

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die
 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a
 "Freiwillige Feuerwehr"

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	1
1.1	Anlass	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	1
3	Örtliche Ausgangssituation	2
3.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme	2
3.2	Natura 2000	3
4	Planungsgrundlagen	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.1.1	Landesplanung	4
4.1.2	Regionalplanung	4
4.2	Planungsrecht	4
4.2.1	Rechtsgrundlagen	4
4.2.2	Flächennutzungsplan	5
4.2.3	Geltendes Recht	6
4.2.4	Verfahren	6
5	Städtebauliches Konzept der Planung	6
5.1	Bebauung/ Nutzung	6
5.2	Verkehrsmäßige Erschließung	7
5.3	Öffentliche Ver- und Entsorgung	7
6	Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
7	Flächenbilanz	8
8	Durchführung der Planung und Kosten	8
9	Umweltbericht	8

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
Abbildung 2:	Feuerwehreinfahrt, Ansicht vom Kreuzungspunkt Weidenstieg u. Rudolf-Breitscheid-Str. (l.)	3
Abbildung 3:	Garagenanbau, Ansicht von der Rudolf-Breitscheid-Str. (r.)	3
Abbildung 4:	Zwischenraum zwischen Feuerwehrgebäude und Grundstücksgrenze Haus-Nr. 6, Ansicht von der Stellplatzfläche (l.)	3
Abbildung 5:	Stellplätze, Ansicht von der Rudolf-Breitscheid-Str. (r.)	3
Abbildung 6:	Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Flächennutzungsplan (Auszug)	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zahlen und Daten zum Baugebiet	8
------------	--------------------------------	---

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Anlass

Entsprechend § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg Vorpommern (BrSchG) vom 03. Mai 2002 (geändert durch Gesetz vom 17.03.2009) hat die Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr vorzuhalten. Dazu gehört auch die Bereitstellung der erforderlichen Räume und Plätze für die Aufbewahrung der Feuerwehrgeräte und -ausrüstungen.

Aufgrund jährlich steigender Einsatzzahlen (siehe Gefahrenabwehrbedarfsplan, Einsatzstatistik), bedingt durch die jährlich steigende Zahl von Touristen und Kurgästen, und einem damit verbundenen steigenden Bedarf an Mitgliedern der Feuerwehr, kann ein reibungsloser und zeitgemäßer Alarmablauf der Feuerwehr innerhalb der bestehenden Raumkapazitäten nur noch beschränkt gewährleistet werden.

Gemäß des Gefahrenabwehrbedarfsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entspricht die bestehende Stellplatzsituation der Einsatzfahrzeuge nicht dem Bedarf der Feuerwehr. Es besteht eine erhebliche Verletzungsgefahr (Quetschungsgefahr) der Feuerwehrmitglieder.

Folgende Defizite des Gerätehauses können zusammengefasst werden:

- für die Wasserrettung: Einstellsituation für Boot mit Trailer und Einsatzleitfahrzeug gewährleistet keine schnelle Einsatzbereitschaft
- hohes Gefährdungspotential der Feuerwehrmitglieder beim Herstellen der Einsatzbereitschaft aufgrund der beengten Raumsituation
- keine Kapazität für die Unterbringung weiterer Feuerwehrmitglieder, trotz steigendem Bedarfs.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Um die Sicherheit der Bewohner und Gäste Boltenhagens sowie der zugehörigen Ortsteile weiterhin zu gewährleisten, wird eine Erweiterung der Raumkapazitäten der Freiwilligen Feuerwehr als notwendig erachtet, um Technik, Ausrüstung und Personal an einem Standort unterbringen zu können. Aufgrund der Zentralität und schnellen Erreichbarkeit des derzeitigen Standortes der Feuerwehr, sowie aufgrund des Gebäudebestands soll der derzeitige Standort beibehalten werden.

Mit Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung, bzw. Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Ostseebad Boltenhagen ermöglicht werden. Hierfür sollen die überbaubaren Flächen für das Grundstück Weidenstieg 8 an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden und somit eine veränderte Bauungsmöglichkeit eröffnen.

2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der rechtskräftigen 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3a. Das Plangebiet ist ca. 1340 m² groß und erstreckt sich über die Flurstücke 254/21, 254/22 und 254/23 der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen des Grundstücks Nr. 6 und der Parkanlage
im Osten: durch die Straße "Weidenstieg"
im Süden: durch die "Rudolf-Breitscheid-Straße"

im Westen: durch die östliche Grundstücksgrenze der Parkanlage.

Der Geltungsbereich wurde entsprechend des Konfliktpotentials, welches sich in der baulichen Erweiterung des Feuerwehrgebäudes begründet, abgegrenzt.

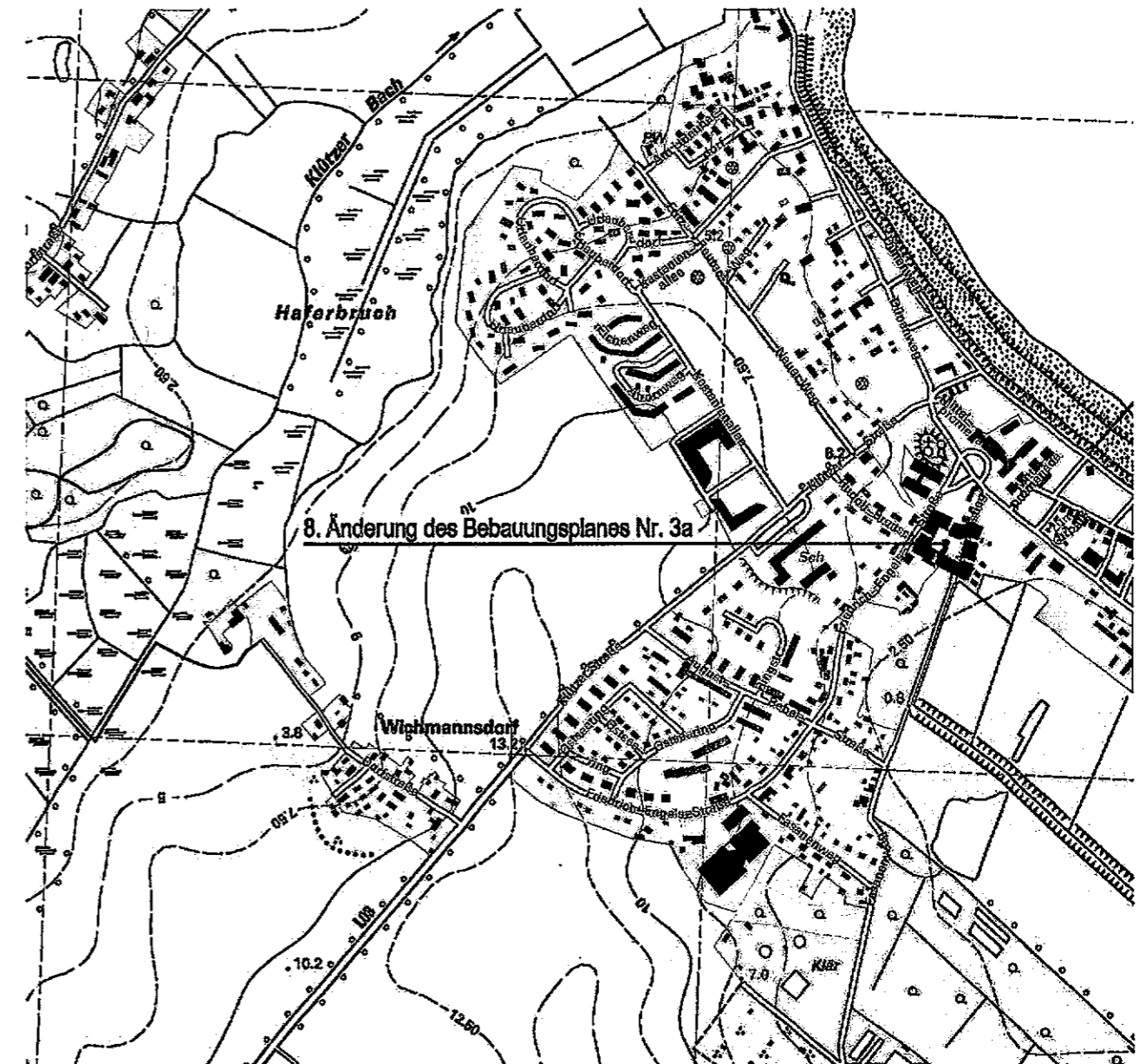


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Kartengrundlage: Topographische Karte

3 Örtliche Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört ein bestehendes zweigeschossiges Feuerwehrgerätehaus und eine bereits südlich angebaute eingeschossige Garage.

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück zehn Pkw-Stellplätze für die Mitglieder der Feuerwehr. Das Flurstück Nr. 254/23 wird vom Eigentümer des Wohnhauses Nr. 6 mittels Festlegung eines Wegrechtes als Durchfahrt zu dessen Garagenanbau genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes besteht überwiegend aus Wohngrundstücken, die mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Nordwestlich des Plangebietes schließt direkt eine öffentliche Parkanlage an. Südlich befindet sich ein größerer öffentlicher Parkplatz und ein Biotop. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.



Abbildung 2: Feuerwehreinfaahrt, Ansicht vom Kreuzungspunkt Weidenstieg u. Rudolf-Breitscheid-Str. (l.)

Abbildung 3: Garagenanbau, Ansicht von der Rudolf-Breitscheid-Str. (r.)



Abbildung 4: Zwischenraum zwischen Feuerwehrgelände und Grundstücksgrenze Haus-Nr. 6, Ansicht von der Stellplatzfläche (l.)

Abbildung 5: Stellplätze, Ansicht von der Rudolf-Breitscheid-Str. (r.)

3.2 Natura 2000

Das Gebiet der vorliegenden Änderung des B-Planes Nr. 3a liegt westlich des Ortszentrums der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, südlich der Ostseeallee, in Entfernung von ca. 300m zum Strand. Das Plangebiet liegt somit in der Nähe des gemeldeten SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Das Vogelschutzgebiet dient der Sicherung von Brut- und Rasthabitaten sowie der Vermeidung von Störungen

während der Brutzeit sowie der Sicherung von Nahrungsflächen sowie Ruhe- und Schlafplätzen für ziehende Arten.

Nördlich befindet sich das FFH-Gebiet 2031-31 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" und östlich das FFH-Gebiet 1934-302 „Wismarbucht“. Die Entfernung des Plangebietes zu den Schutzgebieten beträgt mehr als 2 km (kürzester Abstand zwischen Plangebiet und FFH-Schutzgebiet).

Das Plangebiet befindet sich damit deutlich außerhalb der vorgenannten Natura-2000-Gebiete (Abstände zum Vogelschutzgebiet und zum FFH-Gebiet sh. oben mehr als 300m bzw. 2km). Aus diesem Grund sind keine relevanten Wirkungen auf die Natura-2000-Gebiete zu erwarten.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 21. Dezember 2011 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 27. Januar 2012 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg² im Vorsorgebereich Naturschutz und Landschaftspflege, in 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 RRPOP zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung entwickeln.

4.2 Planungsrecht

4.2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)

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 Bekanntmachung vom 20.12.1996

4.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bereits wirksam. Er stellt für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet dar, welches mit einem "F" gekennzeichnet ist und die Einrichtung einer Feuerwehr anzeigt. Da im Flächennutzungsplan das Zeichen "F" zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet werden darf, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes i.S.d. des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht notwendig. Somit entsprechen die Änderungen, die mit der 8. Änderung des B-Planes Nr. 3a vorgenommen werden, den vorgenannten Darstellungen des F-Planes.

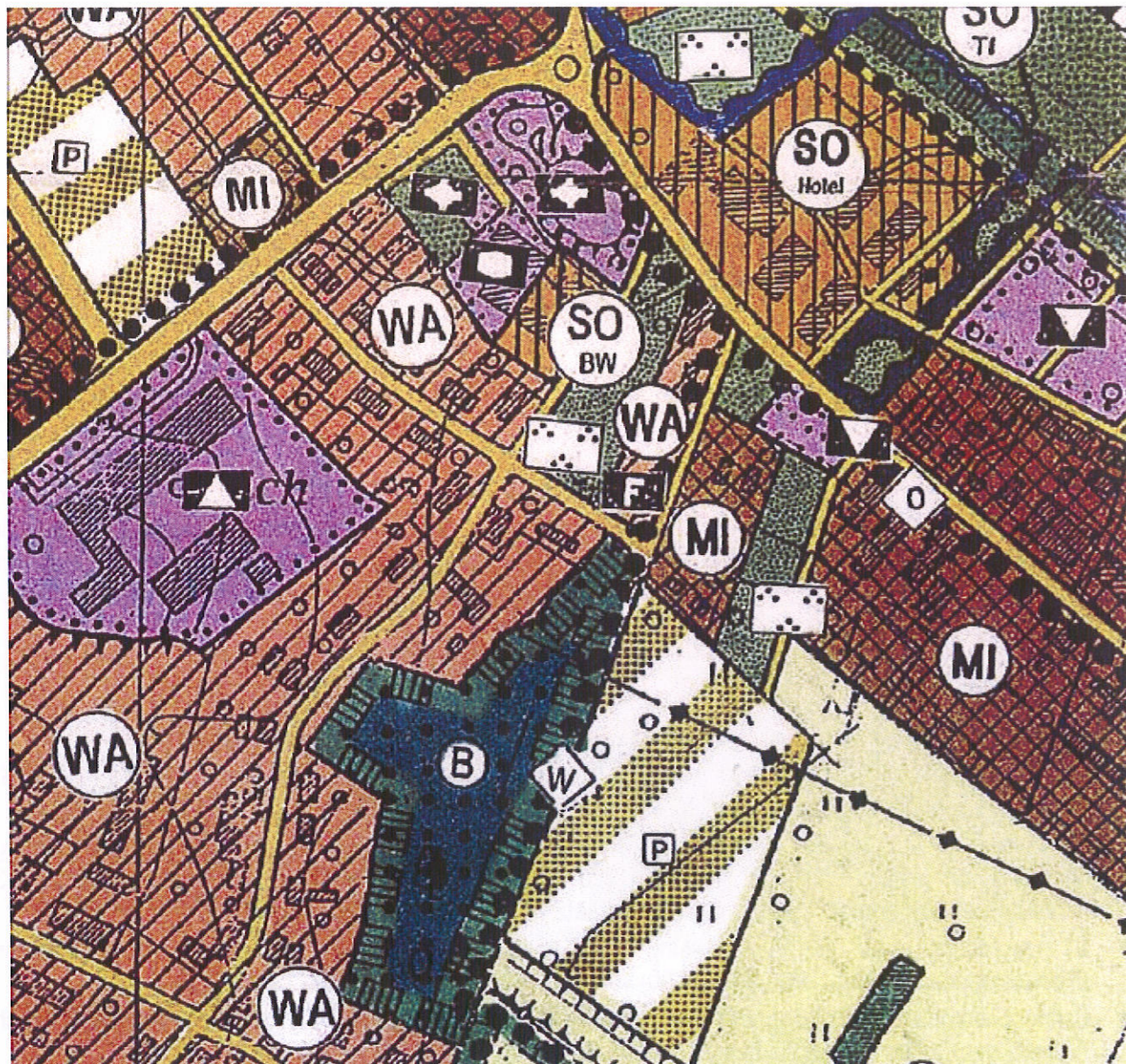


Abbildung 6: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Flächennutzungsplan (Auszug)
Fassung: wirksamer F-Plan

4.2.3 Geltendes Recht

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 3a sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind rechtskräftig und hier für die Beurteilung des Gebietes maßgeblich. Für den Geltungsbereich der 8. Änderung wurde bereits im Ursprungsplan Nr. 3a (s. Anlage 1) ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,5 festgesetzt, sowie 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze festgelegt. Diese Festsetzungen wurden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a so übernommen.

Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)

Laut Landeswaldgesetz befindet sich südöstlich der Rudolf-Breitscheid-Str. eine Waldfläche. Der 30m-Waldabstand mit baulichen Anlagen zum Wald gemäß LWaldG M-V kann mit der vorliegenden Planung nicht eingehalten werden. (Der Abstand vom Gebäude zum Wald beträgt derzeit ca. 15m.) Das Forstamt Schönberg wurde als Behörde am Planaufstellungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Forstbehörde teilte mit Schreiben vom 01.02.2012 mit, dass der 8. Änderung des B-Planes Nr. 3a zugestimmt wird. Dies wurde anhand der sehr geringen Erweiterung der Bebauung in Richtung des Waldes begründet. Weiterhin wurde erläutert, dass es sich bei der geplanten Baumaßnahme um ein Vorhaben von großem öffentlichen Interesse handelt, sowie eine Erweiterung der Unterbringungsmöglichkeiten notwendig ist, um die Sicherheit der Bürger in und um Boltenhagen zu gewährleisten, so dass der Unterschreitung des Waldabstandes im Rahmen der Planänderung von Seiten der Forstbehörde zugestimmt wird.

4.2.4 Verfahren

Das Verfahren zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geführt.

Die Gemeinde begründet die Einschätzung hinsichtlich der Anwendung des § 13a BauGB wie folgt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer bereits bebauten innerörtlichen Fläche.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt weit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen.

5 Städtebauliches Konzept der Planung

5.1 Bebauung/ Nutzung

Die Bauungs- und Nutzungsstruktur wurde aus dem vorhandenen Gebäudebestand entwickelt.

Wie bereits in den Kapiteln 1.1 und 1.2 erwähnt, sollen mit der 8. Änderung des B-Planes Nr. 3a die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Ostseebad Boltenhagen ermöglicht werden, um Technik, Ausrüstung und Personal an einem Standort unterbringen zu können.

5.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a werden keine Veränderungen der verkehrlichen Erschließung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan hervorgerufen. Lediglich zehn Pkw-Stellplätze entstanden mit Bau des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr auf dem Grundstück Nr. 8, welche den Feuerwehrmitgliedern bei Einsatz zur Verfügung stehen. Diese wurden in der 8. Änderung des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a werden keine Veränderungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan hervorgerufen. Es wird auf den Ursprungsbebauungsplan und seine Festsetzungen verwiesen.

6 Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes

Dem städtebaulichen Konzept folgend, sieht die vorliegende Bauleitplanung nachfolgend beschriebene Änderungen bzw. Ergänzungen vor:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Bestands und der Nutzung wird in der Änderung des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche (der Feuerwehr dienende Einrichtung) für das Grundstück ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundfläche für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr von 400 m² ermöglicht einen bedarfsgerechten Erweiterungsbau für das Feuerwehrgerätehaus. Die Fläche darf durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie Nebenanlagen um bis zu 100 v.H. überschritten werden (gem. § 19 BauNVO). Diese Festsetzung wurde getroffen, da der Versiegelungsgrad der befestigten Flächen nutzungsbedingt höher sein muss als auf dem übrigen Grundstück. Die Versiegelung sollte jedoch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde für das bestehende Gerätehaus auf 2 Vollgeschosse geändert.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese nimmt die bestehenden Gebäude auf und lässt darüber hinaus auch Erweiterungen des Bestandes zu, die vor allem für die positive Entwicklung der Feuerwehr und damit verbunden für die zukünftige Sicherheit der Boltenhagener Bevölkerung von großer Bedeutung sind.

Um die Einfügung eines Erweiterungsbaus in die nähere Umgebung zu gewährleisten, ist die zulässige Traufhöhe auf max. 3,80 m festgesetzt worden.

7 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m ²]
1 Baugebiete	1343
▪ Fläche für Gemeinbedarf	1.343
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	1343

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

(Basis: gemessen in der Planzeichnung)

8 Durchführung der Planung und Kosten

Bei der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung entstehen der Gemeinde keine Kosten, da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt und eine Neuordnung hinsichtlich Grunderwerb, Straßenbau, Kanalisation, Straßenbeleuchtung, Markierung und Beschilderung, o.ä., nicht vorgenommen wird.

Erst für die Durchführung der Erweiterungsbaumaßnahmen für das Feuerwehrgerätehaus werden Kosten für die Gemeinde entstehen.

9 Umweltbericht

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, und dieser im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Somit wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

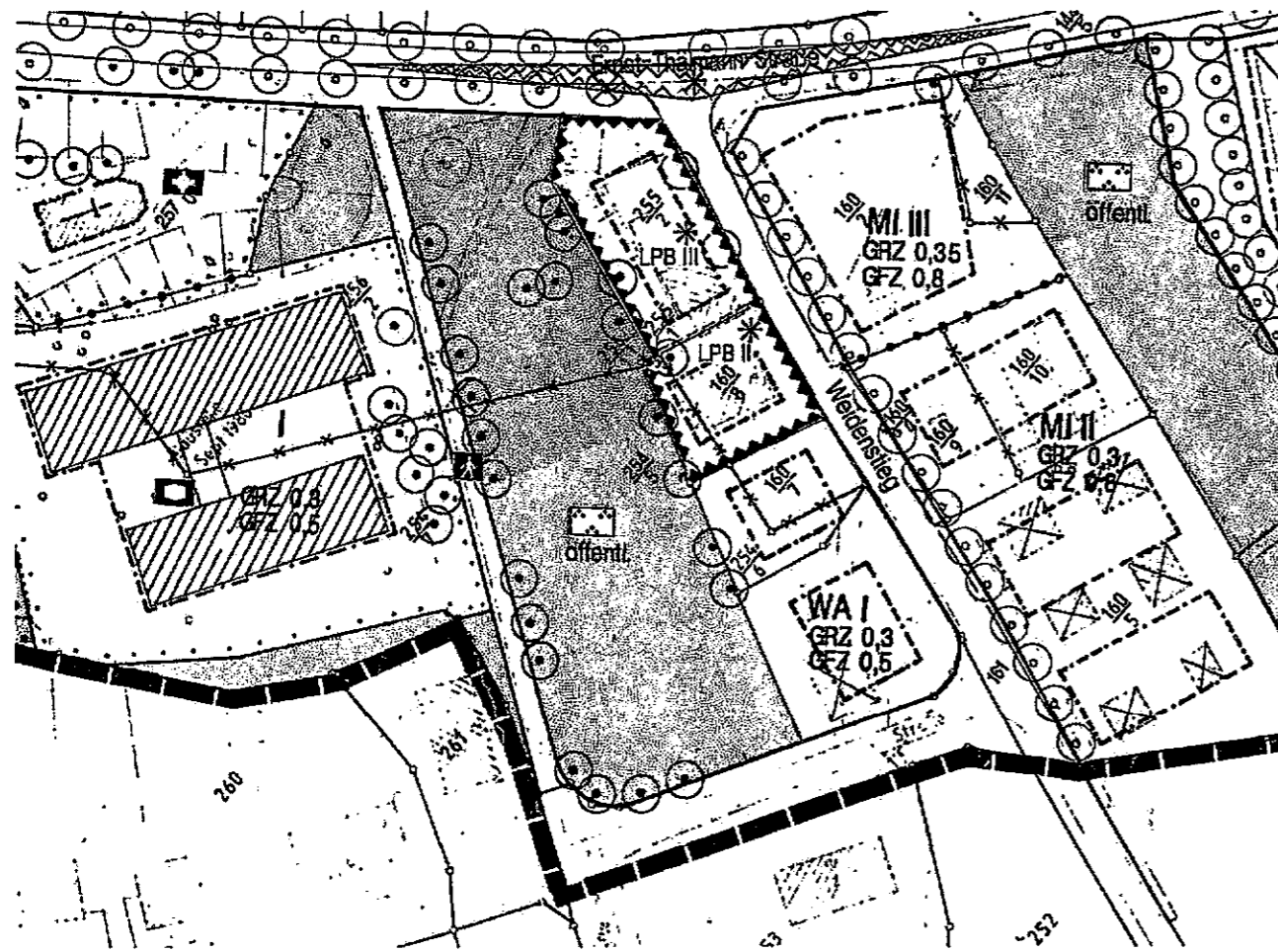
Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013



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: Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan Nr. 3a/ Planzeichnung Teil A (unmaßstäblich)



Anlage 2: Auszug aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a/ Planzeichnung Teil A (unmaßstäblich)

