

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/18/12500</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 31.05.2018 Verfasser: Julia Tesche			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen hier: Billigung des Vorentwurfs</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16. Mai 2013 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15./ 16. Juni 2013 ortsüblich bekannt gegeben.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im gemeindlichen Entwicklungskonzept wurde die Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg durchgeführt. Unter Berücksichtigung der realisierten Bebauungspläne innerhalb des Gemeindegebietes und der in Wohngebieten umfangreich entstandenen Ferienwohnungen hat die Gemeinde ihr Konzept präzisiert. Die Flächen am Ortseingang sind somit für die Absicherung des dringenden Wohnbedarfs für die einheimische Bevölkerung und für Dienstkräfte bzw. Mitarbeiter der in der Gemeinde ansässigen Unternehmen erforderlich.

In einer sehr umfassenden und langen Diskussion mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ihre Zielsetzungen begründet. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse für die Herstellung von Mitarbeiterwohnungen und der Angebote für verschiedene Altersgruppen, auch junge Familien, hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung den Zielsetzungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugestimmt. Dieser Wohnraum soll überwiegend als mitpreisgebundener Wohnraum bzw. nach dem Einheimischenmodell zur Verfügung gestellt werden.

Mit ihrer Stellungnahme vom 07. Dezember 2017 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Zielsetzungen der Gemeinde bestätigt. Allein für die Mitarbeiter wurde dem Bedarf von ca. 170 Wohneinheiten aus raumordnerischer Sicht gefolgt; der zusätzliche mittelfristige Wohnraumbedarf für die ortsansässige Bevölkerung wurden insgesamt 100 Wohneinheiten ermittelt. Die Gemeinde kann am Ortseingang insgesamt somit etwa 270 Wohnungen errichten.

Die Forderung aus dieser Stellungnahme, dass eine Abstimmung der Planung mit dem benachbarten Grundzentrum Klütz zwingend als Grundlage für eine abschließende positive landesplanerische Stellungnahme vorzunehmen wäre, wurde in der Abstimmung am 1. März 2018 mit Vertretern des Amtes für Raumordnung, des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, des Amtes Klützer Winkel, des Planungsbüros und den Bürgermeistern der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und der Stadt Klütz diskutiert. Die Gesprächsteilnehmer verständigten sich darauf, dass der vorgenannten Forderung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung auf schriftliche Zustimmung des Grundzentrums Klütz zur Wohnungsbaugröße des Vorhabens nicht entsprochen wird und zurückgenommen wird. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt dies schriftlich in seinem Gesprächsvermerk vom 19. März 2018.

Das B-Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 kann somit fortgesetzt werden.

Derzeit wird der Lage- und Höhenplan für das Plangebiet erstellt. Es ist ein gesamtheitliches Konzept vorgesehen.

Der bereits vorliegende Vorentwurf zu den Planungszielen wurde fortgeschrieben. Mit dem Vorentwurf, der zur Beschlussfassung ansteht, sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt werden. Zielsetzung ist es, das Dauernutzen zu sichern und Ferienwohnungen auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der nahe gelegenen Ortslage Wichmannsdorf sind erste Erkenntnisse aus einem Teilbericht zur Entwässerungssituation Wichmannsdorf bedeutungsvoll. Danach ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gebiet möglich. Um eine Entwässerungssituation für das neue Plangebiet und die Ortslage Wichmannsdorf dauerhaft konfliktfrei zu gestalten, ist die Abkoppelung der Ackerflächen zum Beispiel durch Grabenlösung mit direkter Einleitung in den „Klützer Bach“ empfehlenswert. Die Neuordnung der Regenentwässerung in der Ortslage Wichmannsdorf wird durch den Zweckverband derzeit aktuell in einem Entwässerungskonzept betrachtet. Höhenverhältnisse und Abflussbahnen sind entsprechend zu untersuchen. Bei gleichzeitiger Betrachtung der Entwässerungssituation in der Ortslage und im geplanten Baugebiet, ist die beeinträchtigungsfreie Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nach einer vorliegenden Voruntersuchung möglich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Beschluss über den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen.

1. Der Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 38 wird wie folgt begrenzt:
  - südöstlich: durch die Klützer Straße,
  - südwestlich: durch die Ortslage Wichmannsdorf
  - nordwestlich: durch die Ortslage Wichmannsdorf, Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - nordöstlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
2. Der Vorentwurf in Form des städtebaulichen Konzeptes wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
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. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

ja

**Anlagen:**