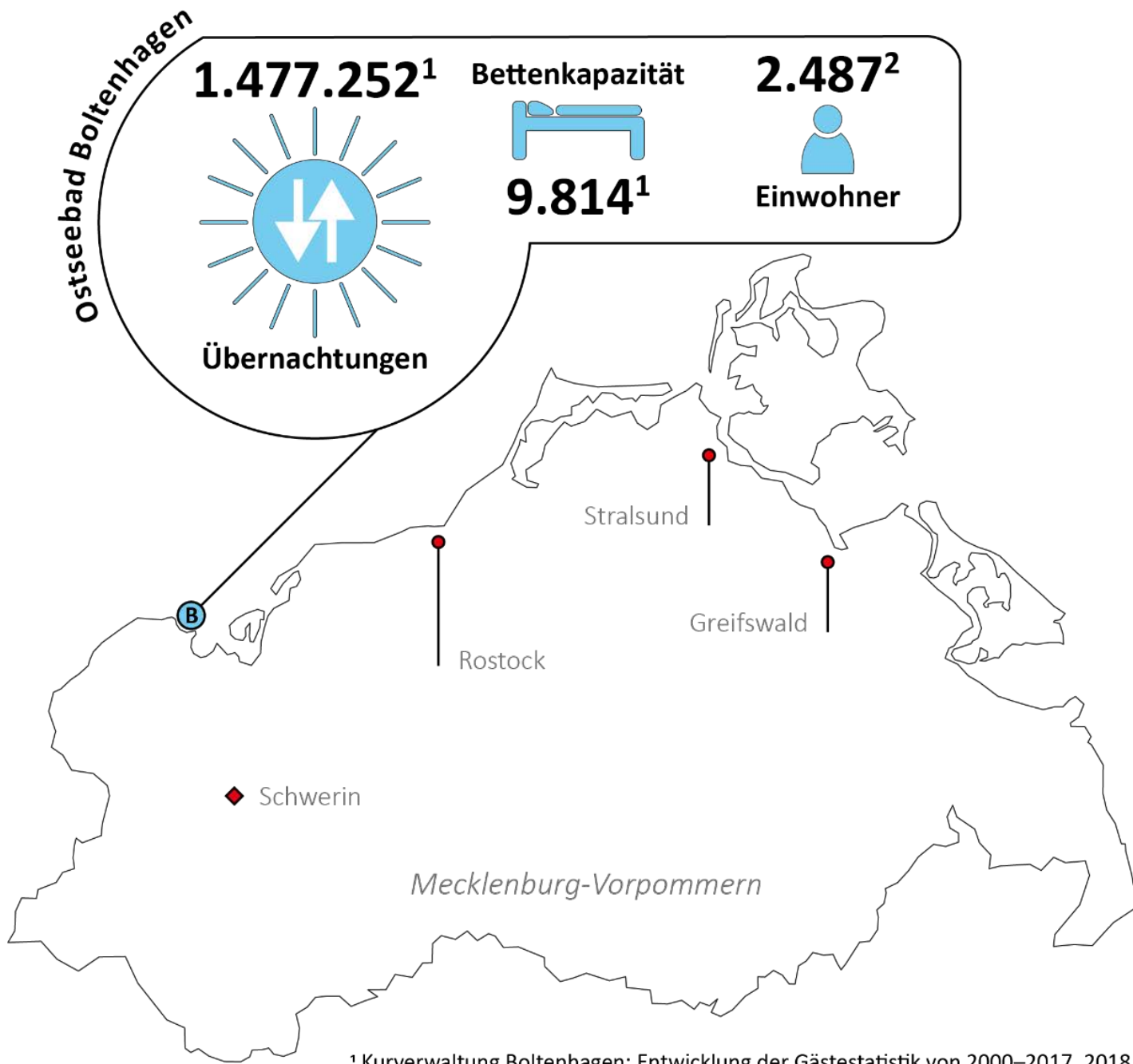


Städtebauliche Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Zwischenbericht, Juli 2018

GEGENWÄRTIGE AUSPRÄGUNG VON TOURISMUS IN BOLTENHAGEN

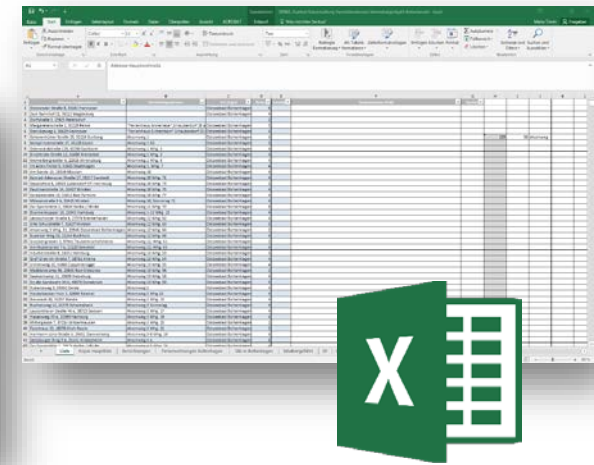
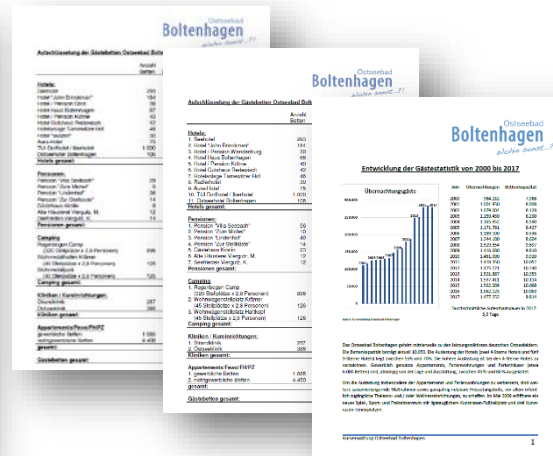
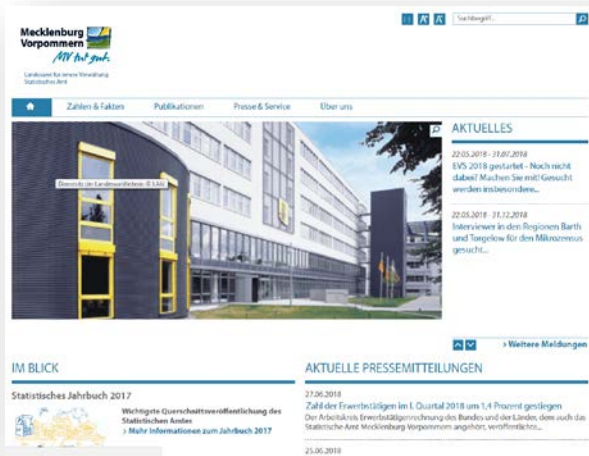


¹ Kurverwaltung Boltenhagen: Entwicklung der Gästestatistik von 2000–2017, 2018.

² Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden, A113, 2017.

3 von 32 in Zusammenstellung

Statistische Hauptquellen



1

**Statistisches Amt
Mecklenburg-
Vorpommern**
insb.: A 113 2015;
G 413 2010–2017

2

**Kurverwaltung
Ostseebad
Boltenhagen**
Jahresberichte

3

**Kurverwaltung
Ostseebad
Boltenhagen**
Adressen,
Vermietungsobjekte,
Bettenanzahl

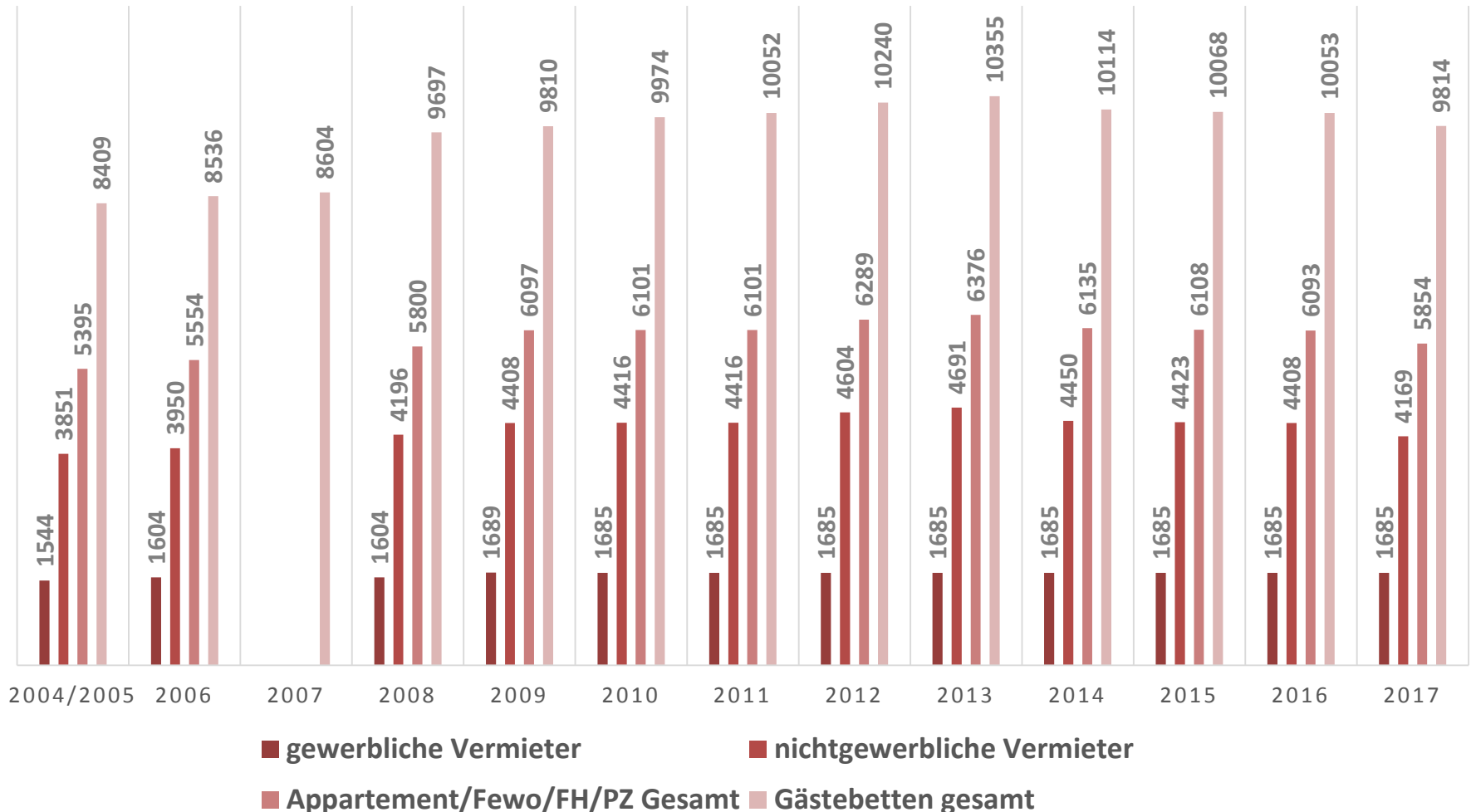
Seebäder im direkten Vergleich



	Einwohner (Stand 31.12.2015)	Übernachtungen	Schlafmöglichkeiten/ Einwohner (Jahr)	Übernachtungen/ Einwohner (Jahr)	Auslastung (in %)	Aufenthaltsdauer (Ø in Tagen)
Boltenhagen	2.487	961.619	ca. 3,13	ca. 386	34,5 %	5,3 d
Kühlungsborn	7.824	1.649.421	ca. 1,09	ca. 210	46,1 %	5 d
Graal-Müritz	4.154	932.459	ca. 0,96	ca. 224	52,9 %	6,5 d
Zingst	3.077	919.946	ca. 2,14	ca. 298	36,7 %	5,3 d
Heringsdorf	8.839	2.336.911	ca. 1,36	ca. 264	49,4 %	4,8 d

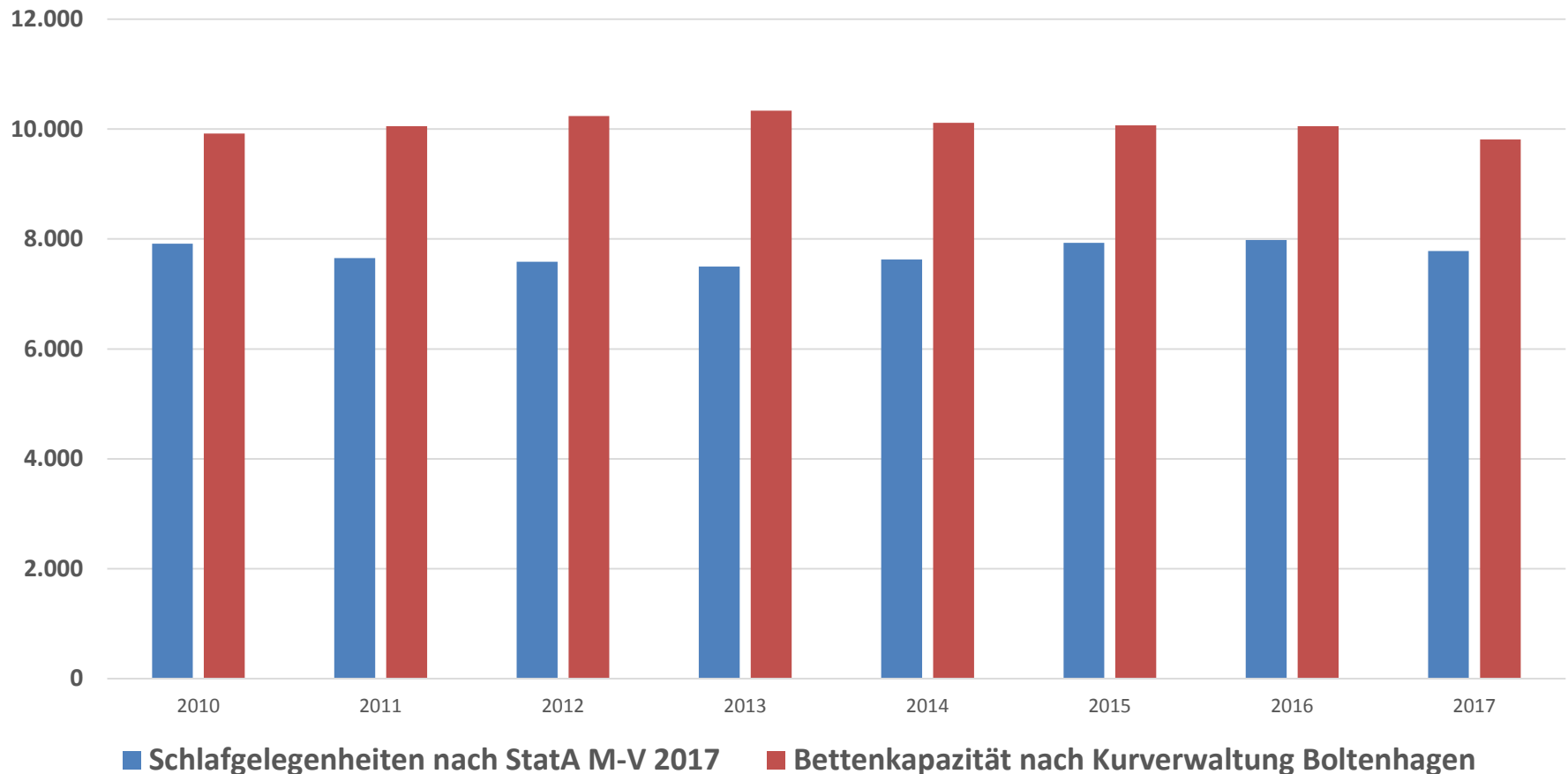
Quellen: Eigene Berechnungen nach/und StatA M-V: Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Faktoren der Bevölkerungsentwicklung), A 113 2015 00, 2018; Tourismus, Gastgewerbe, G 413 2010–2017, 2018.
 Anm.: Erhebung des StatA M-V bis einschl. 2011 ab 9 Schlafgelegenheiten (je Betrieb) und in den Folgejahren ab 10 Schlafgelegenheiten.
 5 von 32 in Zusammenstellung

Entwicklung der Betten in Appartements/Ferienwohnungen/FH/PZ



Quellen: Kurverwaltung Boltenhagen: Entwicklung der Gästestatistik von 2000 bis 2017, 2018.

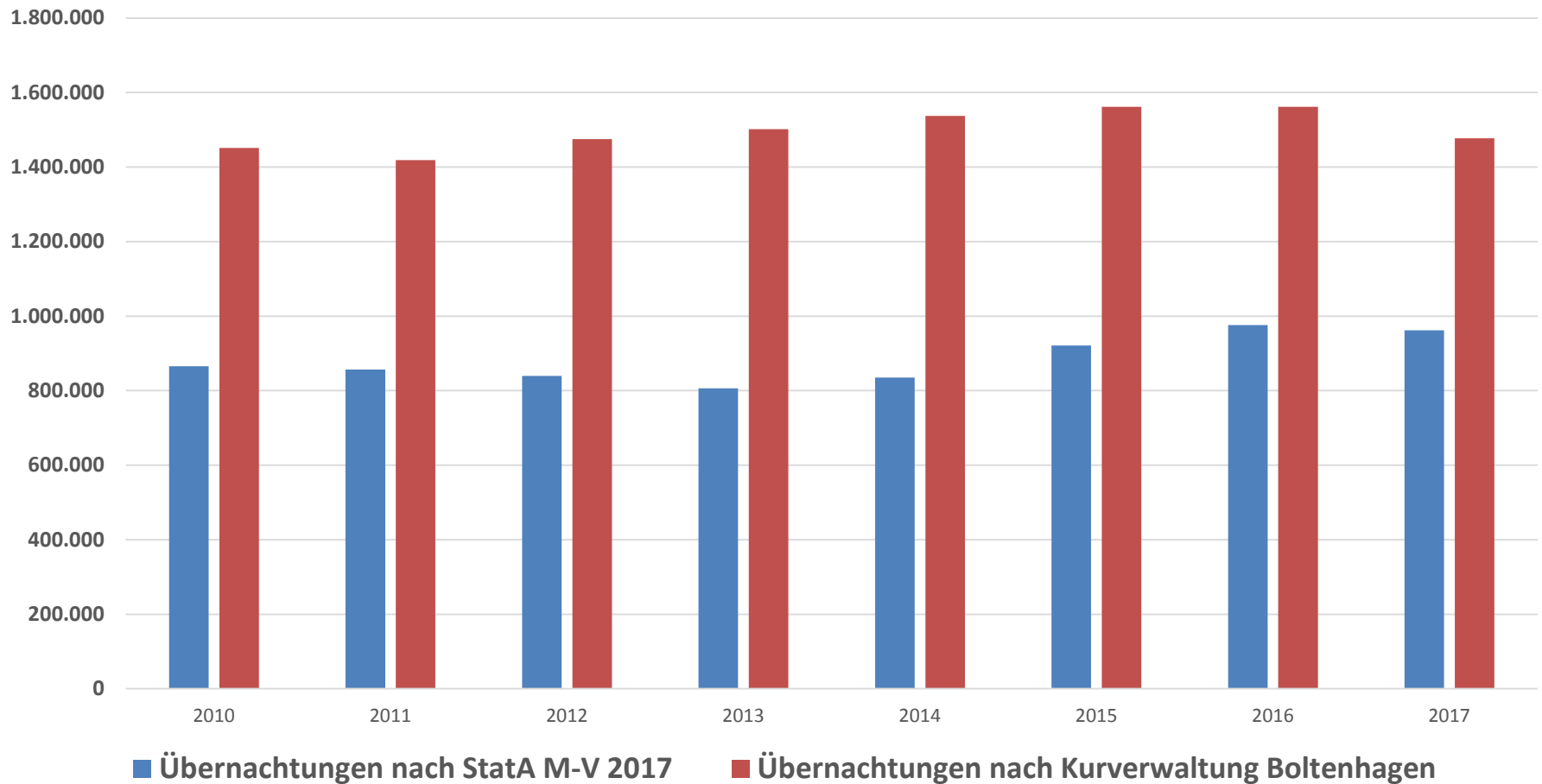
Schlafgelegenheiten/Betten (StatA M-V und Kurverwaltung Boltenhagen)



Quellen: StatA M-V: Tourismus, Gastgewerbe, 413 2010–2017, 2018; Kurverwaltung Boltenhagen: Entwicklung der Gästestatistik von 2000 bis 2017, 2018.
Anm.: Erhebung des StatA M-V bis einschl. 2011 ab 9 Schlafgelegenheiten (je Betrieb) und in den Folgejahren ab 10 Schlafgelegenheiten.
7 von 32 in Zusammenstellung

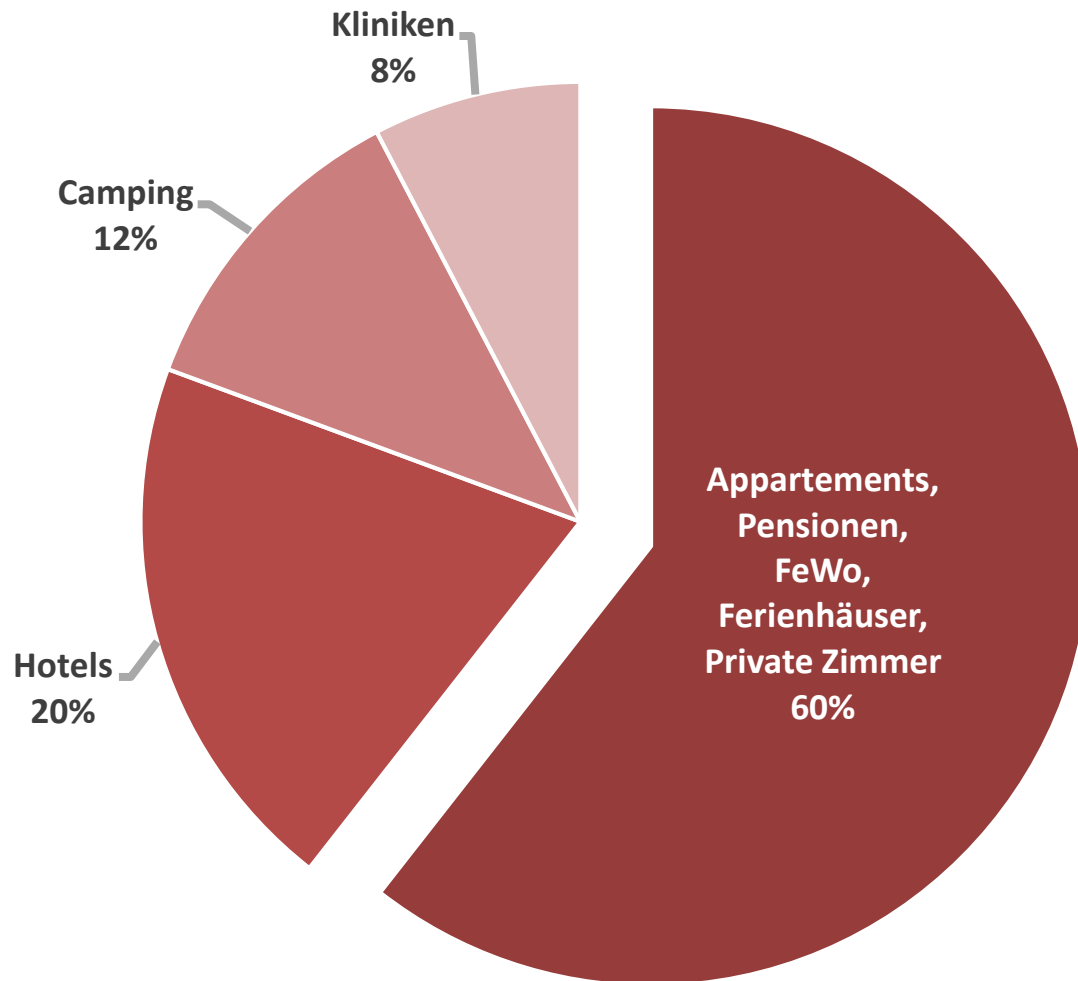
Übernachtungszahlen: Erhebungsunterschiede

Übernachtungszahlen (StatA M-V und Kurverwaltung Boltenhagen)



Quellen: StatA M-V: Tourismus, Gastgewerbe, 413 2010–2017, 2018; Kurverwaltung Boltenhagen: Entwicklung der Gästestatistik von 2000 bis 2017, 2018.

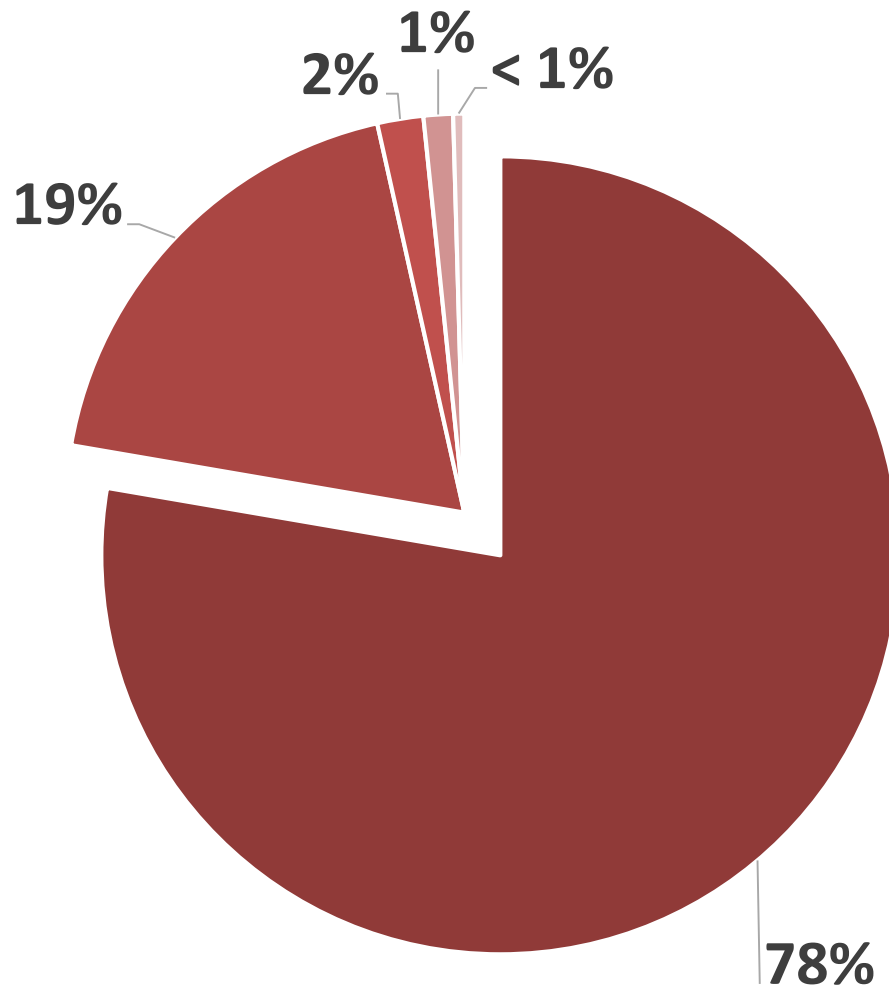
Verteilung der Betten auf Betriebsarten



Betriebsart	Betten
Appartements, Pensionen, Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Private Zimmer	5.944
Hotels	1.970
Camping	1.148
Kliniken	752

Quelle: Eigene Berechnung nach Kurverwaltung Boltenhagen: Entwicklung der Gästestatistik von 2000 bis 2017, 2018.

Bettenanzahl nach Vermietern/Betreibern von Ferienwohnungen

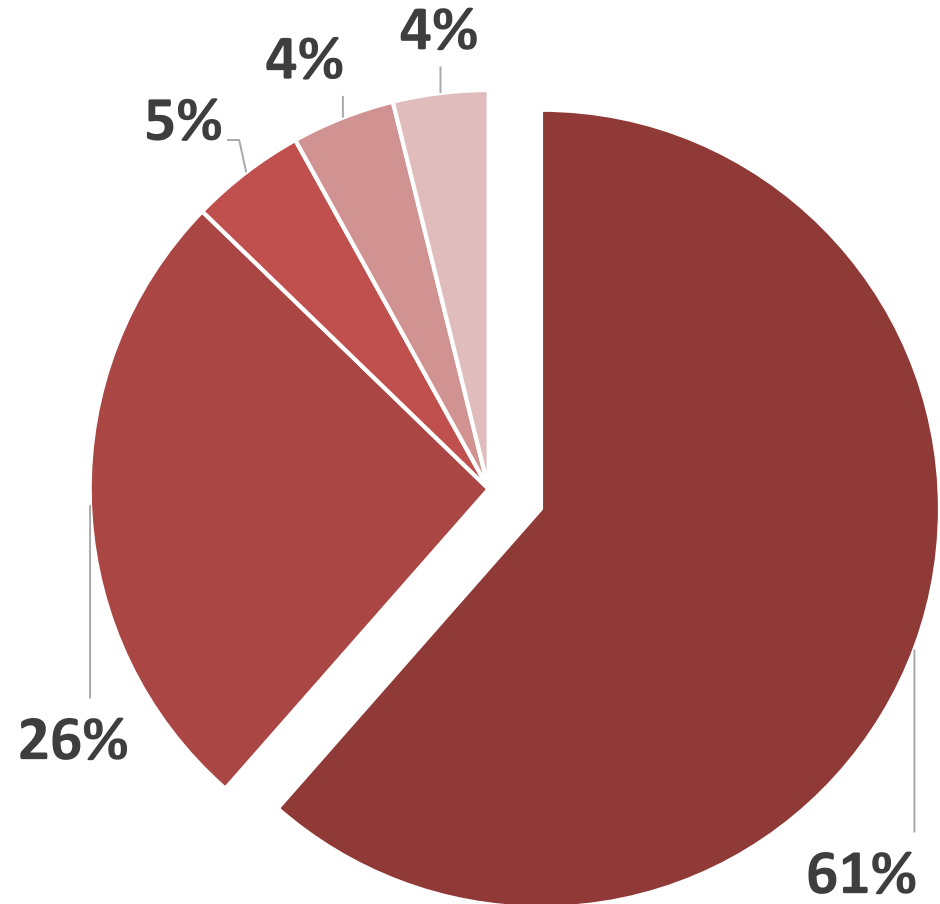


Bettenanzahl im Betrieb	Betriebe
≤ 4 Betten	1.042 (78 %)
> 4 bis ≤ 8 Betten	252 (19 %)
> 8 bis ≤ 12 Betten	25 (2 %)
> 12 bis ≤ 16 Betten	16 (1 %)
> 16 Betten	6 (< 1 %)

Quelle: Eigene Berechnung nach Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017.

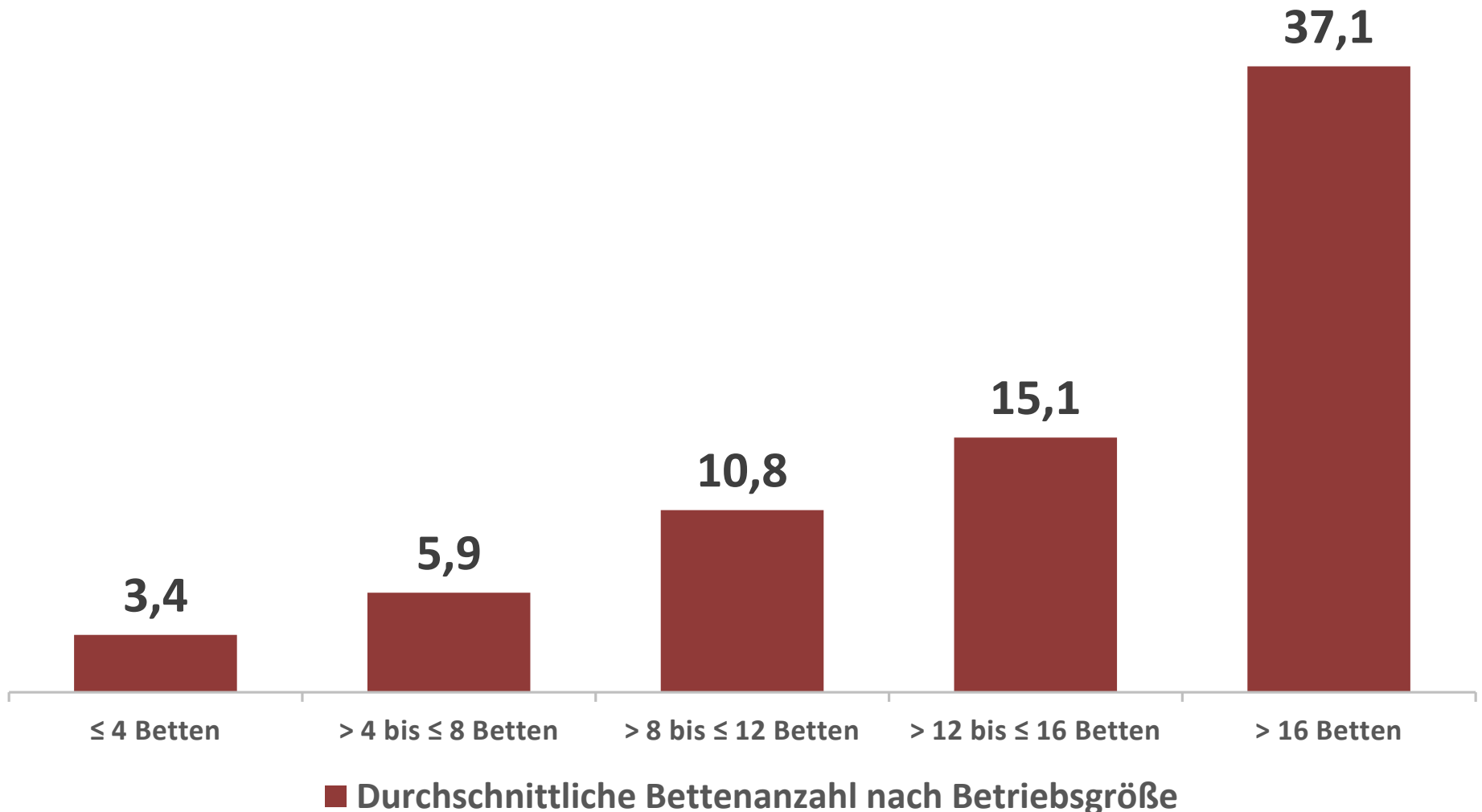
Bettenanzahl nach Bettenkapazität in Ferienwohnungen

Bettenanzahl im Betrieb	Betten
≤ 4 Betten	3.549 (61 %)
> 4 bis ≤ 8 Betten	1.488 (26 %)
> 8 bis ≤ 12 Betten	271 (5 %)
> 12 bis ≤ 16 Betten	242 (4 %)
> 16 Betten	223 (4 %)



Quelle: Eigene Berechnung nach Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017.

Durchschnittliche Bettenanzahl in Ferienwohnungen nach Betriebsgrößen



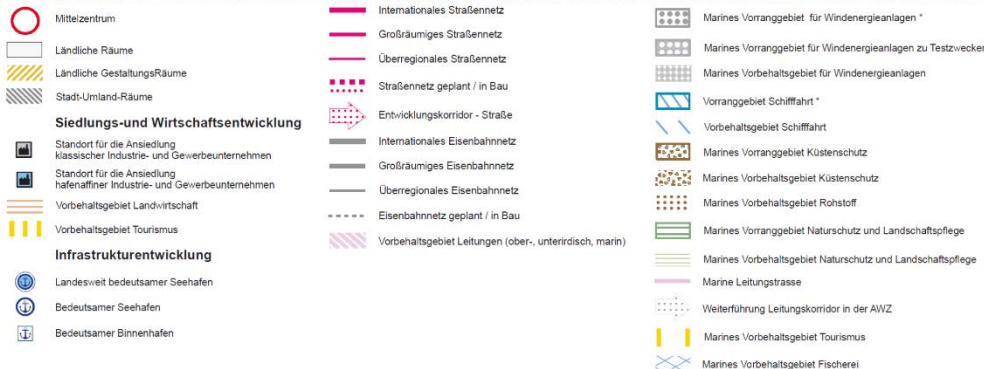
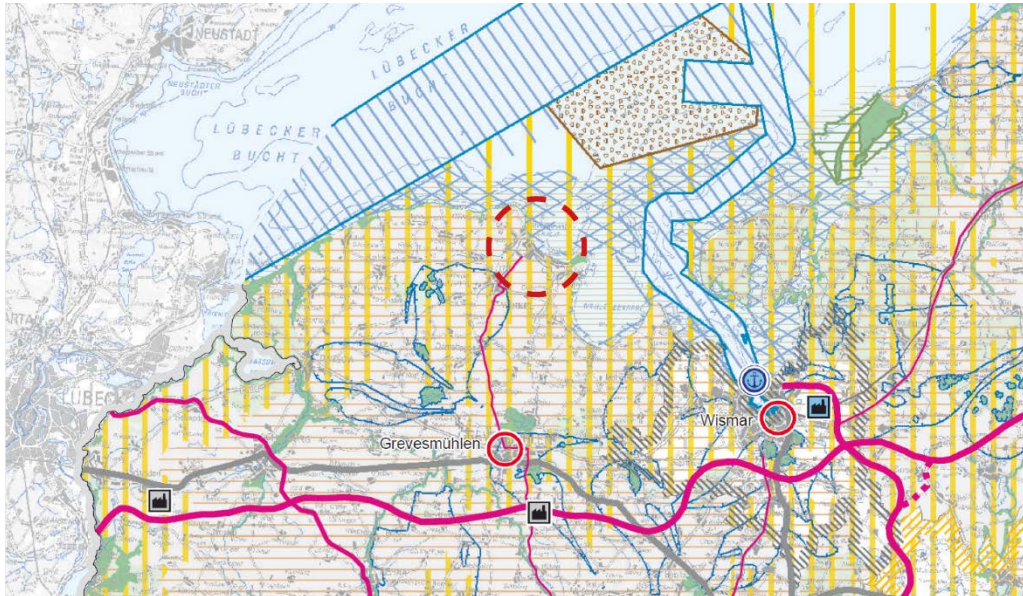
Quelle: Eigene Berechnung nach Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017.

Statistischer Abgleich:

„Inhaber betreute Ferienwohnungen“

- Gesamtliste der Kurverwaltung Boltenhagen enthält **1.363** Einträge für Beherbergungseinrichtungen → **8.566** Betten
- Von **1.363** Einträgen haben **135** (ca. 9,9 %) die gleiche Anschrift „Hauptwohnsitz“ und „Vermietungsadresse“ (ohne Hotel- und Pensionsstandorte) → **525** Betten (ca. 6,1 %)

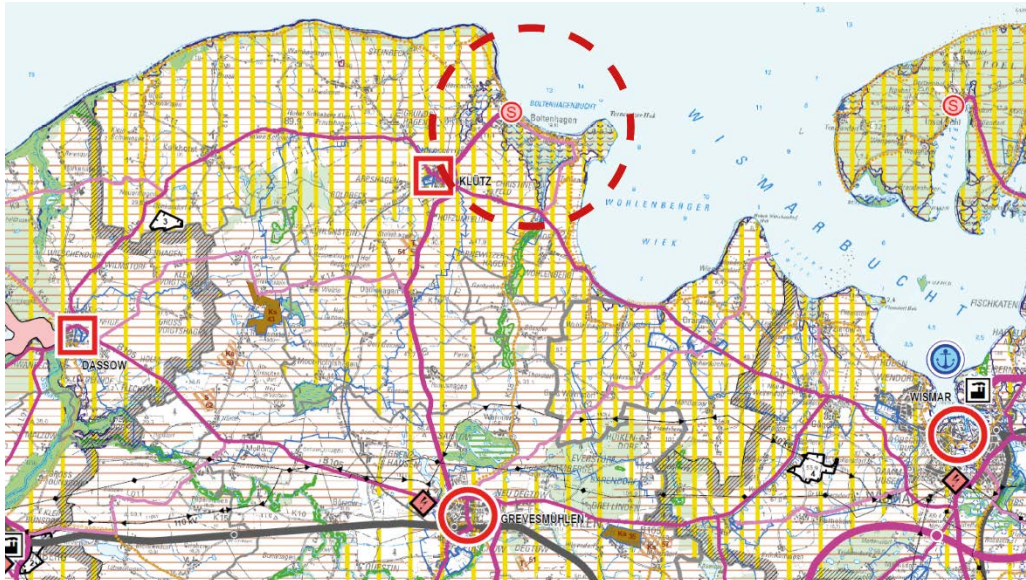
Aussagen des LEP M-V zum Bereich Ostseebad Boltenhagen



- Tourismus als essentieller Wirtschaftsfaktor
- Vorbehaltsgebiet Tourismus
 - besonderes Gewicht auf der Sicherung von Tourismus und Erholung
 - Erweiterung der touristischen Infrastruktur
 - ausgewogenes Verhältnis der Beherbergungsformen
- Boltenhagen erfüllt fünf Kriterien für Einstufung:
 - „sehr hohe“ Einstufung in Landschaftsbildbewertung
 - Küstenanrainergemeinde
 - Übernachtungsrate ≥ 7 zu 1
 - mehr als 100 Gästebetten
 - Anerkennung als Seeheilbad nach § 3 Nr. 2 Kurortgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: LEP M-V, 2016.

Aussagen des RREP Westmecklenburg zum Bereich Ostseebad Boltenhagen



- Tourismusschwerpunkttraum
- Gemeinde im „ländlichen Raum mit einer günstigen Wirtschaftsbasis“
- Siedlungsschwerpunkt
 - gute infrastrukturelle Ausstattung, welche sich durch überdurchschnittliche Nachfrage und überdurchschnittliches Angebot abhebt
 - sichert die ortsnahe Grundversorgung der Bevölkerung und die ländlichen Räume als Wirtschafts- und Wohnstandort
- Ausbau des qualitativ-hochwertigen Tourismus an der Ostseeküste
 - ein Hauptwirtschaftszweig
 - Wasser-, Gesundheits-, und Radtourismus bieten große Potenziale

Quelle: RREP Westmecklenburg, 2011.

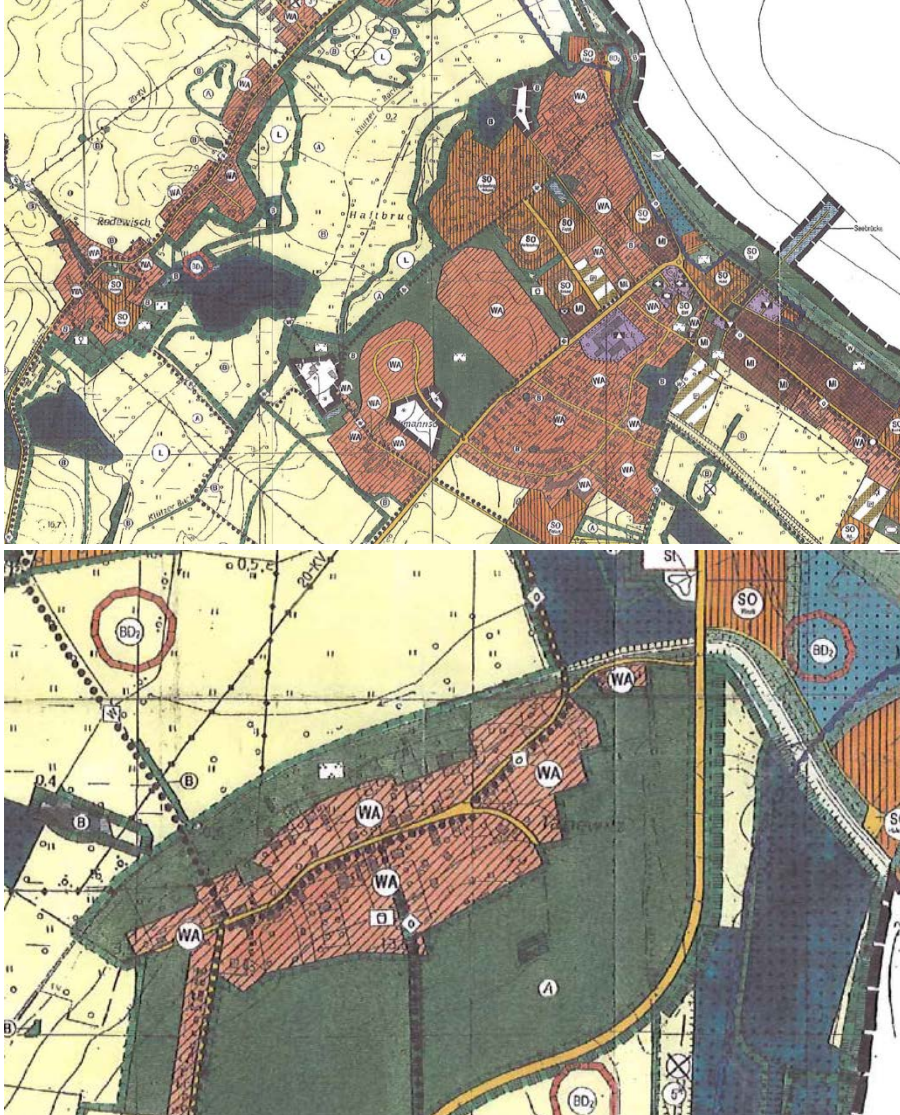
Aussagen des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



- Gebietsdarstellungen zu Reinen Wohngebieten (WR), Allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI), Sondergebieten nach § 10 BauNVO und § 11 BauNVO; mehrere mit erkennbarem Bezug zum Tourismus
- WR und WA in den OT Redewisch, Wichmannsdorf und Tarnewitz
- drei Hauptwohngebiete nach FNP
 - zwei an der Klützer Straße, im Ortsteil Wichmannsdorf
 - ein Wohngebiet im OT Boltenhagen Süd
- MI und SO hauptsächlich direkt am Küstenstreifen
- Bisher acht wirksame FNP-Änderungen – davon vier bzgl. touristischer Nutzungen

Quelle: FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2004.

Aussagen des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



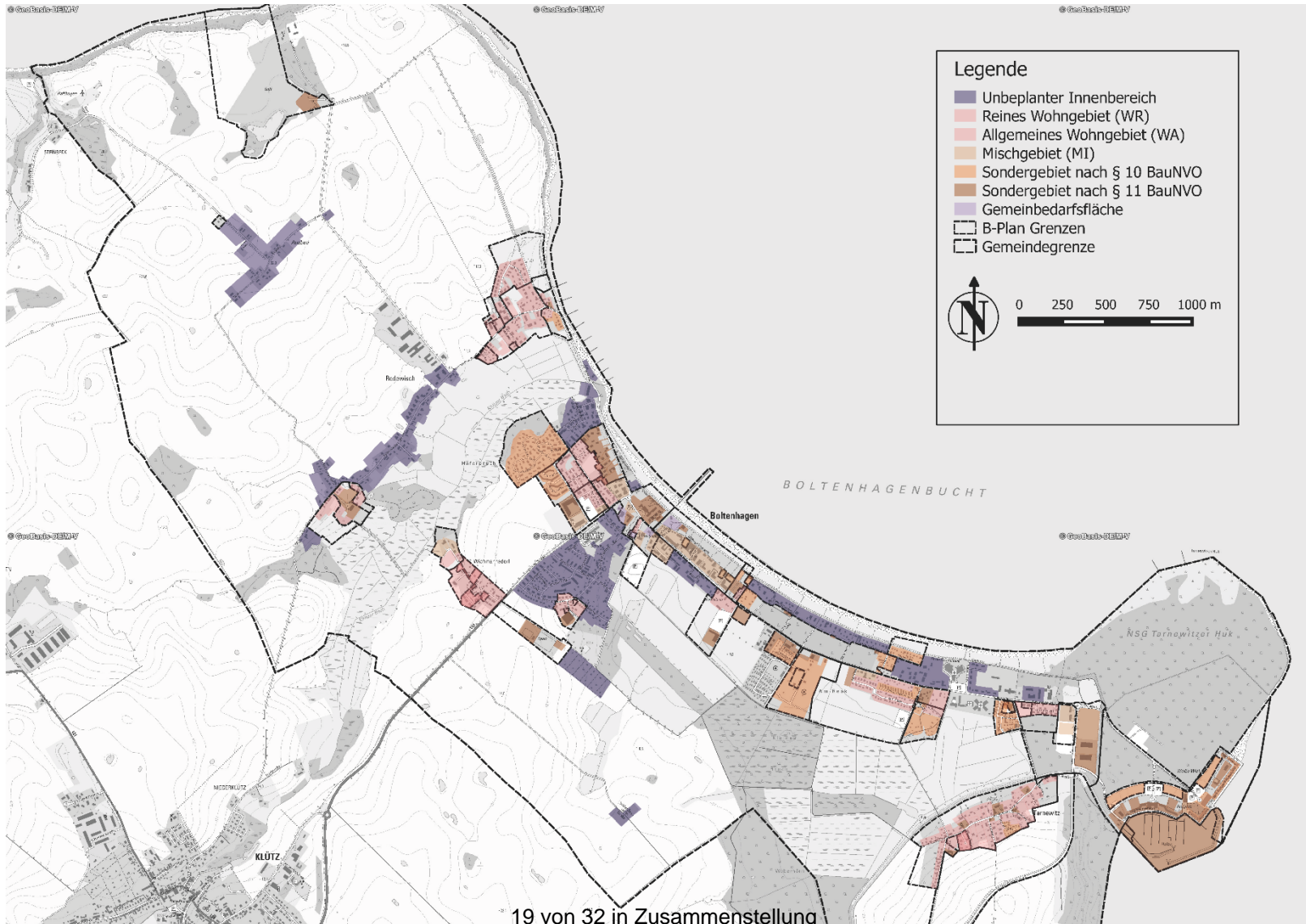
- „Stabilisierung und maßvolle Erhöhung der Einwohnerzahl“
- Ausweisung von Wohngebieten rechtfertigen sich aus der Fürsorgepflicht der Gemeinde, angemessene Flächen für die Sicherung der Wohnraumbedürfnisse ihrer Bewohner bereitzustellen
- Anm.: Zur Aufstellung des FNP noch ca. 2.700 EW

Quelle: FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2004.

Masterplan Boltenhagen 2020

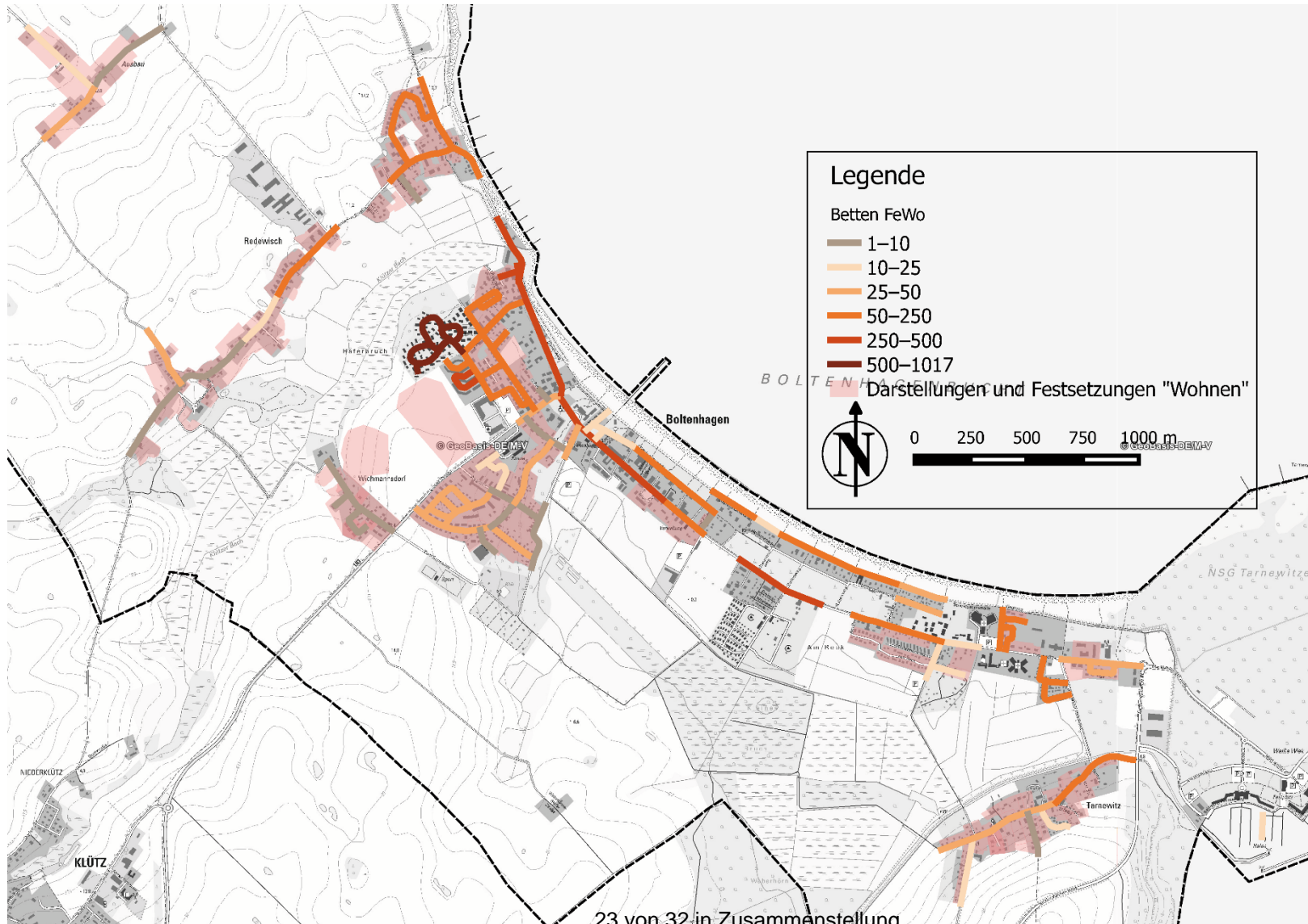
- Fassung 2007: Ziele
 - Chancen und Potenzialanalyse
 - Tourismus hat existenzielle Bedeutung für die Gemeinde
 - Wasser- und Gesundheitstourismus soll entwickelt werden
 - Ansprache von anspruchsvollen Zielgruppen
 - Sicherung und Bestandspflege der Gebäude, des Strandes und der Grünanlagen
 - Entwicklung als 3–4 Sterne Ostseebad mit gehobenem Standard
 - Gemeindecinnahmen durch Hotelgäste höher, als bei Ferienwohnungen
- Fassung 2017 (intern): Evaluierung
 - „Ernüchternde Umsetzungsbilanz: so gut wie keine der 51 Maßnahmen zufriedenstellend umgesetzt“
 - geringe Zielgruppenorientierung
 - geringe Hotelkapazität
 - Überangebot Ferienwohnungen
 - Verkehrsinfrastruktur überlastet
 - „Schwächen und Handlungsbedarfe haben sich seit 2007 zementiert“
 - Fehlende Verankerung und Verbindlichkeit

Bepante und unbepante Innenbereiche im Ostseebad Boltenhagen



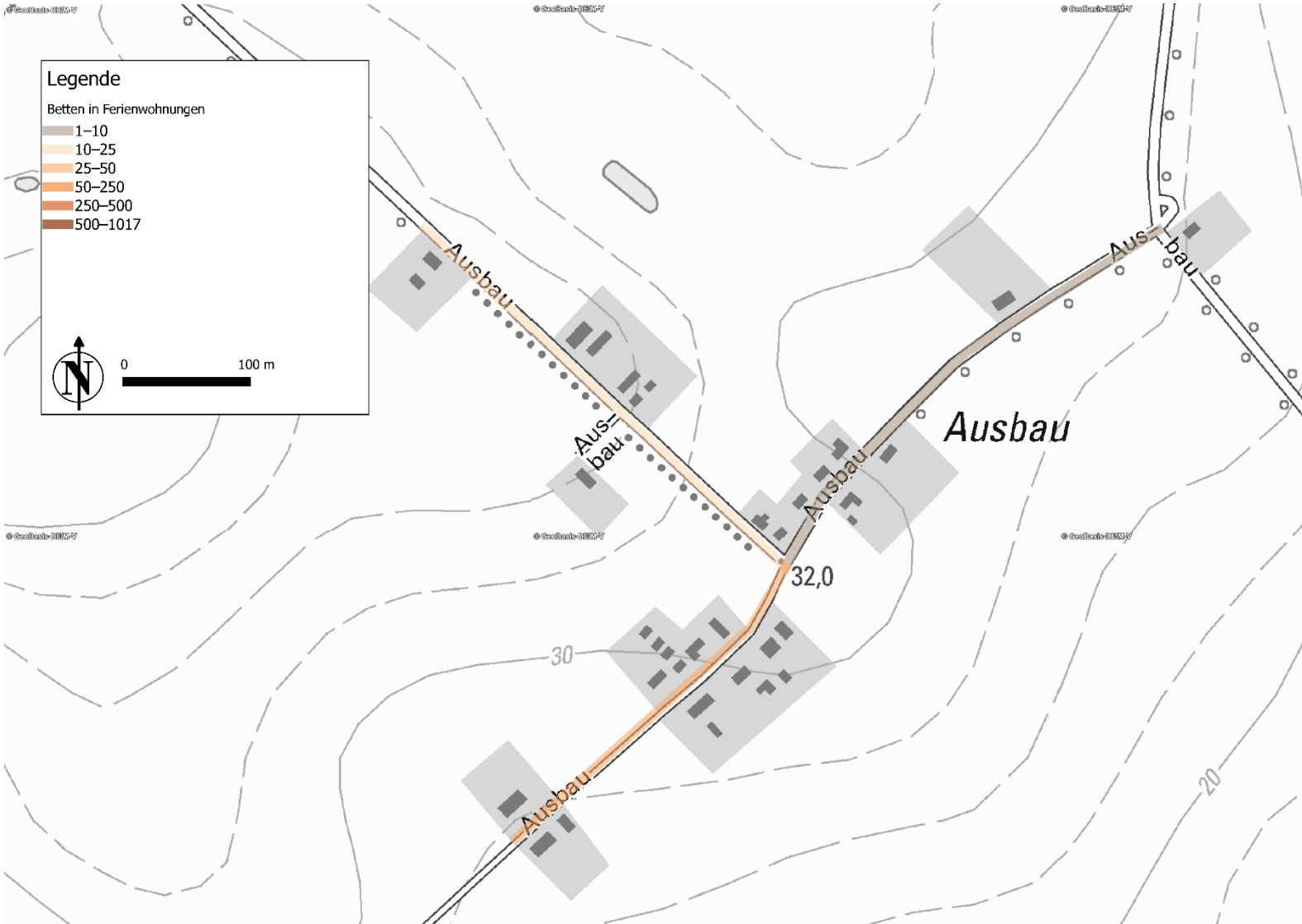
Quelle: Plan und Praxis nach FNP und rechtsgültigen B-Plänen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10).

Darstellungen und Festsetzungen von WR- und WA-Gebieten in Bauleitplänen



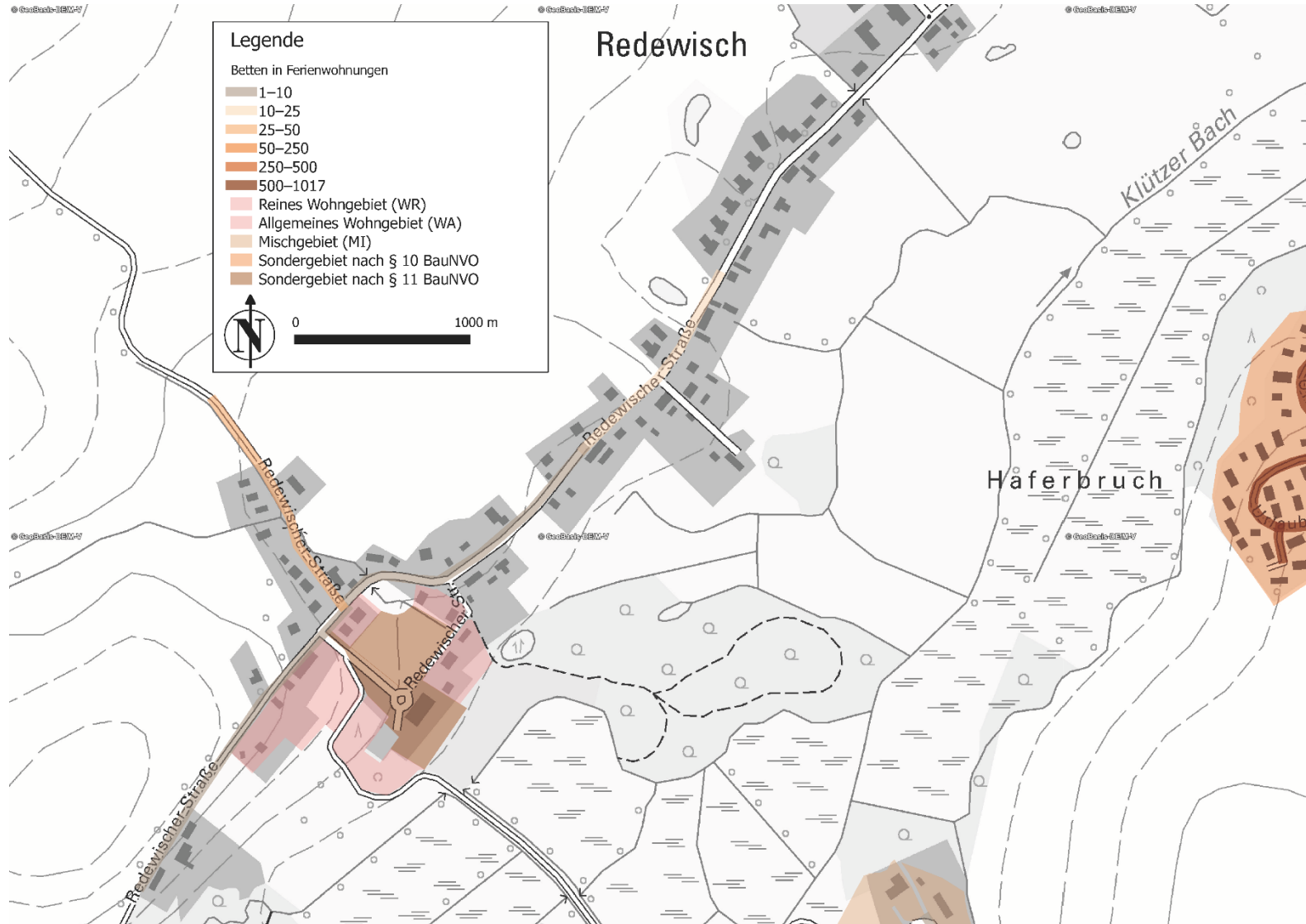
Quelle: Plan und Praxis nach rechtsgültigen B-Plänen des Ostseebad Boltenhagen; Kurvenwaltung Boltenhagen; Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017. Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10).

Bettenkapazität (FeWo) im unbeplanten Innenbereich (Redewisch-Ausbau)



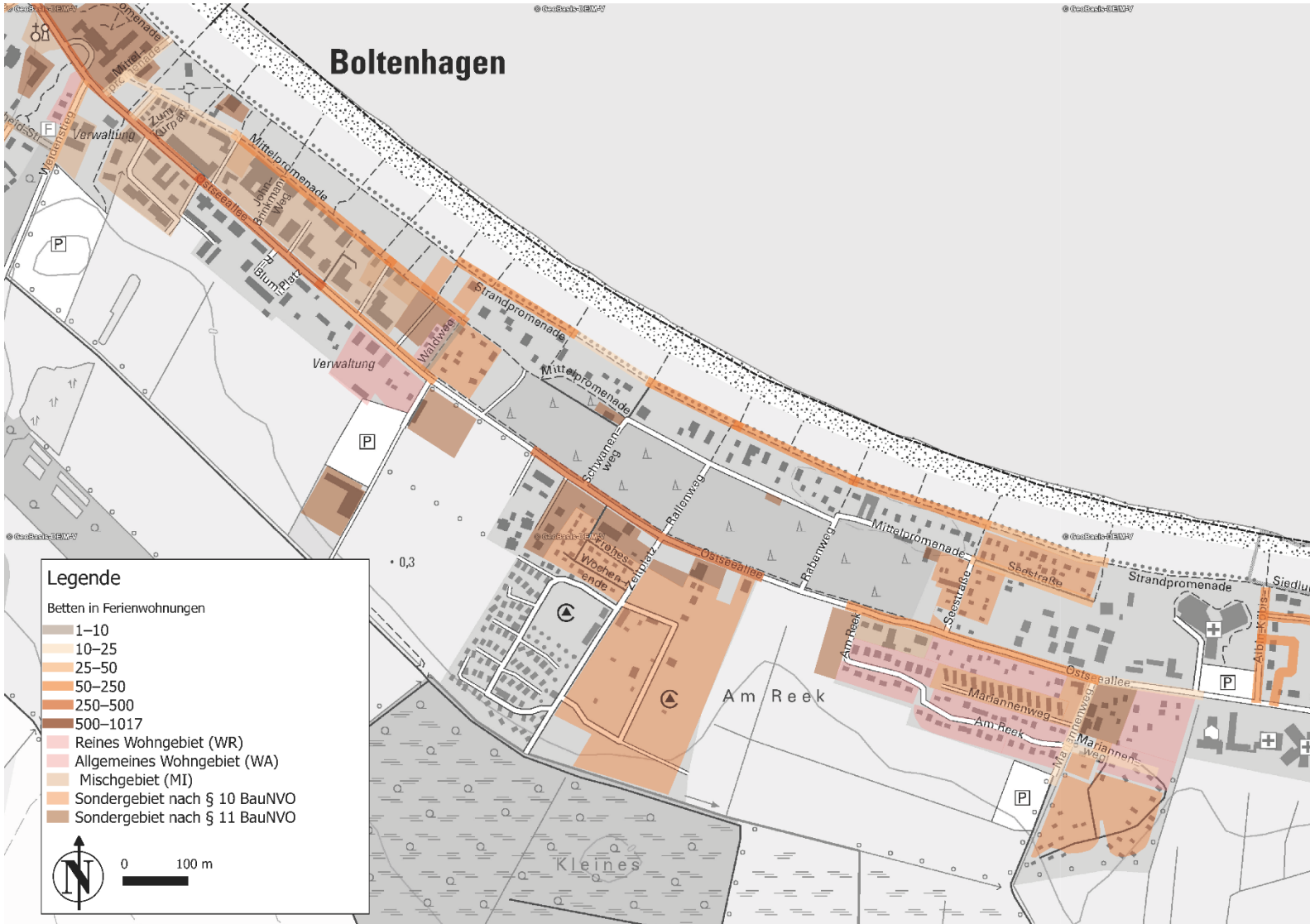
Quelle: Plan und Praxis nach rechtsgültigen B-Plänen des Ostseebad Boltenhagen; Kurvenwaltung Boltenhagen; Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017. Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10).

Bettenkapazität (FeWo) im beplanten und unbeplanten Innenbereich (Redewisch)



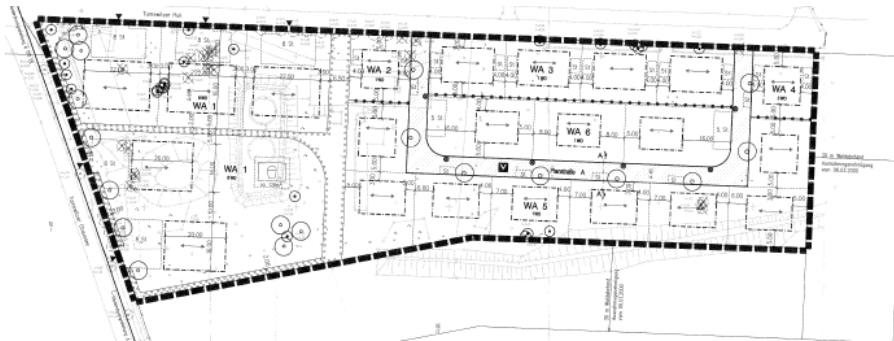
Quelle: Plan und Praxis nach rechtsgültigen B-Plänen des Ostseebad Boltenhagen; Kurvenwaltung Boltenhagen; Vermieterradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017. Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10).

Bettenkapazität (FeWo) im beplanten und unbeplanten Innenbereich (Boltenhagen)



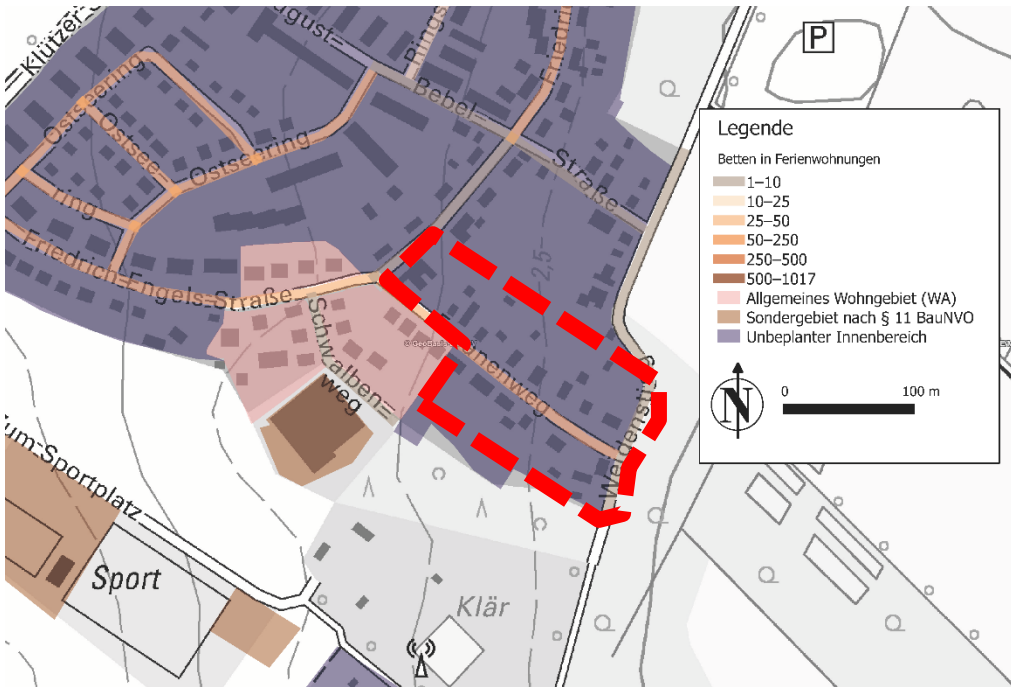
Quelle: Plan und Praxis nach rechtsgültigen B-Plänen des Ostseebad Boltenhagen; Kurverwaltung Boltenhagen; Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017; Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10).

Detailbetrachtung im beplanten Innenbereich (B-Plan Nr. 16)



- Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 3.11.2000 (Rechtskraft d. Ursprungplans)
 - B-Plan Nr. 16, 1. und 3. Änderung
 - „In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Trankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.“
 - ca. 17 Wohngebäude
 - geschätzt ca. 58 Wohneinheiten
 - Ferienwohnungsbetriebe: 7
 - Betten in Ferienwohnungen: 30
 - Durchschnittlich: 4,28 Betten pro Betrieb
 - Zweitwohnungen zu Erholungszwecken: 12
 - min. 19 Wohneinheiten die nicht dem Dauerwohnen dienen: ca. 32 %
 - Ferienwohnungen: ca. 12 %
 - Zweitwohnungen (Erholung): ca. 20 %

Detailbetrachtung im unbeplanten Innenbereich (Fasenenweg)



Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Darstellung im FNP
- ca. 19 Wohngebäude
- geschätzt ca. 36 Wohneinheiten
- Ferienwohnungsbetriebe: 9
 - Betten in Ferienwohnungen: 36
 - Durchschnittlich: 4 Betten pro Betrieb
- Zweitwohnungen zu Erholungszwecken: 0
- min. 9 Wohneinheiten die nicht dem Dauerwohnen dienen:
 - Ferienwohnungen: ca. 25 %



Quelle: Plan und Praxis nach rechtsgültigen B-Plänen des Ostseebad Boltenhagen; Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017. Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10). Ostseebad Boltenhagen: Flächennutzungsplan, 2006.

**FRAGESTELLUNG: UNTER WELCHEN
PRÄMISSEN SOLL SICH DAS
ANGEBOT AN FERIENWOHNUNGEN
IM OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
ZUKÜNFTIG ENTWICKELN?**

Kontakt

Plan und Praxis GbR
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Manteuffelstraße 111
D – 10997 Berlin

Dr. Werner Klinge

klinge@planundpraxis.de

Henning Rohwedder

rohwedder@planundpraxis.de

Mario Timm

timmm@planundpraxis.de