

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage
BV/12/21/153
öffentlich

Beschlussblatt

Übersicht der Beratungen

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beschlussart</i>
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	21.10.2021	vertagt
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	18.11.2021	ungeändert beschlossen

Ausführlicher Beratungsverlauf

12.10.2021	Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
-------------------	--

Beschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, folgende Stellungnahme einzureichen:

1. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im RREP Westmecklenburg (2011) gemäß

Programmsatz 3.3 (1) **(Z)** als Siedlungsschwerpunkt definiert.

Siedlungsschwerpunkte

sollen insbesondere die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten

und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen. In der Regel

werden Siedlungsschwerpunkte als größere Hauptorte einer Gemeinde in den ländlichen

Räumen definiert, die sich aufgrund der Kriterien wie Einwohnerzahl,

Beschäftigtenzahl

und Einzelhandelskapazität von anderen Gemeinden im ländlichen Raum abheben. Die

Siedlungsschwerpunkte sollen so gesichert werden, dass sie in den ländlichen Räumen

in Ergänzung zu den zentralen Orten die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung

gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Entwicklung beizutragen. Mit

der Festlegung von Siedlungsschwerpunkten soll einer Schwächung der ländlichen

Räume aufgrund der Ausdünnung der Zentralorte entgegengewirkt und im Sinne von

Programmsatz 4.1 (1) LEP M-V ein Beitrag zum Erhalt der gewachsenen

dezentralen Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wirtschaft- und Wohnstandort unterstützt werden. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist in diesem Zusammenhang maßgeblich, dass der Ortsteil Boltenhagen eng verbunden ist mit den angrenzenden Ortsteilen Tarnewitz und Redewisch und hier ein enger Zusammenhang besteht. Die Vorschläge zur zukünftigen Steuerung der Siedlungsentwicklung bewertet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wie folgt.

Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann in Wertung des Grobkonzeptes für die Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 nicht allein eine rein quantitative Steuerung gemäß Berechnungsmethode im Grobkonzept für die zukünftige Entwicklungsstrategie zugrunde gelegt werden. Die quantitative Berechnung gemäß Grobkonzept dient sicherlich als Grundlage für die Grundsteuerung der Wohnbaukapazitäten. Die in den drei Varianten dargestellte quantitative Steuerung der Wohnbaukapazitäten kann die zukünftige Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Boltenhagen hinsichtlich der erforderlichen Bauflächenangebote und der infrastrukturellen Voraussetzungen nicht sicherstellen. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollte es Ziel sein, neben der quantitativen Grundsteuerung eine qualitative Bewertungsmatrix für die Gemeinden zu erstellen und die Besonderheiten jeder Gemeinde zu betrachten und zu bewerten. Die ermittelten allgemeingültigen Qualitätsmerkmale sollten mit den Gemeinden abgestimmt werden und für zukünftige Entscheidungen zugrunde gelegt werden. Die qualitative Bewertungsmatrix wäre die Grundlage für zusätzliche Kontingente für Wohnbaukapazitäten neben den Kontingenten der quantitativen Berechnungen. Die Siedlungsschwerpunkte als Ankerpunkte im ländlichen Raum zu nutzen, wird von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen begrüßt. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung aus der Kombination von quantitativen und qualitativen Aspekten kann maßgeblich Einfluss auf die bereitzustellenden Wohnbaukapazitäten und das erforderliche Bauflächenangebot haben. Das eine bedingt das andere. Für die Erfüllung der Aufgaben innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes an der Außenküste sind in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen attraktive Lebens- und Arbeitsbedingungen zu sichern.

2. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den Hauptort Boltenhagen selbst sind folgende qualitativen Merkmale und Entwicklungsstrategien zu berücksichtigen und zu bewerten:

- Siedlungsschwerpunkt
- Nahversorgung
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Kita

- Schule
- Soziale Infrastruktur/ medizinische Grundversorgung
- Arzt
- Zahnarzt
- Apotheke
- Pflegeheim
- Physiotherapie
- Seniorengerechter Wohnraum
- Dienstleistungseinrichtungen
- Bank
- Friseur
- Verkehrsinfrastruktur
- Anbindung an ÖPNV und Boltenhagener Bäderbahn Carolinchen, Boltenhagener Shuttle
- Bahnhof (Erreichbarkeit)
- Tourismusschwerpunktraum
- Arbeitsplatzangebot
- Gewerbestandort
- **Feuerwehr, Sportlerheim, Kirche, Hafen Kliniken, Begegnungsstätten, Hotels, Schwimmbäder, Vereine**

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist es wichtig, dass bei aller Verallgemeinerung, eine auf die jeweilige Gemeinde bezogene Entwicklungsmöglichkeit gewahrt wird. Die Konzentration der Entwicklungspotenziale auf den Hauptort ist Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sekundär. Das Ostseebad Boltenhagen selbst und Tarnewitz sind aus städtebaulicher Sicht als eine Einheit zu betrachten. Die Nachnutzung von bereits baulich genutzten Flächen ist aus Sicht der Gemeinde dringend geboten. Derzeit stellen die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen in Redewisch einen städtebaulichen Missstand für das Landschaftsbild und das Erscheinungsbild der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dar. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat u.a. das Ziel formuliert, vorrangig Innenbereichsflächen zu nutzen und den Außenbereich zu schützen. Unter diesem Gesichtspunkt wurden zuletzt bauliche Absichten im Außenbereich bewertet. In diesem Zusammenhang wird die Nachnutzung bereits anthropogen vorbelasteter Flächen, wie z.B. in Redewisch, favorisiert.

3. Von besonderer Bedeutung für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist, dass in Tourismusschwerpunkträumen der Erhaltung und Sicherung der Wohnfunktion in Dauerwohnungen größtmögliche Bedeutung beigemessen wird. Die fortwährende Umnutzung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen oder in Zweitwohnungen zur Freizeitnutzung bedingt einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und somit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Eine städtebauliche Steuerung ist ohne Planung kaum möglich. Einer Umnutzung von Dauerwohnen in Ferienwohnen und Zweitwohnungen sollte entgegengewirkt werden; dies ist zumindest in

Tourismusschwerpunkträumen zur Aufrechterhaltung der Dauerwohnfunktion erforderlich

4. Seitens der Gemeinde wird die Forderung aufgemacht zu überprüfen, ob die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bereits den Leistungsumfang für ein Grundzentrum hat. Sie beantragen eine Prüfung als Grundzentrum.

Abstimmung

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

21.10.2021

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Beschluss

Abstimmung

18.11.2021

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Beschluss

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die Eilentscheidung des Bürgermeisters zur Abgabe folgender Stellungnahme:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im RREP Westmecklenburg (2011) gemäß Programmsatz 3.3 (1) (Z) als Siedlungsschwerpunkt definiert. Siedlungsschwerpunkte sollen insbesondere die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen. In der Regel werden Siedlungsschwerpunkte als größere Hauptorte einer Gemeinde in den ländlichen Räumen definiert, die sich aufgrund der Kriterien wie Einwohnerzahl, Beschäftigtenzahl und Einzelhandelskapazität von anderen Gemeinden im ländlichen Raum abheben. Die Siedlungsschwerpunkte sollen so gesichert werden, dass sie in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den zentralen Orten die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Entwicklung beitragen. Mit der Festlegung von Siedlungsschwerpunkten soll einer Schwächung der ländlichen Räume aufgrund der Ausdünnung der Zentralorte entgegengewirkt und im Sinne von Programmsatz 4.1 (1) LEP M-V ein Beitrag zum Erhalt der gewachsenen dezentralen Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wirtschafts- und Wohnstandort unterstützt werden. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist in diesem Zusammenhang maßgeblich, dass der Ortsteil Boltenhagen eng verbunden ist mit den angrenzenden Ortsteilen Tarnewitz und Redewisch und hier ein enger Zusammenhang besteht.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen schätzt ein, dass sie die Aufgaben als Siedlungsschwerpunkt gemäß RREP mehr als erfüllt. Im Rahmen ihrer Selbsteinschätzung hat sich die Gemeinde über ihre Bedeutung im Raum Gedanken gemacht und dies im Beschluss vom 21.09.2017 festgehalten. Die Gemeinde hat unter heutigen Gesichtspunkten die Auffassung, dass sie durchaus die Aufgaben eines Grundzentrums erfüllt. Es handelt sich um einen Siedlungskern im ländlichen Raum mit mehr als 2.000 Einwohnern. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sie die erforderlichen Kriterien (5 von 6) für ein Grundzentrum erfüllt. Mit der Zahl von 1.384 Beschäftigten im Jahr 2016 liegt diese deutlich über der Zahl von 600 Beschäftigten. Mit der Zahl von 915 Einpendlern (2016) liegt die Zahl deutlich über 300 Einpendlern. Ebenso geht die Gemeinde davon aus, dass sie über ausreichend Einzelhandelszentralität verfügt und durch Bank- und Sparkassenfiliale bzw. Dependancen sowie die ärztliche Versorgung hinreichend die Kriterien erfüllt.

Lediglich die Anforderungen an 5.000 Einwohner im Nahbereich werden nicht erfüllt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sie somit mit ihrer Lage im Raum und unter der Berücksichtigung als etabliertes Ostseebad im Tourismusschwerpunktraum über gute Voraussetzungen für ein Grundzentrum verfügt.

Die Vorschläge zur zukünftigen Steuerung der Siedlungsentwicklung bewertet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wie folgt.

Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann in Wertung des Grobkonzeptes für die Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 nicht allein eine rein quantitative Steuerung gemäß Berechnungsmethode im Grobkonzept für die zukünftige Entwicklungsstrategie zugrunde gelegt werden. Die quantitative Berechnung gemäß Grobkonzept dient sicherlich als Grundlage für die Grundsteuerung der Wohnbaukapazitäten. Die in den drei Varianten dargestellte quantitative Steuerung der Wohnbaukapazitäten kann die zukünftige Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Boltenhagen hinsichtlich der erforderlichen Bauflächenangebote und der infrastrukturellen Voraussetzungen nicht sicherstellen.

Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollte es Ziel sein, neben der quantitativen Grundsteuerung eine qualitative Bewertungsmatrix für die Gemeinden zu erstellen und die Besonderheiten jeder Gemeinde zu betrachten und zu bewerten. Die ermittelten allgemeingültigen Qualitätsmerkmale sollten mit den Gemeinden abgestimmt werden und für zukünftige Entscheidungen zugrunde gelegt werden. Die qualitative Bewertungsmatrix wäre die Grundlage für zusätzliche Kontingente für Wohnbaukapazitäten neben den Kontingenten der quantitativen Berechnungen. Die Siedlungsschwerpunkte als Ankerpunkte im ländlichen Raum zu nutzen, wird von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen begrüßt. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung aus der Kombination von quantitativen und qualitativen Aspekten kann maßgeblich Einfluss auf die bereitzustellenden Wohnbaukapazitäten und das erforderliche Bauflächenangebot haben. Das eine bedingt das andere. Für die Erfüllung der Aufgaben innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes an der Außenküste sind in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen attraktive Lebens- und Arbeitsbedingungen zu sichern. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den Hauptort Boltenhagen selbst sind folgende qualitativen Merkmale und Entwicklungsstrategien zu berücksichtigen und zu bewerten:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunkt-raum.

- Siedlungsschwerpunkt
- Nahversorgung

- Gemeinbedarfseinrichtungen
 - o Kita
 - o Schule
 - o Freiwillige Feuerwehr
 - o Kirche
 - o Sportplatz
 - Kliniken
 - o Rehaklinik
 - o Mutter/Vater- und Kind-Kurklinik
 - Hotels mit Infrastrukturangeboten und Schwimmbädern
 - Soziale Infrastruktur/ medizinische Grundversorgung
 - o Arzt
 - o Zahnarzt
 - o Apotheke
 - o Pflegeheim
 - o Physiotherapie
 - o Seniorengerechter Wohnraum
 - Dienstleistungseinrichtungen
 - o Bank
 - o Friseur
 - Verkehrsinfrastruktur
 - o Anbindung an ÖPNV und Boltenhagener Bäderbahn Carolinchen
 - o Bahnhof (Erreichbarkeit)
 - Tourismusschwerpunktraum
 - o Atzangebot
 - Gewerbestandort
 - o Fischereihafen
 - o Marina
 - o Bootswerft

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über ein umfangreiches Vereinsleben. In die Wahrnehmung gemeindlicher Aufgaben fließt viel Engagement der Einwohner und Bürger aus allen Ortsteilen und Altersgruppen ein. Beispielhaft sind hier Feste, Veranstaltungen von Vereinen und freiwillige Arbeitseinsätze zu nennen. Für das Vereinsleben sind insbesondere folgende Vereine und Interessengemeinschaften aktiv:

- Seniorenbeirat, Seniorenverein Klützer Winkel
- Sozialverband Deutschland, Ortsverein Boltenhagen / Klütz
- PSV Boltenhagen e.V.,
- SC Boltenhagen e.V.,
- VSC Boltenhagen e.V.,
- GSC Boltenhagen e.V.,
- Verein zur Förderung der Grundschule Ostseebad Boltenhagen e.V.
- Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr Boltenhagen e.V.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sie durchaus Funktionen eines Grundzentrums erfüllt.

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist es wichtig, dass bei aller Verallgemeinerung, eine auf die jeweilige Gemeinde bezogene Entwicklungsmöglichkeit gewahrt wird.

Die Konzentration der Entwicklungspotenziale auf den Hauptort ist für die Gemeinde Ostseebad

Boltenhagen sekundär. Das Ostseebad Boltenhagen selbst und Tarnewitz sind aus städtebaulicher Sicht als eine Einheit zu betrachten.

Die Nachnutzung von bereits baulich genutzten Flächen ist aus Sicht der Gemeinde dringend geboten. Derzeit stellen die ursprünglich landwirtschaftlich

genutzten baulichen Anlagen in Redewisch einen städtebaulichen Missstand für das Landschaftsbild und das Erscheinungsbild der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dar. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat u.a. das Ziel formuliert, vorrangig Innenbereichsflächen zu nutzen und den Außenbereich zu schützen. Unter diesem Gesichtspunkt wurden zuletzt bauliche Absichten im Außenbereich bewertet. In diesem Zusammenhang wird die Nachnutzung bereits anthropogen vorbelasteter Flächen, wie z.B. in Redewisch, favorisiert.

Von besonderer Bedeutung für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist, dass in Tourismusschwerpunkträumen der Erhaltung und Sicherung der Wohnfunktion in Dauerwohnungen größtmögliche Bedeutung beigemessen wird. Die fortwährende Umnutzung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen oder in Zweitwohnungen zur Freizeitnutzung bedingt einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und somit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Eine städtebauliche Steuerung ist ohne Planung kaum möglich. Einer Umnutzung von Dauerwohnen in Ferienwohnen und Zweitwohnungen sollte entgegengewirkt werden; dies ist zumindest in Tourismusschwerpunkträumen zur Aufrechterhaltung der Dauerwohnfunktion erforderlich.

Anlage:

Anlage 3 zur Selbsteinschätzung hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.09.2017

Abstimmung

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	12
davon anwesend:	11
Zustimmung:	11
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0