

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/16/10545</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 08.06.2016 Verfasser: Carola Mertins			
<b>13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee - Billigung des Vorentwurfes -</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers auf der westlichen Teilfläche des "Alten Sportplatzes" ein Senioren-Pflegeheim zu errichten.

Um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Senioren-Pflegeheimes zu schaffen, ist unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist diese Fläche als sonstiges Sondergebiet SO Sport/ Freizeit gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit dem geplanten Vorhaben "Senioren-Pflegeheim" ist somit nicht gegeben.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte SO Sport/ Freizeit geht über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Senioren-Pflegeheim hinaus; der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das "Senioren-Pflegeheim" umfasst nur einen Teilbereich des Sondergebietes Sport/ Freizeit. Zur Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist die komplette Fläche des SO Sport/ Freizeit zu betrachten. Unter Berücksichtigung der geänderten Planungsziele ist die Art der Bodennutzung darzustellen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 21. April 2016 den Beschluss zur Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt am 25. Mai 2016.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss besteht das Planungsziel in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für

- den Neubau eines Senioren-Pflegeheimes mit 90 Plätzen,
- die Errichtung von baulichen Anlagen für Wohnraum des Dienstpersonals.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele soll mit dem Vorentwurf eine entsprechende Darstellung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden. Unter Berücksichtigung dessen, dass die Gemeinde hier nur Wohnraum in direkter Verbindung mit dem Pflegeheim - nämlich zugunsten des pflegeheimzugehörigen Personals - zulassen will, da für alle anderen

Personengruppen hinreichend Wohnflächen im restlichen Gemeindegebiet vorhanden sind, wird eine Darstellung der gesamten Fläche als sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim vorgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den südlichen Teilbereich wären dann die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf festzusetzen.

Als Alternative für den südlichen Teilbereich kommt die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Personalwohnungen in Betracht.

Das Aufstellungsverfahren ist im Regelverfahren zweistufig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 bearbeitet.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Das Plangebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird wie folgt begrenzt:
  - im Nordosten durch die Ostseeallee,
  - im Südosten durch den östlichen Teilbereich des "Alten Sportplatzes",
  - im Südwesten durch Grünfläche,
  - im Nordwesten durch die Zufahrt von der Ostseeallee zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und zum Reit- und Fahrhof.
2. Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.
3. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
6. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

### **Anlagen:**

Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung