

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/18/12766</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 27.09.2018 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lübecker Straße" der Stadt Klütz - Stellungnahme als Nachbargemeinde -</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen Wohnmobilhafen auf einer noch unbebauten Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz an der „Lübecker Straße“ wurde am 25. Januar 2016 gestellt.

Es bestehen folgende Vorstellungen:

Auf einer Teilfläche innerhalb des Gewerbegebietes sollen Voraussetzungen für die Realisierung eines Campingplatzes mit Wohnmobilstellplätzen überprüft werden.

Für die Realisierung des Konzeptes ist eine Fläche von etwa 2 ha vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 sind gewerbliche Flächen in größerem Umfang vorhanden.

Die Zahl der Wohnmobilstellplätze ist bei einem Durchschnittswert je Stellplatzfläche für 200 Stück vorgesehen. Auf der übrigen Fläche sollen entsprechende zusätzliche Einrichtungen für Versorgung und Infrastruktur, für Dienstleistungen, für einen Kiosk, für eine Rezeption und für die Aufenthaltsqualität berücksichtigt werden.

Zur Klarstellung sei hier betont, dass Flächen für Großveranstaltungen nicht vorgesehen sind. Es sollen lediglich sportive und kulturelle Veranstaltungen im Rahmen der Betreuung des Campingplatzes, im Sinne einer Animation und Betreuung erfolgen.

Zur Sicherheit der jeweiligen Nutzungen ist nach einer Grundsatzentscheidung der Stadt Klütz vorgesehen, die noch nicht besiedelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet in Bezug auf ihre Eignung für den Campingplatz zu überprüfen.

Die Durchführung einer Schallschutzprognose ist vorgesehen, um hier die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet zu überprüfen und Flächenpotentiale darzustellen.

- Auf der Grundlage der Grundsatzentscheidung sollen die Vorbereitungen für einen Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung geschaffen werden.
- Die noch nicht besiedelten Flächen sollen auf ihre Eignung für den Campingplatz überprüft werden. Die vorzugsweise Eignung einer der Teilflächen soll überprüft werden.
- Im Interesse des Antragstellers sollte auch ein Votum dafür abgegeben werden, ob sich die Stadt Klütz auch über die 2 ha des Erstbedarfs hinaus weitere Entwicklungen in Richtung Campingplatz vorstellen kann.

Hierzu wurde von der Stadtvertretung am 23. Mai 2016 ein Grundsatzbeschluss gefasst, der diese Vorstellungen billigt. Auf dieser Basis wurden weitergehende Tätigkeiten in Bezug auf die Prüfung der Eignung des Standortes vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden

die weiteren bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung geprüft. Es werden Flächen als Gewerbegebiete genutzt. Teilweise stellt sich die Nutzung eher als mischgebietstypische Nutzung dar.

Die Absichten des benachbarten Landwirtschaftsbetriebes wurden überprüft. Hier gibt es nach einer entsprechenden Neustrukturierung und Übernahme von Betriebsflächen die Absicht, Wohnentwicklungen vorzubereiten. Die Abstimmung mit den innerhalb des Gebietes vorhandenen Ansiedlungen läuft. Unter Berücksichtigung der Entwicklung von Wohnfunktionen im bisherig noch landwirtschaftlich genutzten Betrieb außerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 verfolgt.

Der Flächennutzungsplan ist parallel in einem Änderungsverfahren anzupassen.

Die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehen in Folgendem:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen Campingplatz in Form eines Wohnmobilplatzes an der „Lübecker Straße“ und Erweiterungsflächen für den Campingplatz auf den derzeit unbenutzten Flächen des Gewerbegebietes.
- Beachtung und Berücksichtigung der bisher festgesetzten Gewerbegebiete bei dem Heranrücken des Campingplatzes an die genutzten Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes. Die Überprüfung einer Umnutzung von Teilflächen des Gewerbegebietes zu Mischgebiet im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes wurde zunächst zurückgestellt. Es bleibt bei dem festgesetzten Gewerbegebiet, dass nicht im Rahmen des Plangeltungsbereiches der Änderung betrachtet wird.

Für die bereits besiedelten Grundstücke im Zufahrtsbereich zu dem Gewerbegebiet entlang der Landesstraße hält die Stadt Klütz an den getroffenen Festsetzungen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2 fest und bezieht diesen Bereich nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung ein.

Aus dem Grundsatzbeschluss geht hervor, dass die Entwicklung des Campingplatzes in zwei Teilbereichen betrachtet wird. Die konzeptionellen Überlegungen sind in der Anlage dargestellt. Im weiteren Planverfahren wird die Vorgehensweise abgestimmt.

In der Abbildung ist die Übersicht der Teilbereiche auf der ALK dargestellt.

In einer weiteren Abbildung sind die Teilbereiche 1 und 2 auf der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 dargestellt, um die Zielsetzungen gemäß Grundsatzbeschluss zu dokumentieren.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lübecker Straße“ der Stadt Klütz weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde werden durch diese Planungen nicht berührt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

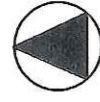
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)
Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:

	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

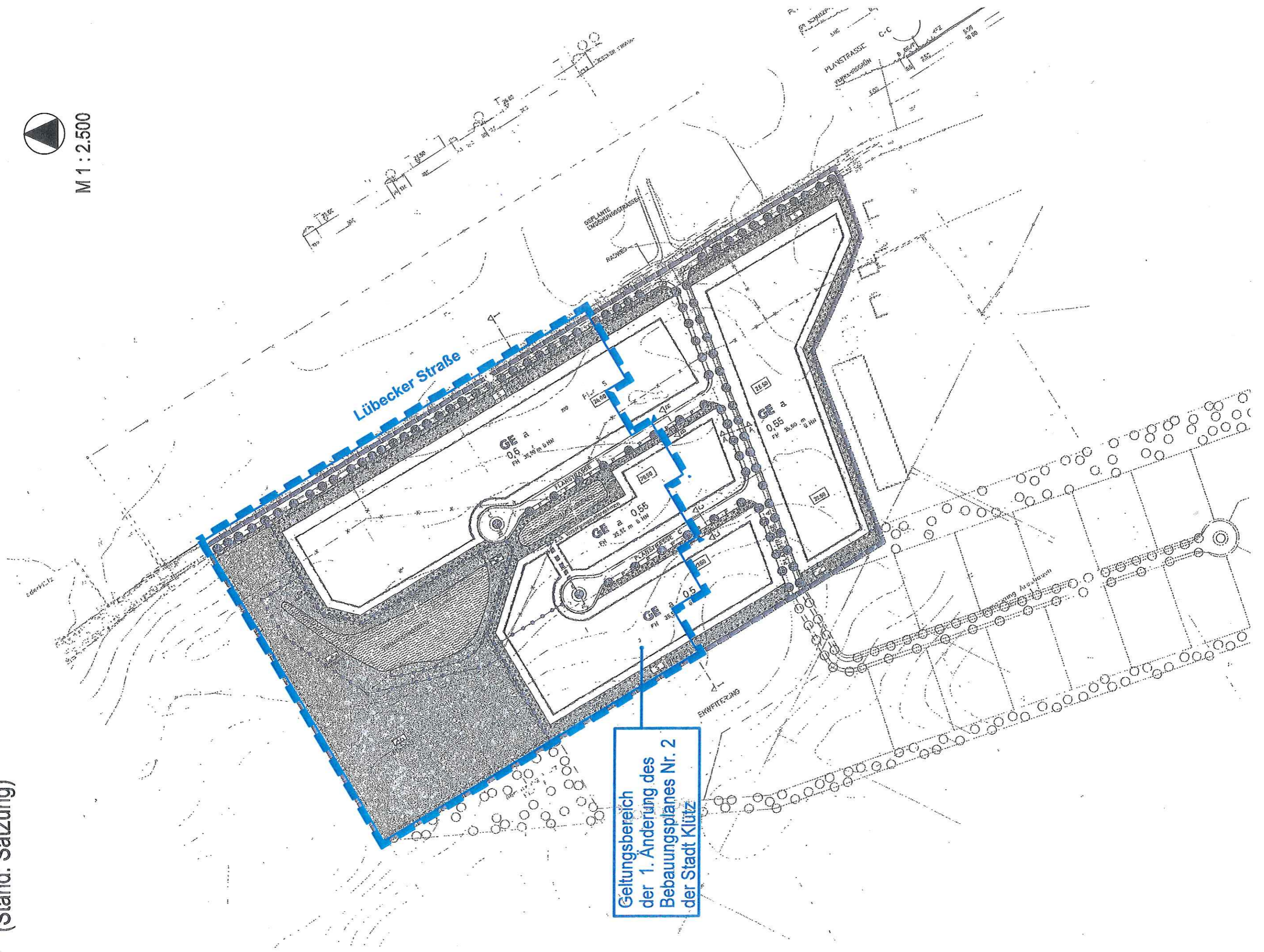
**Anlagen:**

- Satzung
- Luftbild m. Darstellung Geltungsbereich der 1. Änderung
- Vorentwurf
- Konzeptskizze f. SO1/Camping – Gebiet
- Übersicht Teilbereiche

Auszug  
Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 2 - Lübecker Straße-  
(Stand: Satzung)

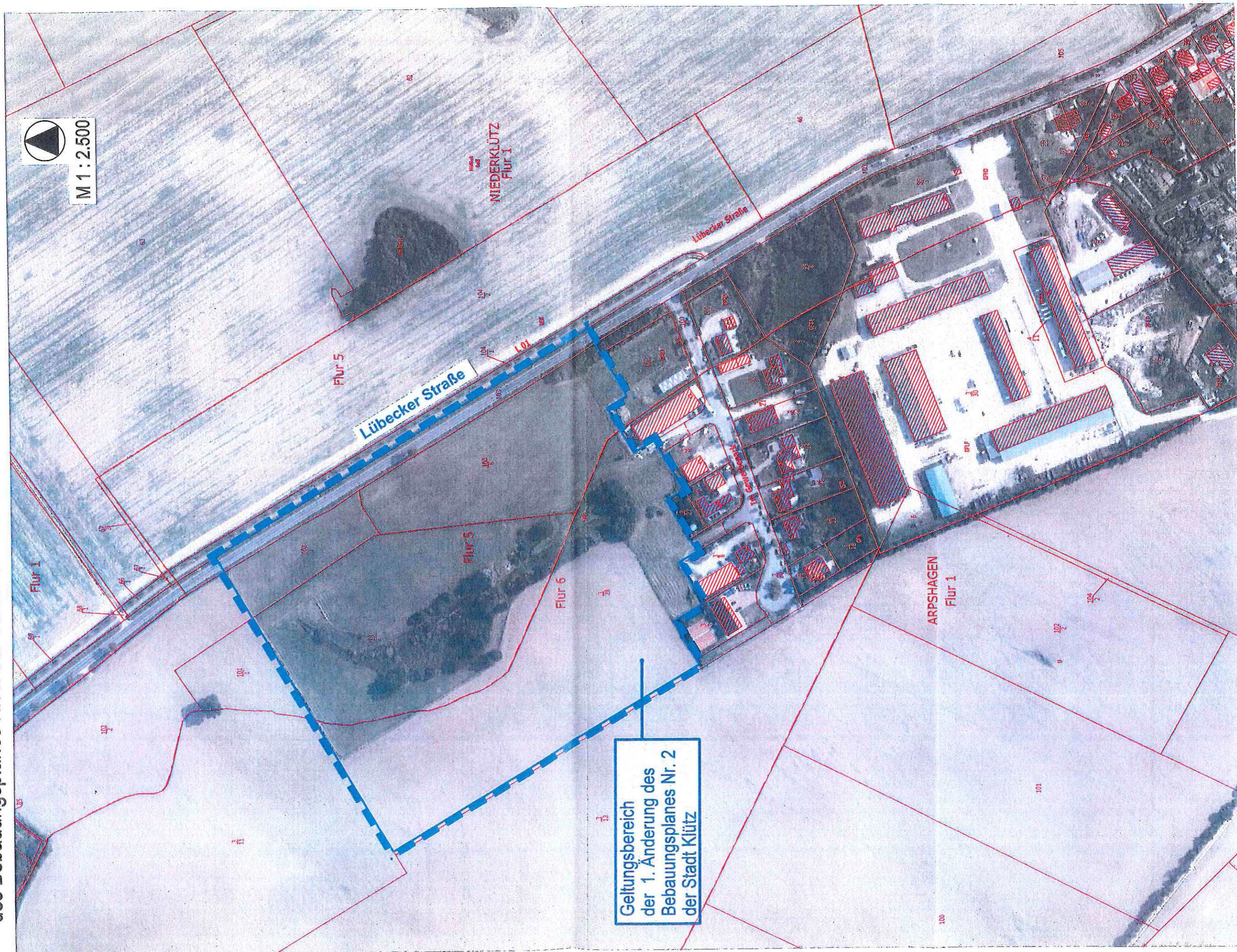


M 1 : 2.500



Geltungsbereich  
der 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 2  
der Stadt Klütz

Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz



M 1 : 2.500



Sukzessionsfläche

Vernässungszone

Flur 5  
SO1 Camping  
- Wohnmobilplatz

Schutzgrün

Regenwasser-  
rückhaltebecken

NIEDERKLÜTZ  
Flur 1

GE - Gewerbegebiet

Schutzgrün

GE - Gewerbegebiet

Lübecker Straße

Zentrum  
Klütz

Kalkhorst  
← Elmenhorst

Flur 5

Flur 6

SO2

Im Gewerbepark

ARPSHAGEN  
Flur 1

Schutzgrün

GE - Gewerbegebiet

Schutzgrün

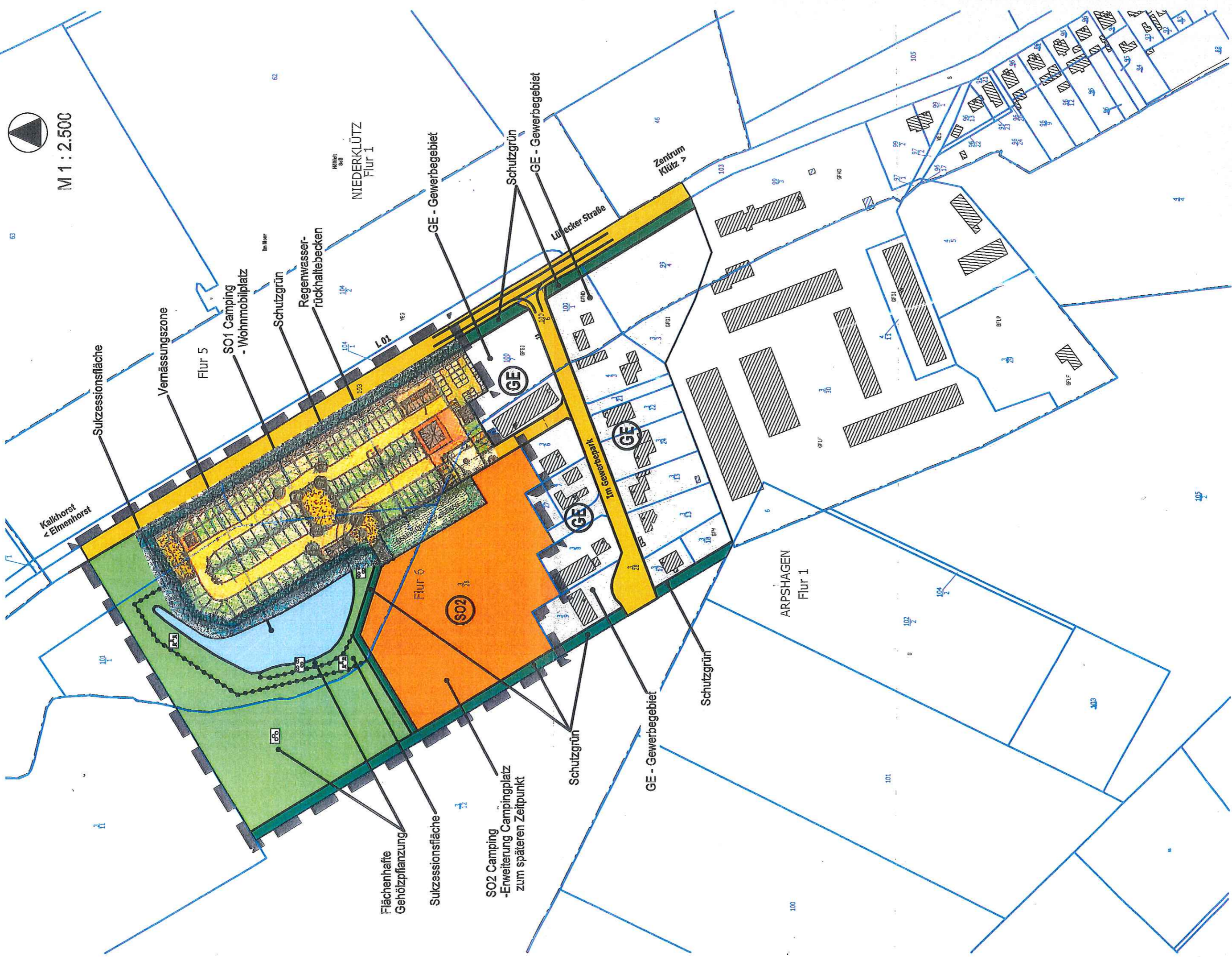
Flächenhafte  
Gehölzpflanzung

Sukzessionsfläche

SO2 Camping  
-Erweiterung Campingplatz  
zum späteren Zeitpunkt

Planungsstand: 23. Juli 2018  
**VORENTWURF**

# Anlage: Konzeptskizze für das SO1/Camping - Gebiet



M 1 : 2.500

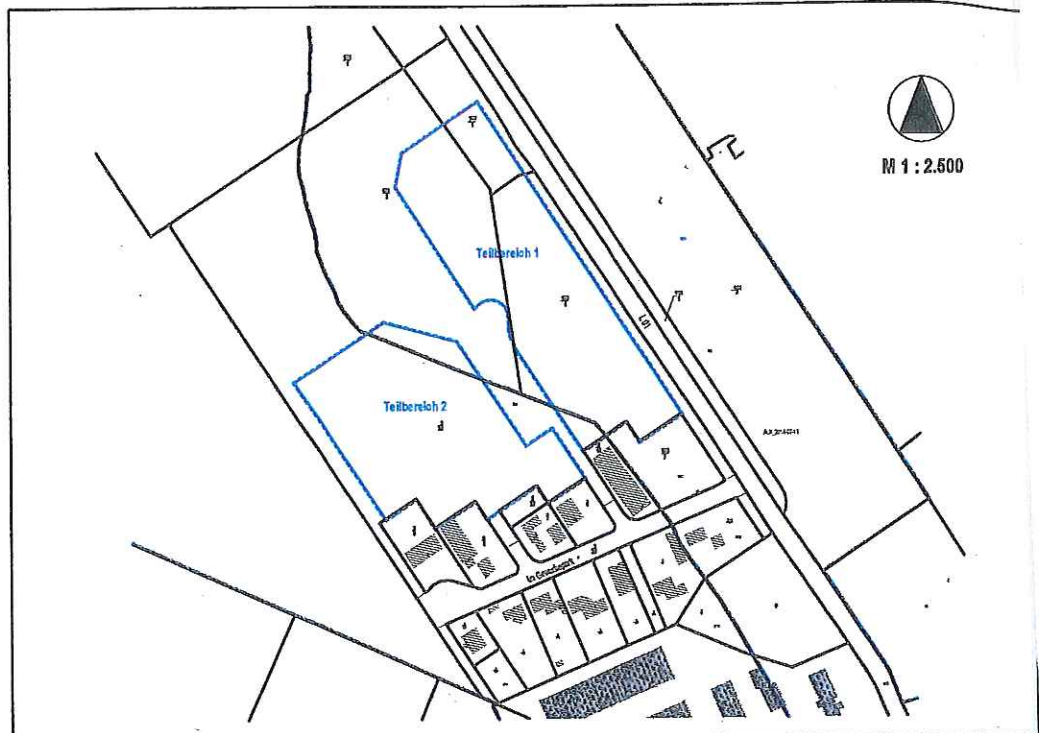


Abb. 1: Übersicht der Teilbereiche für den Wohnmobilstellen auf der ALK

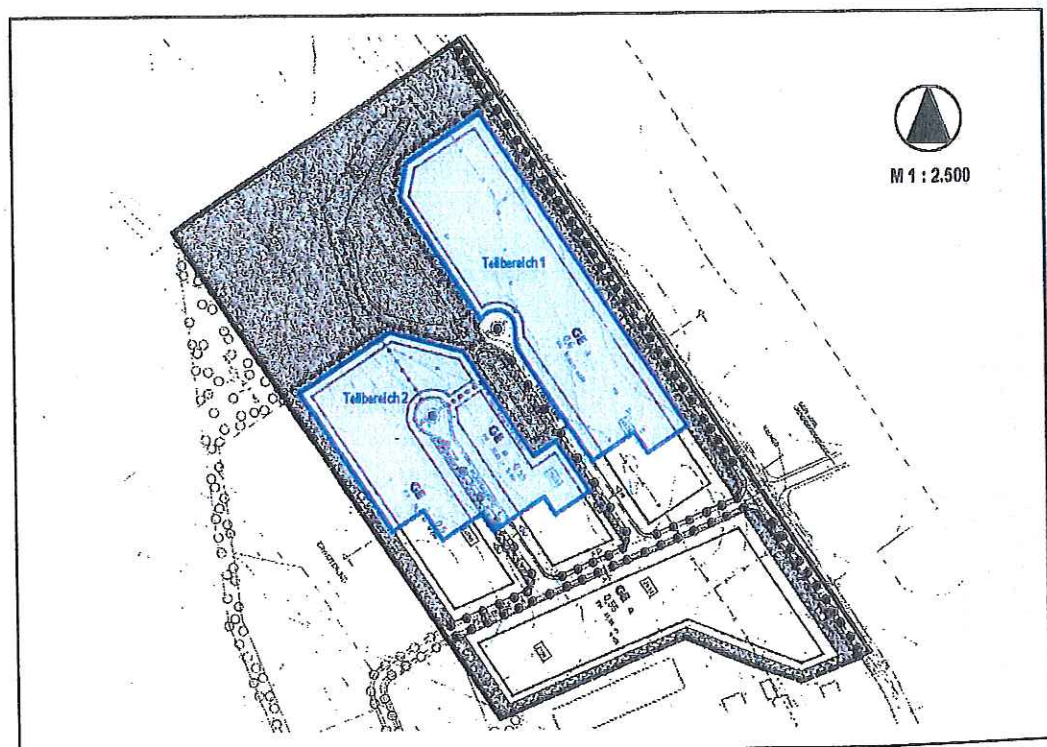


Abb. 2: Übersicht der Teilbereiche 1 und 2 auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes