

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 22b

Begründung

Der Geltungsbereich wurde entsprechend des Konfliktpotenzials, welches sich aus der willkürlichen Entwicklung und unkoordinierten Nutzung des Bereiches an der Ostseeallee begründet, abgegrenzt.

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. Städtebauliche Bestandsaufnahme	2
4. Planungsgrundlagen	3
4.1 Ziele der Raumordnung.....	3
4.1.1 Landesplanung	3
4.1.2 Regionalplanung.....	4
4.2 Planungsrecht.....	4
4.2.1 Rechtsgrundlagen.....	4
4.2.2 Flächennutzungsplan.....	4
4.2.3 Geltendes Recht.....	5
4.2.4 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	6
5. Städtebauliches Konzept der Planung.....	6
5.1 Bebauung/ Nutzung.....	6
5.2 Verkehrsmäßige Erschließung	7
5.2.1 Anbindung an das Straßennetz	7
5.2.2 Interne Erschließung.....	7
5.2.3 Ruhender Verkehr.....	7
5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung	8
5.3.1 Trinkwasser, Abwasser, Niederschlagswasser und Löschwasserbereitstellung	8
5.3.2 Energie	8
5.3.3 Kommunikation	9
5.3.4 Müll	9
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
6.2 Art der baulichen Nutzung	9
6.3 Maß der baulichen Nutzung	10
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	10
6.6 Grünflächen.....	10
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
6.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung.....	11
7 Flächenbilanz	11
8 Kosten für die Gemeinde	12
9 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.....	12

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Anlass

Entlang der Ostseeallee zwischen den Ferienappartements "Goosbrink" und dem Zufahrtsweg zum Regenbogen-Camp erstreckt sich ein diffuser ungeordneter Bereich, welcher durch jahrelangen Leerstand geprägt ist und sich entsprechend ungepflegt im Ortsbild des Ostseebades widerspiegelt. Es vollzog sich eine willkürliche Entwicklung und ungeordnete Nutzung, welche Anstoß zur Beseitigung dieser Missstände und zu einer Neuordnung und Attraktivierung des Standortes mit Hilfe dieses Bebauungsplanes gibt. Ferner wird eine Grundlage für weitere Maßnahmen auch im Hinblick auf die Fremdenverkehrsnutzung in diesem Bereich geschaffen, die eine langfristige geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung gewährleistet.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieser Planung ist die Beseitigung dieser Missstände und die Schaffung von Planungsrecht. Dies beinhalten die Entwicklung des Standortes für touristische Infrastruktur, was sich zum einen auf die Nähe zum Ostseestrand und zum anderen auch auf die Wochenendhaussiedlung, die nahen Ferienunterkünfte und den Campingplatz stützt. Darüber hinaus sind jedoch auch auf Grund der Lage an der Hauptverkehrsachse des Ortes sonstige Gäste des Ostseebades zu erwarten. Die künftige Bebauungs- und Nutzungsstruktur berücksichtigt wesentlich, bis auf das ungenutzte Areal an der Ostseeallee, den vorhandenen Gebäude- und Freiraumbestand. Die Baugebiets- und Erschließungsstraßen sollen entsprechend festgesetzt und gegliedert werden. Es gilt insbesondere die Qualität der Beherbergungseinrichtungen und der touristischen Infrastruktur, sowie die wochenendmäßige Erholung zu sichern und zu entwickeln. Boltenhagen ist sich seiner Stellung als traditionelles Ostseebad bewusst und setzt auf die qualitative Aufwertung und Intensivierung vorhandener Flächen und Einrichtungen, welche durch moderne, der Maßstäblichkeit angepasste, touristische Infrastruktur ergänzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Unterbringung einer Fremdenverkehrsinfrastruktur an der Ostseeallee
- Sicherung und Entwicklung des Standortes für Ferien- und Wochenendhäuser sowie Fremdenbeherbergung
- Orientierung der Gestaltung von baulichen Anlagen sowie Freiflächen am Orts- und Landschaftsbild
- langfristige Sicherung des städtebaulichen Charakters

Die Planung soll die Struktur des Gebietes erfassen, in Form geeigneter Festsetzungen in den Bebauungsplan übersetzen und festschreiben und somit den städtebaulichen Charakter langfristig sichern bzw. zurückgewinnen.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Gemarkung Boltenhagen befindet sich östlich des Ortszentrums von Boltenhagen und umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. An den Geltungsbereich der vorliegenden Planung grenzt westlich die Bebauung der Ostseeallee 48 mit dem "Haus Boltenhagen" und den Ferienappartements "Godewind" und eine Wiesen- und Weidefläche (Flurstück 131/8), nördlich grenzt die Ostseeallee und daran anschließend der Küstenschutzwald an. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Zufahrtsstraße zum Campingplatz (Regenbogen-Park-Ring), im Süden an die nördliche Grundstücksgrenze des Regenbogen-Camps.

Der Geltungsbereich wurde entsprechend des Konfliktpotenzials, welches sich aus der willkürlichen Entwicklung und ungeordneten Nutzung des Bereiches an der Ostseeallee begründet, abgegrenzt.

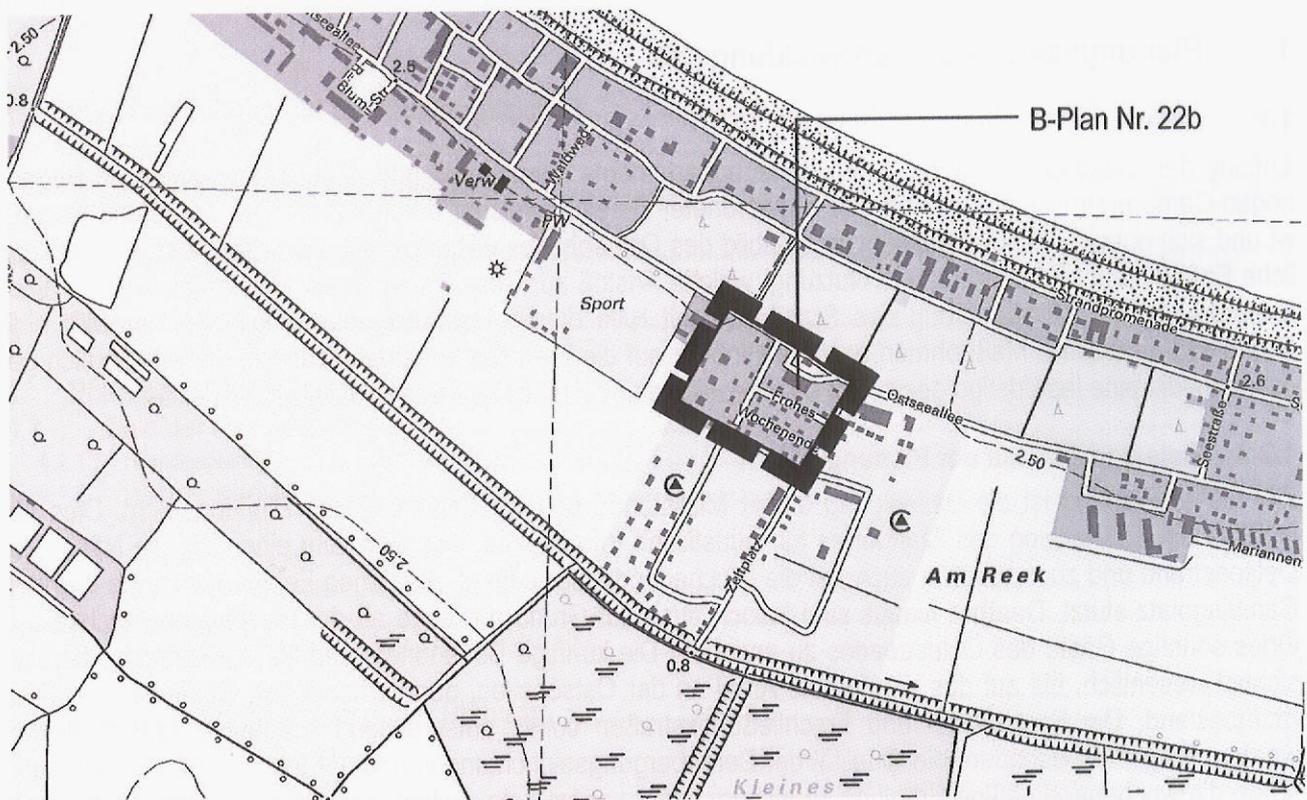


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22b
Maßstab: 1:10.000
Kartengrundlage: Topographische Karte

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören neben dem bestehenden Wochenendhausgebiet und der Fremdenbeherbergung eine Gemengelage aus teilweise leerstehenden, ungenutzten Gebäuden und eine willkürlich entwickelte Stellplatznutzung für PKW und Wohnmobile entlang der Ostseeallee.

Der Einfahrtbereich ist durch eine Ansammlung von leerstehenden Gebäuden, eine ehemalige Lagerhalle sowie einzelne Ferienbungalows, geprägt. Auf den Freiflächen an der Ostseeallee, die durch die unterlassene Pflege und Instandhaltung gekennzeichnet sind, hat sich teilweise eine willkürliche Parkplatznutzung etabliert. Südlich schließt hieran die Wochenendhaussiedlung "Frohes Wochenende", die über einen öffentlichen Weg von der Ostseeallee aus erreichbar ist, an. Die Wochenendhaussiedlung ist durch eine kleingliedrige Bauweise und durch geringe Grundstücksgrößen (von 240 bis 360 m²) geprägt. Bei zwei Wochenendhausgrundstücken, an der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Haus-Nr. 29 und 30), wurde bereits vor einiger Zeit die Nutzung aufgegeben. Es bestehen auch keine Bestrebungen, diese Nutzungen wieder zu aktivieren. Westlich im Plangebiet befindet sich die Appartementanlage "Goosbrink". Diese besteht aus drei Gebäuden mit je zehn Wohneinheiten. Hauptsächlich findet man hier Ferienunterkünfte für einen wechselnden Personenkreis. Zugehörig zu den Ferienappartements befinden sich ebenfalls, unmittelbar an der Ostseeallee Stellplatzflächen, welche willkürlich genutzt und teilweise mit Bäumen bewachsen sind.



Abbildung 2: *Apartmentanlage "Goosbrink", Ansicht von der Ostseeallee (l.)*
Abbildung 3: *leerstehendes Gebäude an der Ostseeallee (r.)*



Abbildung 4: *Zufahrt "Frohes Wochenende" mit leerstehendem Gebäude und willkürliche Parkplatznutzung, Ansicht von der Ostseeallee (l.)*
Abbildung 5: *Wochenendhaussiedlung, Ansicht von der Ostseeallee (r.)*

Angrenzend an das Plangebiet, befindet sich östlich die Gaststätte "Bananajack", deren rückwärtiger Bereich ebenfalls mit ungeordneten, teilweise leerstehenden Gebäuden besetzt ist. Das östlich anknüpfende Grundstück wird von einem "Wohnmobilhafen" und Parkplätzen genutzt.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 28.07.2011 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg den Bebauungsplan gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 25.08.2011 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung

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

Westmecklenburg erklärt, dass der Bebauungsplan Nr. 22b der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum². Sie befindet sich darüberhinaus im festgesetzten Fremdenverkehrsschwerpunktraum entlang der Ostseeküste.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Fläche als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen "Ferienwohnungen/ -häuser", "Fremdenbeherbergung", "Wochenendhäuser" und "Touristische Infrastruktur" dargestellt. Die Festsetzung dieses Standortes für Freizeitwohnanlagen entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg.

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 Artikel 4 des Gesetzes v. 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- 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 (Planzeicherverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

4.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bereits wirksam. Er stellt für den im Punkt 2 beschriebenen Bereich die entsprechenden Darstellungen der Sondergebiete für "Touristische Infrastruktur", "Fremdenbeherbergung" und "Wochenendhäuser" dar. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzten Nutzungsarten entwickeln sich somit gem. § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

² Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg; verkündet am 20.12.1996 im GVOBl. M-V Nr. 20

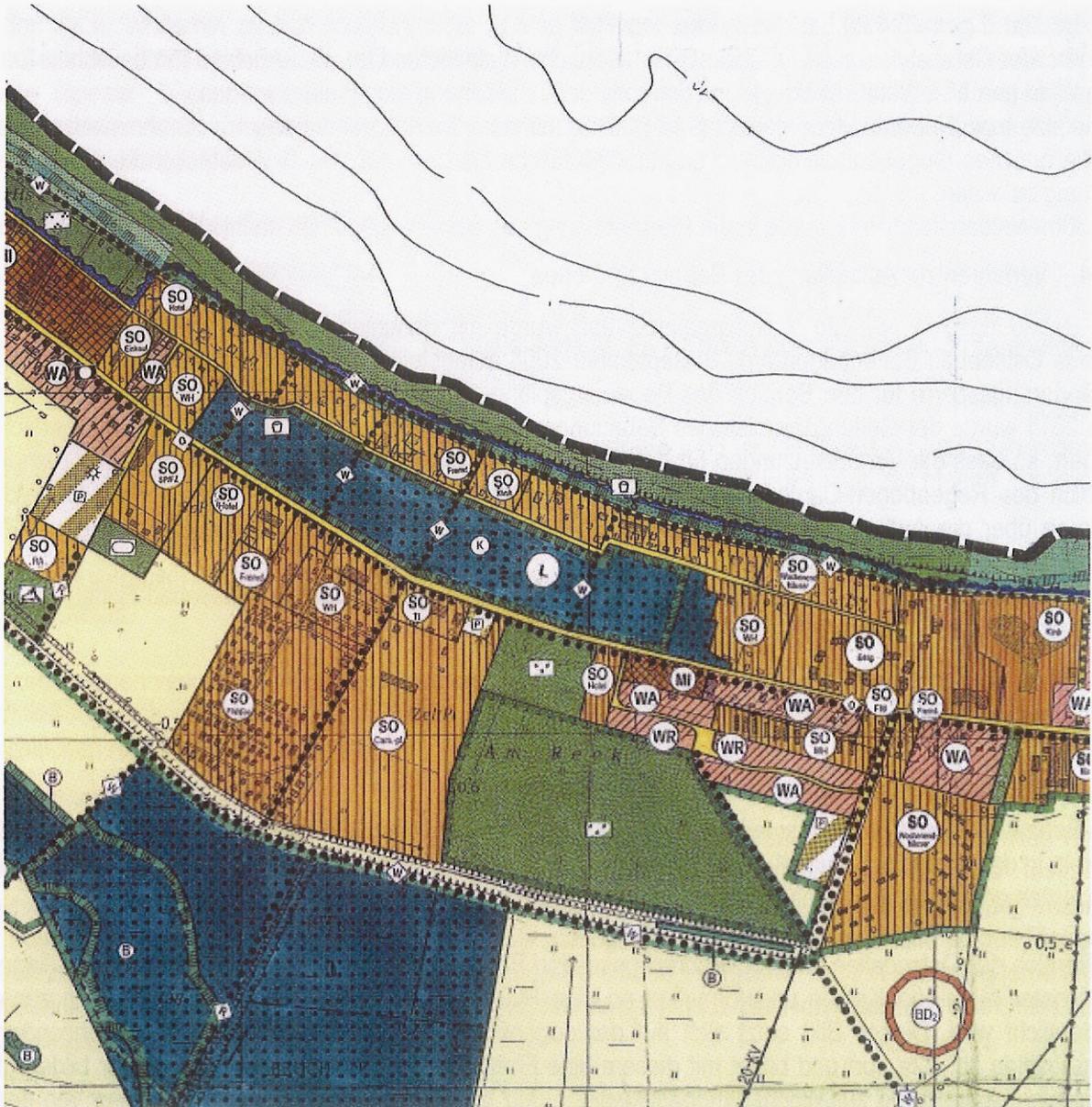


Abbildung 6: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Flächennutzungsplan (Auszug)
Maßstab: 1:5.000

4.2.3 Geltendes Recht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Regelung des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist jedoch hier im Hinblick auf die zu verfolgenden städtebaulichen Ziele nicht ausreichend, so dass diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Hilfe von Festsetzungen langfristig gesichert werden sollen.

Innerhalb der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind dem Gebiet Ortsteileigenschaften zuzuerkennen, zumal Wochenendhäuser und Ferienwohnungen/ -häuser als Baugebiete entspr. § 10 BauNVO festgesetzt werden. Das Gebiet bildet mit dem östlich anschließenden Gebiet des Campingplatzes einen Bebauungszusammenhang, wobei der von der Ostseeallee abzweigende Regenbogenpark-Ring als Haupterschließungsachse verbindenden Charakter besitzt.

Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V

Nördlich der Ostseeallee befindet sich eine innerörtliche Waldfläche. Der 30m-Abstand mit baulichen Anlagen zum Wald gemäß LWaldG M-V kann mit der vorliegenden Planung eingehalten werden.

Stellplätze bzw. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Waldabstandsbereich ausnahmsweise zulässig, da die örtlichen Gegebenheiten sowie das städtebauliche Konzept auf den Grundstücken keine andere Anordnung zulassen.

Die 30m-Waldabstandslinie wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

4.2.4 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 22b "Campingplatz-West" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 18. September 2008 aufgestellt. Parallel wurde der Beschluss über eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22b gefasst. Mit Beschlussfassung vom 23. Juni 2011 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22b auf den gegenwärtigen Teilbereich verkleinert, so dass die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich des Regenbogen-Camps zwischenzeitlich weggefallen ist. Gemäß § 17 Abs. 4 BauGB wurde die Satzung über die Aufhebung der Veränderungssperre für das Teilgebiet Regenbogen-Camp erlassen und nach § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22b "Campingplatz-Ost" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird im beschleunigten Verfahren i.S. des § 13a BauGB durchgeführt.

5. Städtebauliches Konzept der Planung

5.1 Bebauung/ Nutzung

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur wurde aus dem vorhandenen Gebäude- und Freiraumbestand entwickelt. In den Kapiteln 1.1 und 1.2 wurden teilweise schon die Grundzüge und Absichten des städtebaulichen Konzeptes erläutert, die an dieser Stelle noch vertieft dargelegt werden.

Im Bereich der Ostseeallee bilden die zurückgesetzten Baufenster in Verbindung mit dem westlich liegenden Baufenster räumliche Kanten und formuliert so eine Platzsituation, welche durch einen Fußweg zusätzlich verdeutlicht wird. Dieses Bild setzt sich auf der gegenüberliegenden Seite, im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22a, fort und bildet mit diesem eine Einheit. Die zurückgesetzten Baufenster bilden gleichzeitig eine Abgrenzung zur Wochenendhaussiedlung und mindert den verkehrsbedingten Lärm von der Ostseeallee.

Die platzbegrenzenden Baufenster können touristische Versorgungseinrichtungen wie Läden und gastronomische Betriebe aufnehmen. Denkbar wäre das Angebot von Strand- und Souvenirartikel, ein Kiosk oder Imbiss sowie ein kleinerer Gastronomiebetrieb.

Die Wochenendhausnutzung soll planungsrechtlich gesichert werden, da dieser Bereich bereits vom Ursprung her so errichtet wurde und dieser Bereich auch weiterhin kürzeren Erholungsaufenthalten zur Verfügung stehen soll. Ein Vermischung mit anderen Nutzungen wird nicht angestrebt.

Die Größe der Wochenendhäuser wird auf Grund der kürzeren Erholungsaufenthalte festgelegt; weiterhin unter dem Aspekt der Grundstücksgröße.

Das Sondergebiet "Fremdenbeherbergung" soll entsprechend der vorgefundenen Nutzungsart auch weiterhin planungsrechtlich ermöglicht werden, da dieser hier traditionell begründet ist. Ausnahmsweise zulässig ist eine untergeordnete Anzahl von Wohnungen für das Dauerhafte Wohnen. Hierdurch soll eine permanente, saisonal unabhängige Belegung des Gebietes ermöglicht werden, welche Vandalismusschäden vermindern bzw. ver-

meiden kann. Weiterhin ausnahmsweise zulässig sind Betriebe oder Einrichtungen für den Erholungs- und Kuraufenthalt. Hierdurch soll die touristische Infrastruktur unterstützt werden, um besonders vielschichtige Angebote (speziell "Gesundheitstourismus") anbieten zu können. Angesprochen werden Feriengäste, die gesundheitliche Anwendungen auch während ihres Urlaubes wahrnehmen möchten bzw. müssen (bspw. Einrichtungen für Heilgymnastik, Massagen, medizinische Bäder, etc.).

5.2 Verkehrsmäßige Erschließung

5.2.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt südlich der alleinigen Hauptverkehrsachse Boltenhagens, der Ostseeallee, welche parallel zur Küste verläuft. Es ist durch eine abzweigende Querverbindung (Frohes Wochenende) an die Ostseeallee angebunden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) und seit Dezember 2007 über die Erschließungsstraße von Eulenkrug zur Marina Tarnewitz an die Landesstraße L 01 (Wismar – Dassow) überregional angebunden.

Die Ostseeautobahn A 20 ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

Die vorhandenen verkehrlichen Erschließungsachsen sind in der vorliegenden Form geeignet, die verkehrliche Erschließung auch weiterhin zu gewährleisten, da durch die vorliegende Bauleitplanung keine diesbezüglichen wesentlichen Änderungen zu erwarten sind.

5.2.2 Interne Erschließung

Es besteht das Ziel, sämtliche Grundstücke über die bestehende Querverbindung zur Ostseeallee (Frohes Wochenende) zu erschließen. Diese wird im Bebauungsplan als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Aufgrund des abgeschlossenen Ausbaus der Ostseeallee sowie der innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ausreichend vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten (östlich angrenzend an das Plangebiet: Zufahrt zum Regenbogen Park-Ring, westlich angrenzend an das Plangebiet: Zufahrt zur Appartementanlage "Goosbrink", innerhalb des Plangebietes: Frohes Wochenende), wird die Notwendigkeit einer weiteren Erschließungsstraße als nicht notwendig erachtet.

Über zwei Stichwege (in privater Hand) können die südöstlich der Straße Frohes Wochenende gelegenen privaten Grundstücke erschlossen werden.

5.2.3 Ruhender Verkehr

Stell- und Parkplätze sind im Bereich der stark frequentierten Ostseeallee angeordnet. Die Stellplatzflächen werden den Touristischen Versorgungseinrichtungen sowie der Appartementanlage "Goosbrink" zugeordnet. In Verbindung mit straßenbegleitenden Längsparken im nordöstlichen Planbereich entlang der Ostseeallee können insgesamt ca. 50 Parkplätze für Tagestouristen und Urlaubsgäste des nahegelegenen Ostseestrandes angeboten werden.

Im Sondergebiet "Wochenendhäuser" sind Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trinkwasser, Abwasser, Niederschlagswasser und Löschwasserbereitstellung

Die Versorgung der Bevölkerung und der gewerblichen und sonstigen Einrichtungen mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten.

Das Abwasser des Plangebietes wird an den Zweckverband Grevesmühlen übergeben. Dessen Beseitigung ist über das bereits vorhandene Kanalnetz Ostseeallee zur Kläranlage Boltenhagen entsprechend aktueller Satzungen des Zweckverbandes Grevesmühlen vorzunehmen.

Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen im Innenbereich ist der Zweckverband Grevesmühlen zuständig. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bereich der Wochenendhäuser aufgrund der geringen Flächenversiegelung voraussichtlich nicht erforderlich. Für die einzelnen Baugebiete sind im Bedarfsfall entsprechende Maßnahmen zur Regenentwässerung vorzusehen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern oder, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse nicht im vollen Umfang möglich, dem Vorfluter zuzuführen. Dazu ist die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Da bereits baulicher Bestand vorhanden ist und Probleme mit der Versickerung des Niederschlagswassers nicht bekannt sind, geht die Gemeinde davon aus, dass auf Grund der auch künftig relativ unveränderten Situation kein Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung besteht.

Die Löschwasserentnahme über Hydranten der zentralen Wasserversorgung wird ebenfalls geprüft und mit dem Zweckverband Grevesmühlen abgestimmt. Die Überflurhydranten müssen an den inneren Fahrwegen liegen. Löschwasserentnahmestellen dürfen von keiner Stelle der Bebauung mehr als 300m entfernt sein. Daher kann der Löschwasserbedarf nur teilweise durch den südlich gelegenen A-Graben gesichert werden. Entsprechende Vereinbarungen mit dem Zweckverband erfolgen im Laufe dieses Verfahrens. Zur endgültigen Deckung der notwendigen Löschwassermenge (48m³/h über die Dauer von 2 Stunden) wird unter Umständen ein Ausgleich durch Zuführung von Frischwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz vorgesehen. Die Gegebenheiten vor Ort werden mit der Feuerwehr der Gemeinde Boltenhagen zum Zeitpunkt der Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Forderungen gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes und des § 20 Wassergesetzes M-V vom 30.11.1992 nachweislich einzuhalten. In diesem Falle ist außerdem die Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde notwendig.

5.3.2 Energie

Die Stromversorgung wird durch die e.dis Energie Nord AG sichergestellt. Die bestehenden Trassenführungen werden bei der Erschließung des Planungsgebietes in Bezug auf eventuelle Baufreimachungen berücksichtigt.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der E.ON Hanse AG erfolgen. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Im Falle vorhandener Gasleitung sind diese bei Freilegung gegen Beschädigungen zu sichern.

5.3.3 Kommunikation

Im Plangebiet sind nach bisherigem Kenntnisstand Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Ggf. notwendige Umverlegungen/ Erweiterungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vorzunehmen.

5.3.4 Müll

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg und erfolgt bereits in einem 14-tägigen Abholungsturnus an der Ostseeallee für das Plangebiet. Durch die vorliegende Bauleitplanung besteht kein Änderungs- oder Erweiterungsbedarf des Netzes.

Während der Bauphase anfallender Bodenaushub wird entsprechend seiner Beschaffenheit behandelt und möglichst über eine Massenbilanz einer Wiederverwertung zugeführt. Unbelastete Bauabfälle dürfen gem. § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Bodens wie abartiger Geruch, anormale Verfärbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes gem. §§ 10, 11 KrW-/AbfG verpflichtet. Sollte ein solcher Fall auftreten, ist Auskunft an die zuständige Behörde zu erteilen.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß der derzeit vorherrschenden Nutzung in Form von Sondergebieten für Wochenendhäuser und mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" festgesetzt. Hiermit wird erreicht, dass die Eigenart des Plangebietes hinsichtlich seiner bisherigen Nutzungsart gewahrt bleibt. Für die Erweiterung des touristischen Versorgungsangebotes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ ausgewiesen.

Das SO "Fremdenbeherbergung" dient überwiegend der Unterbringung von Beherbergungseinrichtungen, Ferienwohnungen und Ferienhäusern; und untergeordnet dem Dauerwohnen.

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäuser, - wohnungen:

Hierdurch sollen die für die touristische Infrastruktur erforderlichen Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste und Urlauber, im Hinblick auf die Umgebung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- untergeordnete Anzahl von Wohnungen für das dauerhafte Wohnen:

Hierdurch soll eine permanente, saisonal unabhängige Belegung des Gebietes ermöglicht werden.

- Betriebe/ Einrichtungen für den Erholungs- und Kuraufenthalt:

Hierdurch soll die touristische Infrastruktur unterstützt werden, um besonders vielschichtige Angebote (speziell "Gesundheitstourismus") anbieten zu können. Angesprochen werden Feriengäste, die gesundheitliche Anwendungen auch während ihres Urlaubes wahrnehmen möchten bzw. müssen (bspw. Einrichtungen für Heilgymnastik, Massagen, medizinische Bäder, etc.)

Das Sondergebiet "Wochenendhäuser" wird gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, dass der Erholung dient, festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die vorgefundene Nutzungsstruktur und definiert mittels text-

licher Festsetzungen die Art der Nutzung näher. Notwendige Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind zulässig.

Für das SO "Touristische Infrastruktur" ist eine Nutzung durch touristische Versorgungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetrieben, Läden oder öffentliche Sanitäreanlagen vorgesehen. Möglich wäre u.a. das Angebot von Strandartikel, Souvenirartikel, ein Kiosk oder Imbiss sowie ein kleinerer Gastronomiebetrieb.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen im einzelnen orientieren sich am Bestand.

Weiterhin wird der bauliche Bestand bei der Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse, der max. Trauf- und Firsthöhen, der Dachform sowie Dachneigung berücksichtigt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt.

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ nimmt die überbaubare Grundstücksfläche das bestehende Gebäude auf und lässt darüberhinaus auch Erweiterungen des Bestandes zu, die für die positive Entwicklung des touristisch geprägten Gebietes von großer Bedeutung sind.

6.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Anteil der Verkehrsflächen soll möglichst gering gehalten werden. Insofern wird größtenteils der Bestand aufgenommen. Um nicht zusätzliche Verkehrsbelastungen zu schaffen, werden die notwendigen Parkplatz- und Stellplatzanlagen im Bereich entlang der Hauptverkehrsstraße (Ostseeallee) angesiedelt und nicht tiefer in den rückwärtigen Bereich gezogen. Ein möglichst geringer Versiegelungsgrad ist anzustreben (siehe auch Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen).

In Ergänzung zur bereits vorhandenen Fußwegeverbindung nördlich der Ostseeallee ist ein weiterer straßenbegleitender öffentlicher Fußweg südlich der Ostseeallee vorgesehen. Begründet wird dieser mit den geplanten erweiterten touristischen Einrichtungen südlich der Ostseeallee, aufgrund derer ein ansteigender Fußgängerverkehr zu erwarten ist.

Eine weitere Fußwegeverbindung grenzt die Platzsituation im Eingangsbereich des Plangebietes ab, um die Zugänglichkeit der möglichen touristischen Läden innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ zu sichern.

Im Abschnitt 5.2 (Erschließung) dieser Begründung wurden darüberhinaus bereits Aussagen zur Verkehrssituation getroffen.

6.6 Grünflächen

Dem Bestand entsprechend wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Um eine Abgrenzung zur östlich gelegenen Zufahrtsstraße zum Regenbogen-Camp und dem benachbarten Sondergebiet zu gewährleisten, werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Abschirm- und Gliederungsgrün" festgesetzt.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Versickerung von Regenwasser trägt zu einer Grundwasseranreicherung sowie einer Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Mit der Niederschlagsversickerung wird der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch Neuversiegelung von Flächen auf den Wasserhaushalt Rechnung getragen. (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2)

6.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Grundsätzlich soll zugunsten einer abwechslungsreichen und individuellen Bebauung den Bauwilligen hinsichtlich der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude die größtmöglich vertretbare Freiheit eingeräumt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes erachtet es die Gemeinde als notwendig, einige grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung der Fassaden, Dachlandschaften usw. zu machen. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sind wesentlicher Bestandteil zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und entsprechen der regionaltypischen Bauweise. (vgl. textliche Festsetzungen Punkt 4)

Um Verstößen gegen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V entgegenwirken zu können, wird auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten entsprechend § 84 LBauO M-V hingewiesen.

7 Flächenbilanz

Größe des räumlichen Geltungsbereiches	2,25 ha
Sondergebiete gesamt	1,86 ha
Touristische Infrastruktur	0,34 ha
Fremdenbeherbergung	0,58 ha
Wochenendhäuser	0,94 ha
Verkehrsflächen gesamt	0,30 ha
Straßenverkehrsfläche (Ostseeallee)	0,17 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesamt	0,13 ha
Verkehrsberuhigter Bereich	0,04 ha
Fußgängerbereich	0,03 ha
Privatweg	0,06 ha
Stell-/ Parkplatzflächen	0,30 ha
Grünflächen gesamt	0,09 ha
Parkanlage	0,06 ha
Abschirm- und Gliederungsgrün	0,03 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz

8 Kosten für die Gemeinde

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Durchführung der Planung nicht notwendig.

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.

Die Straßenverkehrsfläche ist weitestgehend hergestellt und in Benutzung. Auf die Herstellung des Geh- und Radweges wurde während des Planverfahrens verzichtet.

9 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden im Plan Berücksichtigung durch Darstellung der Grünflächen und des Waldabstandes. Ferner wurden Festsetzungen für eine sparsame Versiegelung der Grundstücke getroffen. Im Bebauungsplan Nr. 22b der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde von einem 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.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren zur vorliegenden Bebauungsplanung wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hinweise oder Anregungen wurden jedoch nicht geäußert.

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

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Mit Nichtdurchführung der Planung besteht die Möglichkeit der Entstehung eines Einkaufsmarktes an der Stelle der geplanten touristischen Infrastruktur. Von einem weiteren Einkaufsmarkt ist jedoch abzusehen, da bereits an anderer geeigneterer Stelle ein Einkaufsmarkt im Ortsteil Tarnewitz geplant ist.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den *04. 10. 2011*



- der Bürgermeister -

i.v. Heyke

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