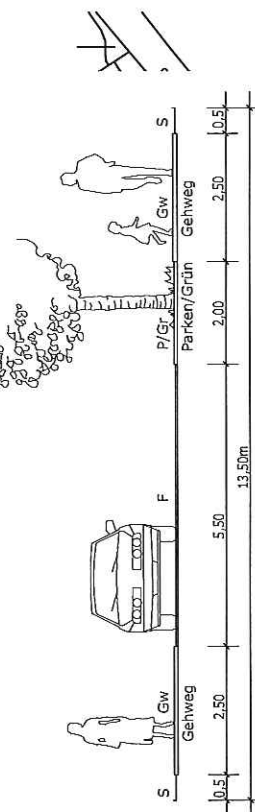
### Flächenbilanz für das städtebauliche Konzept

<b>Teilfläche 1</b>	
Wohnbebauung	1,61 ha
Straßenverkehrsfläche als Wohnstraße auf Baugebiet	0,09 ha
Parkplätze und Gemeinschaftsstellplätze	0,1 ha
<b>Summe Teilfläche 1</b>	<b>1,80 ha</b>
<b>Teilfläche 2</b>	
Wohnbebauung	3,85 ha
Straßenverkehrsflächen	0,73 ha
Grünflächen	0,05 ha
Klützer Straße	0,97 ha
Straßenanbindung zur Klützer Straße	0,02 ha
Grünflächen an der Straße in der Anbauverbotszone	0,44 ha
<b>Summe Teilfläche 2</b>	<b>6,06 ha</b>
<b>Summe Teilfläche 1 + 2</b>	<b>7,86 ha</b>
Grünfläche am Regenwasserrückhaltebecken	4,03 ha
Regenwasserrückhaltebecken in Grünfläche	1,16 ha
<b>Summe der Flächen</b>	<b>13,05 ha</b>





# EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFIL



## LEGENDE

- Städtebauliches Konzept / Planung
- Bereich des Entwicklungskonzeptes zwischen Wichmannsdorf und Boltzenhagen
  - Vorschlag zur Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 38
  - Baugrundstücke / künftige Grundstücksgrenze
  - Hauptstraße
  - Nebenstraße
  - Parkplätze/Stellplätze
  - geplante Gebäude
    - 6x10
    - 10x12
    - 18x12
    - 15x15
    - 30x15
    - 35x40
  - Grünflächen
  - Wasserfläche (RRB)
  - geplante Baumpflanzung
- Bestand
- vorhandene Straßenverkehrsfläche / Straßengrün / Radweg
  - vorhandener Baum

**GEMEINDE OSTSEEBADE BOLTZENHAGEN**  
Vorschlag zur Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 38  
Ortseingang

Planungsbüro Mahnel  
e-mail: planmahl@online.de  
Tel. 0385/7705-0  
Fax 0385/7705-50

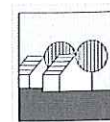
Planerstellung:  
M 1 : 2000  
Feb. 2016

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



M 1 : 2.000





## **Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

**Diskussionsgrundlage für den Termin am 15.10.2015, 10:00 Uhr, im Amt für  
Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Raum 14a**

Die Diskussionsgrundlage wurde auf Anforderung der LGE für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorbereitet.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 im Ortseingangsbereich. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung am 15./16. Juni 2013 sowohl für die zugehörige 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als auch für den B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bekannt gemacht.

Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist es, im Ortseingangsbereich die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau abzusichern. Dafür sollen insbesondere Flächen, die in Verfügung der Gemeinde und von Partnern der Gemeinde stehen, genutzt werden.

In einem Vergleich werden die Ziele des wirksamen Flächennutzungsplanes (in der Fassung der 1. Änderung für diesen Bereich) und der beabsichtigten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (auf der wirksamen Fassung) dargestellt. Für die vergleichende Betrachtung wurde die Karte gemäß 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen genutzt.

Die Flächenbilanzen werden mit der konzeptionellen Entwicklung für die Zielsetzung der Realisierung von 4 Teilflächen in unterschiedlichen Abschnitten mit unterschiedlichen Nutzungen gegenüber gestellt.

Flächenbilanz gemäß derzeit wirksamer Fassung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der in Aufstellung befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Stand: 1. Änderung FNP).

WA Nordost: ca. 4,96 ha

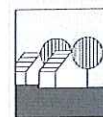
WA Südwest: ca. 4,37 ha

Summe: ca. 9,33 ha – auf der Karte ersichtlich

Konzept zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der gemeindlichen Interessen zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum. Die Gemeinde möchte mietpreisgebundenen und seniorengerechten Wohnraum zur Verfügung stellen. Hierfür besteht die Absicht, die LGE mit der Projektsteuerung und Vorbereitung zu beauftragen.

Für das Konzept sind 4 Teilflächen festgelegt. Davon sind die Teilflächen 1 bis 3 für die Entwicklung des Wohnens mit unterschiedlichen Zeithorizonten vorgesehen. Die Teilfläche 4 wäre weiterhin gemäß derzeit wirksamer Fassung des Flächennutzungsplanes für zentrale Funktionen und Infrastrukturfunktionen beachtlich.





## Planungsbüro Mahnel

### Folgende Flächenbilanz ergibt sich:

- Teilfläche 1 - mietpreisgebundener Wohnungsbau	ca. 2,35 ha
- Teilfläche 2 - siedlungstypische Wohnbebauung	ca. 3,80 ha
- Teilfläche 3 - Bedarfsfläche für das Wohnen für zukünftige Entwicklungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Ortsstruktur in diesem Bereich von Boltenhagen	ca. 5,73 ha
- Teilfläche 4 - Sondergebiet Sport und Freizeit oder andere zentrentypische Nutzungen	ca. 3,75 ha
- Für den Erstbedarf wären zu berücksichtigen	
- die Teilflächen 1 und 2 somit	2,35 ha
- zzgl.	3,80 ha
- somit in der Summe	6,15 ha

In der Gesamtfläche würden sich ca. 11,88 ha für die Darstellung im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der Teilfläche 3, Bedarfsfläche für Wohnungsbau, ergeben.

Aus Sicht der Gemeinde ist unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklungsabsichten der Differenzanteil der Flächennutzung von 2,55 ha unter Bezug auf die Größe des Gemeindegebietes unbeachtlich. Zudem ist weiterhin zu berücksichtigen, dass im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches auch die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu berücksichtigen sind.

Neben den Bauflächen ist auch weiterhin eine durchgrünte Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sowohl aus dem Gebiet als auch aus Wichmannsdorf beachtlich.

Die Gemeinde führt folgende Argumente für die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aus ihrer Sicht an.

- Für die Gemeinde ist von Bedeutung, dass die Flächen im Gemeindegebiet, die als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen waren, nun aufgrund von vorhandener Ferienhausnutzung nicht mehr komplett als solche genutzt werden (in WR-, WA- und MI-Gebieten). Eine konkrete Kenntnis über den Flächenanteil der Ferienwohnungen in den vorgenannten Gebieten liegt der Gemeinde bisher nicht vor. Unter Berücksichtigung der Rechtsproblematik beschäftigt sich die Gemeinde mit dem Themenkomplex Wohnen/Ferienwohnen. Kapazitive Aussagen wären zukünftig zu präzisieren. Dies kann anhand des Katalogs der Bauleitpläne, der für das Gemeindegebiet existiert, erfolgen.
- Die Zielsetzung besteht, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen sowie für hinzuziehendes Fachpersonal der Fremdenverkehrs- und Kureinrichtungen. Hier besteht ein großer Bedarf. Einrichtungen des Betreuten Wohnens, die bereits im Ort ansässig sind, haben Interesse bekundet, sich innerhalb des Bereiches anzusiedeln und die positive Entwicklung fortzuführen.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen benötigt dringend Wohnraum. Dabei sollen auch Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, wie alte und behinderte Menschen (barrierefreies Bauen) Berücksichtigung finden. Hierzu ist heranzuziehen, dass gemäß RREP Westmecklenburg auch an ausgewählten Standorten der Tourismusschwerpunkträume („angemessene Infrastruktur einschließlich ärztliche Betreuung und ein attraktiver ÖPNV-Anschluss sollen gewährleistet sein“ - RREPS.59) Wohnen für diese Personengruppen gesichert werden kann.

Die Gemeinde hat den Eigenbedarf an Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt.



## Planungsbüro Mahnel

---

Die Gemeinde hält sich mit den Flächendarstellungen in etwa an diese Vorgaben. Der Flächennutzungsplan entspricht den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Änderungen in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung sind im Vergleich zum bisher wirksamen Flächennutzungsplan nicht erfolgt (Grundlage für die Beurteilung ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Zur Verdeutlichung der Planansätze und der Grundlagen der Erörterung werden der Auszug aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und das städtebauliche Rahmenplankonzept für den Bebauungsplan Nr. 38 beigelegt. Die Unterlagen wurden in Abstimmung mit der LGE und in Vorabstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgestellt.

Die textlichen Erläuterungen werden als Grundlage für die Erörterung am 15.10.2015 beigelegt.

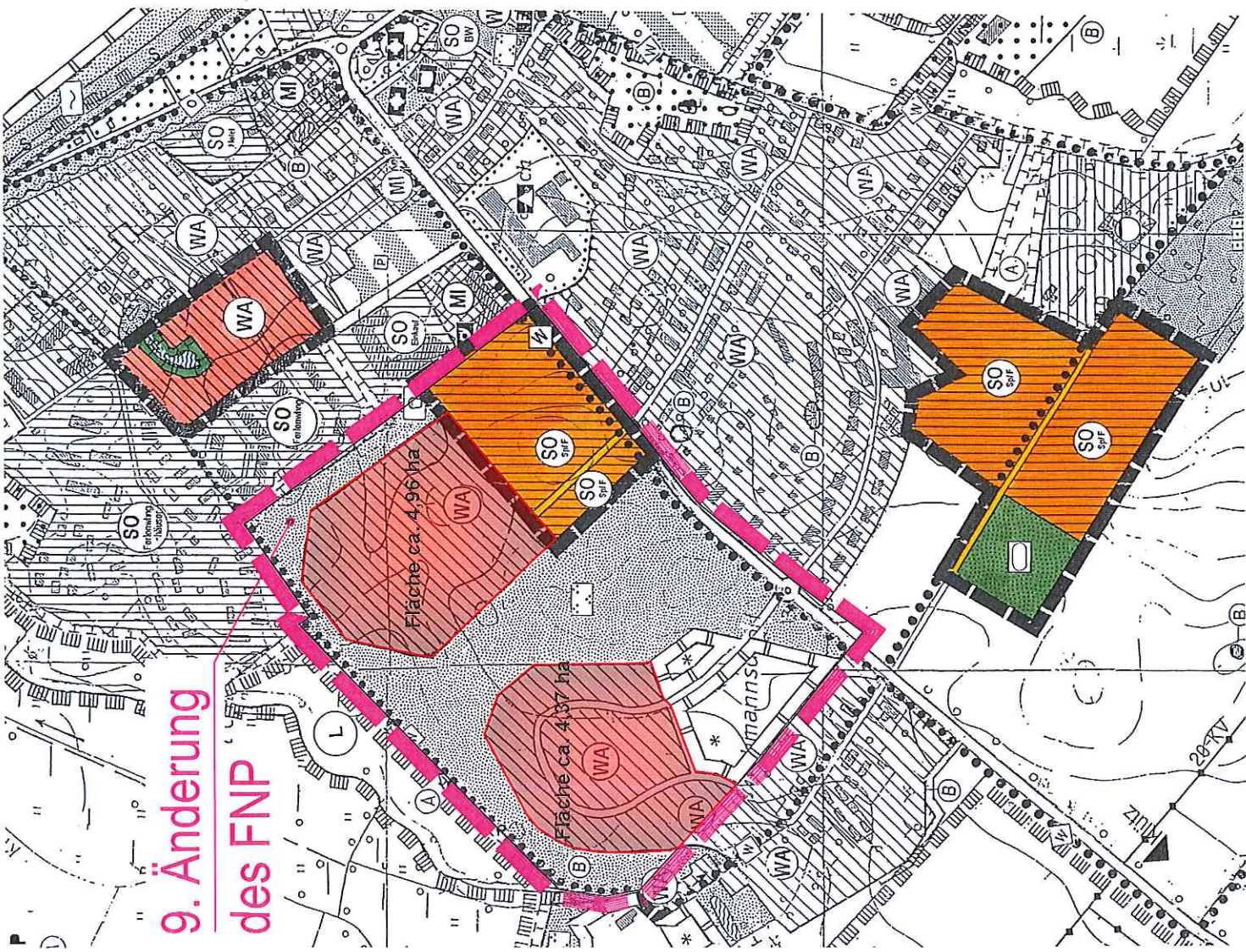
Aufgestellt für die LGE in Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Amt Klützer Winkel:

gez. Dipl.-Ing. Ronald Mahnel  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

### Anlage

- Auszug aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Städtebauliches Rahmenplankonzept für den Bebauungsplan Nr. 38





## 9. Änderung des FNP

### Planzeichenerklärung

Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

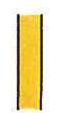


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

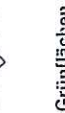


Sonstiges Sondergebiet "Sport/ Freizeit" (§ 11 BauNVO)

Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



örtliche Hauptverkehrsstraße



örtliche Wander- und Radwege



Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



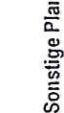
Sportanlage



Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)



Wasserfläche



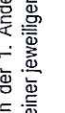
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



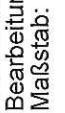
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des FNP



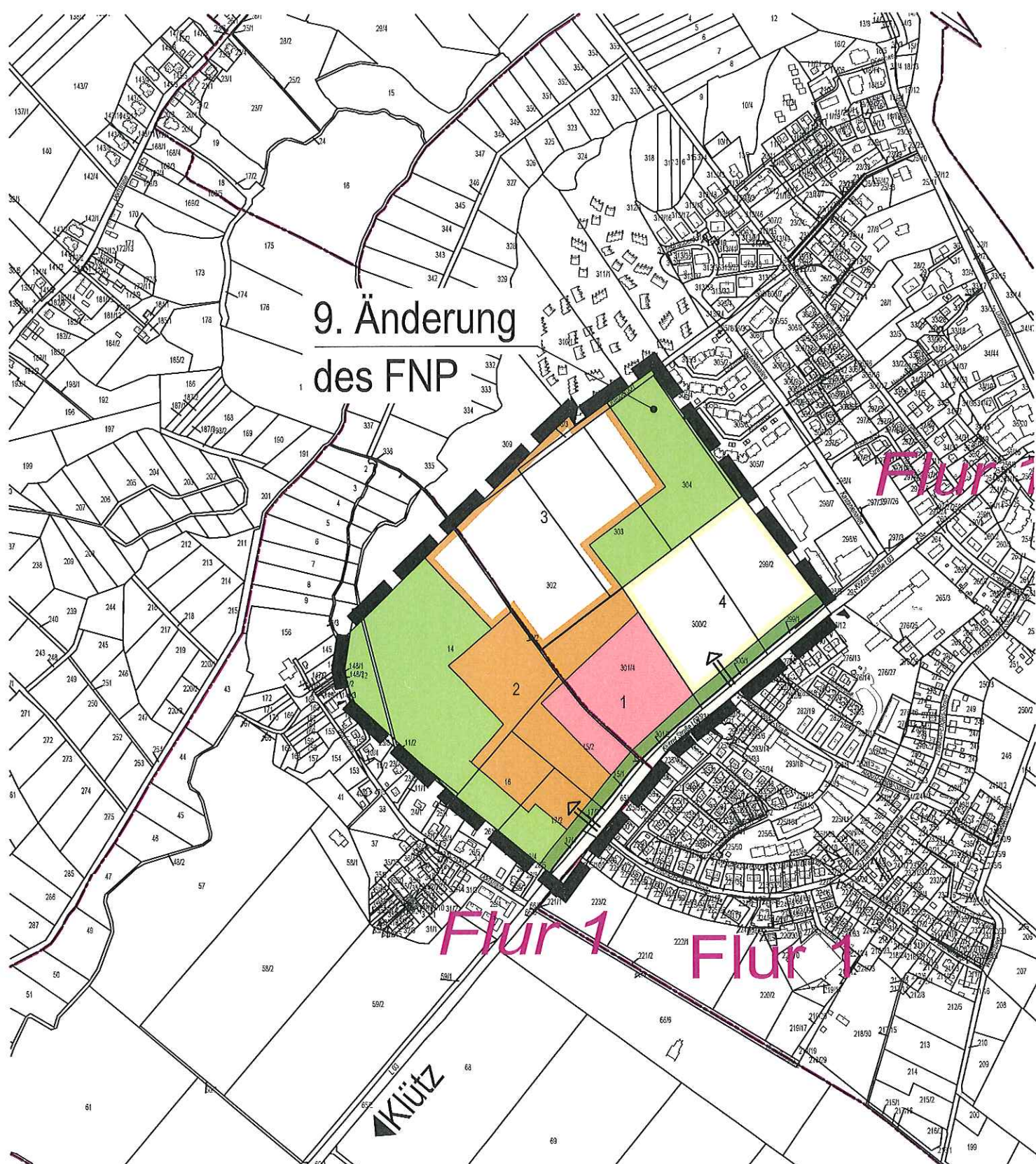
Hinweis

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zusammenhängende Baugebiete und Baulflächen ab einer jeweiligen Größe von 1.000 m² dargestellt.

**GEMEINDE OSTSEEBADE BOLTENHAGEN**  
1. Änderung des FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit  
Darstellung der Flächengrößen (WA) innerhalb der 9. Änderung des FNP  
Bearbeitungsstand: 14. Oktober 2015  
Maßstab: 1:5.000



# 9. Änderung des FNP



Flur 1

Flur 1

Flur 1

## LEGENDE

1	Wohnbebauung - Mehrfamilienhäuser, mietpreisgebunden	ca. 2,35 ha
2	Wohnbebauung - siedlungstypisch	ca. 3,80 ha
3	Bedarfsfläche - Wohnbebauung	ca. 5,73 ha
4	Bedarfsfläche - SO "Sport/ Freizeit" oder anders	ca. 3,75 ha
	Grünfläche mit Wegen und Entwässerung	ca. 7,55 ha
	Grünfläche - straßenbegleitend	ca. 0,96 ha
	Klützer Straße	ca. 1,06 ha
⇒	Zufahrt von der Klützer Str.	



M 1: 5.000

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
Städtebauliches Rahmenplankonzept für  
den Bebauungsplan Nr. 38

Bearbeitungsstand: 21.09.2015

**Planungsbüro Mahnel**

Rudolf-Breilscheid-Str. 11  
23936 Grovesmühlen

Tel. 03881/71 05-0  
Fax 03881/71 05-50