



1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
"Am Reek"
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung	1
2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
3	Bestandsaufnahme	1
3.1	Flächennutzung	1
4	Planungsgrundlagen	1
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
4.2	Rechtsgrundlagen	2
4.3	Flächennutzungsplan	2
4.4	Geltendes Recht	2
5	Änderungen des städtebaulichen Konzeptes	2
5.1	Löschwasser	2
6	Begründung der geänderten Festsetzungen	3
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
6.2	Bauweise, Baugrenzen	3
6.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	3
7	Flächenbilanz	4
8	Umweltbericht	4
9	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	4

Anhang

1 Anlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist seit dem 29. Oktober 2004 rechtskräftig. Er ermöglicht planungsrechtlich an der Ostseeallee/ Ecke Mariannenweg die Fremdenbeherbergung. Das Gebiet zur Fremdenbeherbergung hebt sich gegenüber dem sowohl östlich als auch westlich anschließenden Allgemeinen Wohnen mittels eines erhöhten Maßes der baulichen Nutzung und einer dichter an der Ostseeallee ermöglichten bzw. bereits gelegenen Bebauung.

Während sich westlich des Mariannenweges Ferienwohnungen etabliert haben, entwickelte sich östlich des Mariannenweges die Fremdenbeherbergung in Form eines Pensionsbetriebes mit dazugehöriger Gastronomie.

Im Zuge der Entwicklung dieses Pensionsbetriebes wurden mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits entsprechende Möglichkeiten aus planungsrechtlicher Sicht vorgehalten, jedoch eher in geringem Maße.

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte und nicht zuletzt unter der Perspektive der Kräftigung der Stellung des Ostseebades Boltenhagen als Fremdenverkehrsschwerpunktes soll hier eine großzügigere Entwicklungsmöglichkeit des Pensionsbetriebes angestrebt werden. Abhebend von der abweichenden Nutzung der Nachbarbebauung und der küstennahen Lage soll hier somit eine Erweiterung und Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit einhergehend eine Erhöhung der Geschossfläche mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortszentrums Boltenhagens und liegt südlich der Ostseeallee an der Einmündung des Mariannenweges.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes folgt dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung. Es sind die Flurstücke, die direkt dem Betrieb des Pensionsbetriebes dienen und somit von der Planänderung berührt sind, in den Geltungsbereich einbezogen.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Flächennutzung

Das geplante Gebiet befindet sich südlich der Ostseeallee an der Einmündung des Mariannenweges auf der östlichen Seite.

Das Gebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 9 geplant. Wie bereits unter Pkt. 1 erwähnt, ist der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen rechtskräftig und setzt hier ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung fest.

Ein Auszug aus dem Ursprungsplan ist dem Anhang zu entnehmen.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 23. Oktober 2006 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die beabsichtigte Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes angezeigt. Mit Schreiben vom 7. November 2006 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zählt entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg zum Versorgungsbereich des ländlichen Zentralortes Klütz. Boltenhagen soll sich als einer der Fremdenverkehrsschwerpunkte gemäß RRÖP zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung entwickeln.

4.2 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. I S. 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)
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung, welche nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Bereits im Ursprungsplan wurde die besondere städtebauliche Stellung des hier vorliegenden Plangebietes an der Einmündung des Mariannenweges durch eine erhöhte Ausnutzung gegenüber der benachbarten Bebauung gewürdigt. Die Erhöhung der Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist als nicht wesentlich anzusehen und bedeutet somit keine Änderung der Planungskonzeption, die dem Ursprungsplan zugrunde liegt.

Die Gemeinde schließt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den vor der o.g. Gesetzesänderung des BauGB geltenden Rechtsvorschriften des BauGB ab.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Ablauf des 25. August 2004 wirksam.

Im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung dargestellt. Somit wird die Änderung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.4 Geltendes Recht

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist seit dem 29. Oktober 2006 rechtskräftig und setzt hier ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung fest. Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 9 unverändert.

5 Änderungen des städtebaulichen Konzeptes

5.1 Löschwasser

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Reek“ wurde aus brandschutztechnischer Hinsicht auf die Erhöhung des Löschwasserbedarfes hingewiesen. Mit der Erhöhung der GFZ von 0,7 auf 0,93 ergeben sich hinsichtlich des Brandschutzes, insbesondere der Bemessung des Löschwasserbedarfes höhere Anforderungen. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung befindet sich die geplante GFZ von 0,93 im Mittelfeld des GFZ- Toleranzbereiches nach DVGW Arbeitsblattes W405.

Im GFZ- Bereich von 0,7 bis 1,2 ist nach Tabelle 1 ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für den Grundschutz auszugehen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist aufgrund der erhöhten Anforderungen im Gebiet der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 9 im Umkreis der Bebauung von 300m und einer ununterbrochenen Löschwasserförderung von 96 m³/h über ein Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen.

6 Begründung der geänderten Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die veränderten Planungsabsichten (sh. Ausführungen unter Pkt. 1) ermöglichen eine Stärkung und Entwicklung des Standortes als Hotelbetrieb kleinerer Größe. So soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine höhere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der Ziele der Planung sowie auch der umliegenden Bebauung wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,43 sowie die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,93 festgesetzt. Auch erfolgt eine konkretere Festlegung der Gebietsentwicklung, in dem die Festsetzung als "SO Hotel" getroffen wird.

Weiterhin werden unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung maximale Zahlen für die Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Um gestalterische Elemente hinsichtlich der Auflockerung der Fassade integrieren zu können, wie bspw. Risalite, und diese in der Dachlandschaft weiterzuführen, wird festgesetzt, dass die Traufhöhe für diese untergeordneten Elemente um bis zu 2m überschritten werden darf.

6.2 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf Grund veränderter Planungsabsichten wird eine Verdichtung der Bebauung angestrebt. Die Lage der überbaubaren Flächen wird so geändert, dass eine größere Flexibilität bei der Anordnung der baulichen Anlagen gewährt wird. In diesem Zuge wird statt der bislang offenen Bauweise die abweichende Bauweise festgesetzt, was künftig die Fassadenlänge von Einzelhäusern und Hausgruppen von maximal 55 m ermöglichen soll.

Um die Stellung des künftigen Gebäudeensembles zu betonen, nimmt die Gemeinde von der Festsetzung des Ursprungsplanes, welche die Begrenzung der Fassadenlänge für Einzelhäuser auf maximal 25m vorsieht, Abstand.

Zur Wahrung des Ortsbildes wird eine entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzung zur äußeren Gestaltung der Fassaden getroffen.

6.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Ursprungsplan Nr. 9 ist bereits eine gesonderte Fläche für Stellplätze zugunsten des Sondergebietes Fremdenbeherbergung festgesetzt, da auf dem betreffenden Grundstück keine Schaffung von Stellplätzen möglich ist.

Somit ist hier eine redaktionelle Änderung nötig. Der Bereich der Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des dort festgesetzten SO Fremd wurde während des Planverfahrens in die 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 aufgenommen und als richtigerweise als Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des SO Hotel festgesetzt.

Aufgrund der Erhöhung des Maßes der städtebaulichen Nutzung wurde im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Planung die Anzahl der erforderlichen Stellplätze überprüft. Hierbei wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

- 22 Zimmer Pension (Bestand)

- 22 Zimmer Hotel (Planung) insgesamt 44 Zimmer á 2 Betten = 88 Betten
- 50 Plätze Restaurant (Bestand)
- 40 Plätze Restaurant (Planung) insgesamt 90 Plätze

Die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V gibt folgende Orientierungswerte für den Stellplatzbedarf an:

- Hotels, Pensionen: 1 Stellplatz je 2 bis 6 Betten
- Gastronomie von örtlicher Bedeutung: 1 Stellplatz je 8 – 12 Sitzplätze

Auf dieser Grundlage werden folgende Annahmen getroffen:

- Hotel, Pension: 1 Stellplatz je 3 Betten
- Restaurant: 5 Stellplätze psch.

Die Annahmen resultieren aus dem bereits laufenden Betrieb und berücksichtigen lokale Erfahrungswerte. Das Restaurant steht vorrangig den Gästen des eigenen Hauses zur Verfügung. Weitere Gäste benötigen oftmals keinen Pkw-Stellplatz auf Grund der guten Erreichbarkeit per Rad oder zu Fuß.

Die im Ursprungsplan festgesetzten 32 Stellplätze zugunsten des Sondergebietes Fremdenberherberung werden auch nach einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung als ausreichend prognostiziert.

Ansonsten gelten alle unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes weiterhin.

7 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m²]
1 Baugebiete	2.902
▪ Sondergebiet Fremdenberherberung	2.902
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	2.902

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

8 Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die vorliegende Bebauungsplanänderung anzuwenden ist, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

9 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Über die Art und Weise der Berücksichtigung von

a) Umweltbelangen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die vorliegende Bebauungsplanänderung anzuwenden ist, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist anzumerken:

- Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.
- Der Landkreis Nordwestmecklenburg macht darauf aufmerksam, dass die Gemeinschaftsstellplätze künftig nicht mehr zugunsten des SO Fremd, sondern zugunsten des SO Hotel festgesetzt werden müssen.
- Seitens des Landkreises Nordwestmecklenburg wird die Gemeinde auf den erhöhten Löschwasserbedarf aufmerksam gemacht.

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

Da es sich hier um die geringfügige Überplanung eines Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

Die Bürgermeisterin

Anhang: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan Nr. 9 (ohne Maßstab)

