



Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	1
2	Städtebauliche Bestandsaufnahme	1
3	Planungsgrundlagen	1
3.1	Ziele der Raumordnung	1
3.1.1	Landesplanung	1
3.1.2	Regionalplanung	1
3.2	Planungsrecht	2
3.2.1	Rechtsgrundlagen	2
3.2.2	Flächennutzungsplan	2
3.2.3	Geltendes Recht	2
4	Städtebauliches Konzept der Planung	2
4.1	Bebauung/ Nutzung	2
5	Begründung der geänderten Festsetzungen	3
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
5.1.2	Grünflächen	3
5.1.3	Wasserfläche	3
5.1.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3
5.1.5	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	3
5.1.6	Leitungsrechte	3
6	Flächenbilanz	4
7	Umweltbericht	4
8	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	4

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zahlen und Daten zum Baugebiet	4
------------	--------------------------------	---

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Das Gebiet in Alt-Boltenhagen ist bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 überplant. Es umfasst den Bereich südlich des Dünenweges, vom Grundstück der ehemaligen "Villa Rehse" bis zum leerstehenden Gebäudekomplex östlich des Klützer Baches.

Das sogenannte Wichernhaus und das Fritz-Reuter-Haus wurden bis vor kurzem als Kureinrichtung für Kinder und Jugendliche betrieben. Dieser musste jedoch aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden, so dass eine weitere Nutzung als Kureinrichtung nicht in Frage kommt. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan war ausschließlich eine Nutzung für den Betrieb eines Kurheimes für Kinder und Jugendliche festgesetzt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll für diesen Gebietsteil erreicht werden, eine flexiblere Nutzung im Einklang mit der umliegenden Bebauung zu ermöglichen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird entsprechend der zu bewältigenden Konflikte vorgenommen und umfasst den Bereich der Grundstücke Dünenweg 13 und 13a.

2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Strandlage am Dünenweg in Alt-Boltenhagen. Es erstreckt sich lang am Fritz-Reuter-Weg. Am Dünenweg befindet sich das Wichernhaus, einem ziegelsichtigen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Den beiden Vollgeschossen sind seeseitig Terrassen bzw. Balkone vorgelagert. Südlich schließt an das Wichernhaus ein eingeschossiges Nebengebäude an. Das Fritz-Reuter-Haus liegt mit seiner Längsachse (Firstrichtung) parallel zum Fritz-Reuter-Weg. Es ist eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und ist über einen Laubengang mit dem Wichernhaus verbunden.

Südlich der vorgenannten Bebauung befinden sich auf dem Grundstück ein Spielplatz sowie zwei Nebengebäude.

Wie bereits erwähnt, wurden hier Erholungskuren für Kinder und Jugendliche angeboten. Die Gebäude sind entsprechend mit Zimmern und Gemeinschafts- sowie Therapieräumen ausgestattet.

Die Umgebung des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und wird entsprechend genutzt.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Ziele der Raumordnung

3.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 20. August 2007 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 3. September 2007 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

3.1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg² im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, in

¹ Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998

² Regionaler Planungsverband Westmecklenburg; Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg; in der Fassung der

einem Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft. Das Ostseebad Boltenhagen ist der herausragende Fremdenverkehrsort in der Region Westmecklenburg und soll sich als einer der Fremdenverkehrsschwerpunkte gemäß RROP zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung entwickeln.

3.2 Planungsrecht

3.2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. 3316)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bereits wirksam. Er stellt für den Bereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 ein allgemeines Wohngebiet dar. Somit wird die vorliegende B-Plan-Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2.3 Geltendes Recht

Der Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist seit dem 24. Februar 2005 rechtskräftig und hier für die Beurteilung des Gebietes maßgeblich. Es wird hier ein "Sonstiges Sondergebiet Kinderkurheim" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung, welche nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Ein Bebauungsplan, welcher dem beschleunigten Verfahren unterliegt, muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die vorliegende B-Plan-Änderung umfasst eine Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und dient dessen Fortentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 wird der Schwellenwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche unterschritten und erfüllt somit die Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens. Weiterhin sei hier bereits daraufhingewiesen, dass mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Art der Nutzung, aber nicht die Nutzungsintensität geändert wird.

4 Städtebauliches Konzept der Planung

4.1 Bebauung/ Nutzung

Wie bereits erwähnt, kann die Nutzung als Kinderkurheim aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter aufrecht erhalten werden. Es wird künftig nach wie vor seitens des Trägers eine Nutzung für Kinder und Jugendliche angestrebt, jedoch als Erholungs- und Bildungshaus. Bereits seit dem Jahr 1947 dient das Wichernhaus der Erholung von Kindern und Jugendlichen und soll in seiner Nutzung auch weiterhin dieser Tradition folgen.

5 Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung der Art der Nutzung von Sondergebiet Kinderkurheim als künftig Allgemeines Wohngebiet fügt sich die Nutzung in die umliegende Nutzung (ebenfalls Allgemeines Wohngebiet) ein. In diesem Rahmen sind nun verschiedene Nutzungen unter Wahrung des Gebietscharakters des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

So dient ein Erholungs- und Bildungshaus für Kinder und Jugendliche auf Grund seiner (auch kirchlich geprägten) Bildungsangebote sowohl kirchlichen als auch kulturellen sowie sozialen Zwecken und ist als solche Anlage im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Ebenso wie im Ursprungsplan sollen in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

Während des Planverfahrens wurden Bedenken hinsichtlich der Störung der Wohnruhe aus dem geplanten Betrieb des Erholungs- und Bildungshauses von den unmittelbaren Anwohnern geäußert. Die Gemeinde betont nochmals, dass die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet weitestgehende Einordnung in die Umgebung, die ja bereits als allgemeine Wohngebiete festgesetzt ist, bietet. Im Rahmen der zulässigen Nutzungen wird weitestgehende Flexibilität für einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage gegeben.

Die Gemeinde macht außerdem darauf aufmerksam, dass die Nutzung als Erholungseinrichtung für Kinder und Jugendliche ihre Funktion als Ostseebad und Kurbad unterstützt.

5.1.2 Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" wird gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes unverändert übernommen.

5.1.3 Wasserfläche

Die Wasserfläche wird gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes unverändert übernommen.

5.1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen des Ursprungsplanes wurden nach Überprüfung des derzeitigen Bestandes weitestmöglich übernommen. Es musste festgestellt werden, dass auf der festgesetzten Grünfläche entlang der Wasserfläche nur noch 2 der im Ursprungsplan (dort 6) festgesetzten Bäume vorhanden waren. Während des Planverfahrens wurden die 4 "fehlenden" Bäume an entsprechender Stelle als anzupflanzende Bäume festgesetzt.

5.1.5 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Erhaltungsbereich. Die Festsetzung wurde bereits im Ursprungsplan nachrichtlich übernommen.

Weiterhin ist das Fritz-Reuter-Haus als Baudenkmal bekannt. Dementsprechend erfolgte eine Festsetzung als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

5.1.6 Leitungsrechte

Während des Planverfahrens wurde seitens des Zweckverbandes darauf hingewiesen, dass über das Grundstück Wichern- bzw. Fritz-Reuter-Haus Trink- und Schmutzwasserleitungen verlaufen, von denen Trinkwasserhausanschlüsse bzw. Grundstücksanschlüsse Schmutz- und Regenwasser abzweigen. Weiterhin verlaufen über das Grundstück (Flurstück 23/26) der Trinkwasserhausanschluss und die Grundstücksentwässerungsanlage für Schmutzwasser zur Ver- und Entsorgung des Grundstückes Dünenweg 12 (Flurstück 23/9). Lage und Verlauf der Trink- und Abwasserleitungen des Zweckverbandes sowie der Haus- und Grundstücksanschlüsse wurden in die Planzeichnung entsprechend den

Begründung

Bestandsunterlagen des Zweckverbandes übernommen und die Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Leitungsrechte werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen werden. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z.B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh- und Fahrrechtes behindern oder unmöglich machen würden.

Mit dieser Festsetzung wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z.B. beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1018 BGB, Grunddienstbarkeit BGB) oder durch Baulast.

Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin.

6 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m ²]
1 Baugebiete	3.748,6
▪ Allgemeines Wohngebiet	3.748,6
2 Grünflächen	546,5
▪ Grünfläche (privat)	546,5
3 Wasserfläche	199,5
▪ Wasserfläche	199,5
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	4.494,6

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

7 Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ohne Auswirkungen auf die Umwelt. Alle im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits betrachtet und ausreichend gewürdigt.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

8 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Über die Art und Weise der Berücksichtigung in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen von

a) Umweltbelangen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde ist ohne Auswirkung auf die Umwelt. Alle im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits ausreichend

betrachtet und gewürdigt. Weiterhin wurde auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen, da im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Es wurde somit von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Öffentlichkeit: Es wurde eine Stellungnahme der unmittelbar benachbarten Anwohner abgegeben. Hier werden erhebliche Bedenken gegen das geplante Erholungs- und Bildungshaus geäußert. Die Gemeinde verweist auf die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes und der damit möglichen Nutzungen, die auch eine solche Einrichtung ermöglichen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wahlweise nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

Als Kernpunkt der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist zu benennen:

- StAUN: 100m-Abstand vom vorgeschlagenen SPA 47: keine erheblichen Auswirkungen,
- LA f. Kultur und Denkmalpflege: keine Einwände,
- Landkreis NWM, unt. Wasserbehörde: Hinweis auf Küstenschutzgebiet Boltenhagen,
- Landkreis NWM, unt. Immissionsschutzbehörde: keine Einwände, da Nachbarschaft bereits WA,
- Landkreis NWM, Bauleitplanung: Begründung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, Unstimmigkeiten der zum Erhalt festgesetzten Bäume gegenüber dem Ursprungsplan
- Zweckverband Grevesmühlen: grundsätzliche Zustimmung, aber Hinweis auf Leitungsführung zugunsten benachbarter Grundstücke.

Angabe der Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Es handelt sich hier um die Überplanung eines bestehenden Baugebietes. Somit kamen keine Alternativen in Betracht.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

- Siegel -

- der Bürgermeister -

Begründung

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b, D-23966 Wismar
Tel. 03841-20 00 46, Fax. 03841-21 18 63
email: wismar@planung-blanck.de

Anlage 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsplan Nr. 20 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

