

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

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 | 2 |
| 3.2 | Planungsrecht | 2 |
| 3.2.1 | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 3.2.2 | Flächennutzungsplan | 2 |
| 3.2.3 | Geltendes Recht | 3 |
| 4 | Städtebauliches Konzept der Planung | 5 |
| 4.1 | Bebauung/ Nutzung | 5 |
| 5 | Begründung der geänderten Festsetzungen | 6 |
| 5.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.1.2 | Stellplätze und Garagen | 8 |
| 6 | Flächenbilanz | 10 |
| 7 | Umweltbericht | 10 |
| 8 | Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB | 11 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|------------|--------------------------------|----|
| Tabelle 1: | Zahlen und Daten zum Baugebiet | 10 |
|------------|--------------------------------|----|

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat auf Grund der reizvollen Lage unmittelbar an der Ostsee und der historischen Entwicklung als traditionelles Ostseebad große Bedeutung für die touristische Entwicklung der Region. Im östlichen Gemeindegebiet befindet sich die Halbinsel Tarnewitz, auf deren ehemaliger militärischer Liegenschaft als zivile Nachnutzung ein Ferienpark mit Hotels und Marina errichtet wurde.

Das Gebiet im östlichen Teil des Ostseebades Boltenhagen auf der Halbinsel ist bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 überplant. Es umfasst den Bereich des Marina-Ferienparkes Tarnewitz.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Bereich der Ferienhäuser (Sondergebiete 1, 2 und 3) eine Erweiterung der Nutzungsart zugunsten der touristischen Infrastruktur zu eröffnen. Um in der Anwendung für Eindeutigkeit zu sorgen, wird ein rechtlich selbstständig zu bewertender Plan in einem bereits beplanten Gebiet aufgestellt.

2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich auf der Halbinsel Tarnewitz nordöstlich des Ortsteiles Tarnewitz. Die vorliegende B-Plan-Änderung umfasst die Bereiche der geplanten Ferienhausgebiete 1, 2 und 3 incl. anliegender Erschließungsstraße. Die Abgrenzung erfolgte nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung auf Basis der o.g. Zielsetzung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,4 ha.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das geplante Gebiet befindet sich östlich des Ortszentrums Boltenhagens nordöstlich des Ortsteiles Tarnewitz auf der Halbinsel Tarnewitz.

Die Halbinsel Tarnewitz wurde in den 1930er Jahren künstlich aufgeschüttet und über das Ende des zweiten Weltkrieges hinaus bis in die 1980er Jahre militärisch genutzt. Der südlich verlaufende Tarnewitzer Bach floss einst in die Boltenhagener Bucht, wurde jedoch in diesem Zuge eingedeicht und in Richtung Wohlenberger Wiek umgeleitet.

Das Plangebiet der vorliegenden B-Plan-Änderung schließt die nördlichsten Baugebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 ein. Die dort festgesetzten Sondergebiete Ferienhäuser 1, 2 und 3 dienen einem wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Bewirtschaftung. In den Sondergebieten "SO FH 1, 2 und 3" sind nur Ferienhäuser und Ferienwohnungen, Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser sowie notwendige Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO zulässig. Jegliche Ausgleichsmaßnahmen, die auf der geplanten Bebauung basieren (sh. B-Plan Nr. 12), wurden bereits realisiert.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 26. März 2009 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.

12 gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 11. Februar und 28. April 2008 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg landesplanerische Hinweise erteilt, die während des Verfahrens berücksichtigt wurden, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu diesem Zeitpunkt als vereinbar galt. Durch das Urteil des BVerwG vom 3. April 2008 (bekanntgeworden im Juli 2008) wurde eine gebietsbezogene, vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsmöglichkeiten für rechtswidrig erklärt. Mit Schreiben vom 26. März 2009 wurde eine erneute raumordnerische Beurteilung angefordert und das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg stimmt dem vorgelegten geänderten Entwurf vom 19. März 2009 zu. Die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung fanden Beachtung.

4.1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg² im Vorsorgeraum 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 RROP 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 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 (Planzeicherverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

4.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (4. Änderung des Flächennutzungsplanes) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bereits wirksam. Er stellt für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferien" nach § 11 BauNVO dar. Somit wird die vorliegende B-Plan-Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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

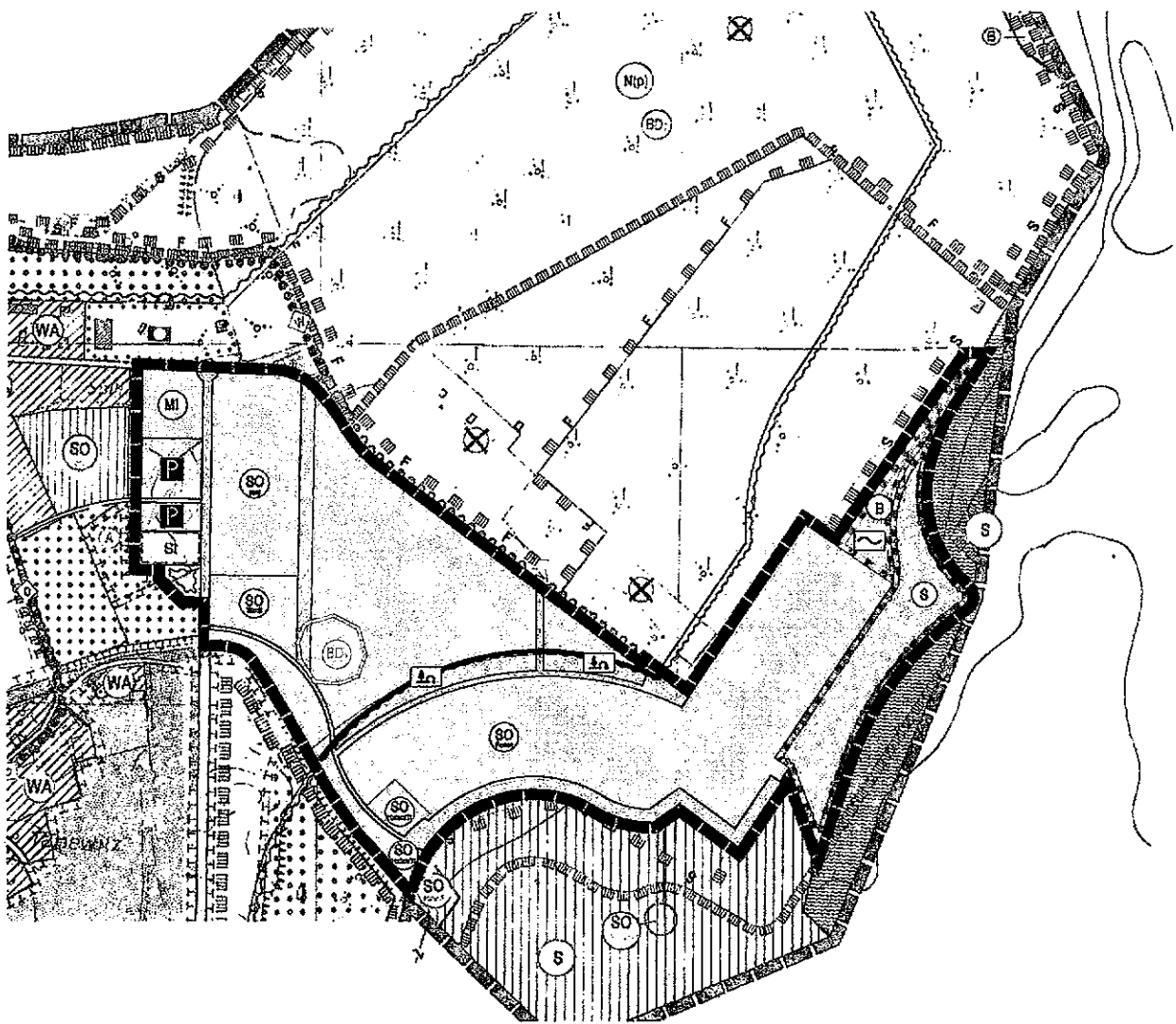


Abbildung 1: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: 4. Änderung des Flächennutzungsplans
Maßstab: 1:10.000

4.2.3 Geltendes Recht

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist rechtskräftig und hier für die Beurteilung des Gebietes maßgeblich. Es wird hier ein Sondergebiet "Ferienhäuser" festgesetzt.

Die Gemeinde schätzt ein, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben sind. Diese Einschätzung wird im Folgenden begründet.

Das Gebiet auf der Halbinsel Tarnewitz ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen überplant. Das Gebiet der vorliegenden B-Planänderung ist mit den Sondergebieten Ferienhäuser 1, 2 und 3 (gemäß § 10 BauNVO) beplant. Die damalige militärische Liegenschaft war bereits zum Planungszeitpunkt des Ursprungsplanes längere Zeit nicht mehr genutzt und wurde mit dem B-Plan Nr. 12 einer zivilen Nachnutzung zugeführt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Bereich der o.g. SO Ferienhäuser eine Erweiterung der Nutzungsart zugunsten der touristischen Infrastruktur zu eröffnen.

Die BauGB Novelle 2007 ermöglicht den Städten und Gemeinde mit dem § 13a BauGB die Möglichkeit, zügig Baurecht zugunsten der Innenentwicklung zu schaffen bzw. zu ändern. So kann ein Bebauungsplan bzw. eine

Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes für
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Nachverdichtung
- oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Intension zum § 13a BauGB wird in der Stärkung der Innenentwicklung und somit in der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die Innenentwicklung die Beschleunigung der Verfahren gesehen. Wie oben aufgeführt, gibt es hier bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Auf dieser Basis wurde auch die Erschließung bereits ausgeführt; ebenso die umliegende Bebauung und Freiflächengestaltung. Somit stellt die Gemeinde darauf ab, für die Bebauung vorgesehene Flächen in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet ohne Intensivierung des Maßes der Nutzung zu überplanen. Die angestrebte Erweiterung der Nutzungsart zählt zu den "anderen Maßnahmen der Innenentwicklung".

Wenn auch hier noch keine Bebauung erfolgt ist, so ist doch bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 die planungsrechtliche Grundlage zur Bebauung des Gebietes geschaffen. So verfolgt die Gemeinde mit der B-Planänderung keine Wiedernutzbarmachung von Flächen; eine Nachverdichtung der Bebauung wird auch nicht angestrebt.

Wie oben beschrieben, verfolgt die Gemeinde hier eine Erweiterung der Nutzungsart, was zu den "anderen Maßnahmen der Innenentwicklung" zählt.

Der Begriff Innenentwicklung erfasst die Erweiterung und Mobilisierung von Nutzungspotentialen im Innenbereich und in überplanten Gebieten einer Gemeinde. Ziel der Innenentwicklung ist eine bauliche Verdichtung des Siedlungsraumes, damit Ausweisungen für Siedlungszwecke vermieden und die Suburbanisierung gebremst werden (in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Erfasst werden als Bebauungspläne der Innenentwicklung solche, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, wobei hier an den § 1 Abs. 6 Nr. 4 angeschlossen wird. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB kann auch auf bebaute Bereiche im Außenbereich angewendet werden.

Im vorliegenden Fall verfolgt die Gemeinde die Fortentwicklung, also die Änderung bestehender planungsrechtlich gesicherter Strukturen i. S. einer Umstrukturierung durch Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Gemeinde ist bekannt, dass die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, an bestimmte Schwellenwerte gekoppelt ist. Hierbei wird an die festgesetzte Größe der Grundfläche (§§ 16, 19 BauNVO) angeknüpft, wobei die insgesamt und nicht nur die neu zu versiegelnde Fläche maßgeblich ist. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine max. zul. GRZ von 0,15 festgesetzt, somit ist eine max. Grundfläche von ca. 4.380 m² erreichbar. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Somit liegt die max. Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Weitere Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht anzurechnen.

Weiterhin werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter vor.

Somit liegen alle Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

5 Städtebauliches Konzept der Planung

5.1 Bebauung/ Nutzung

Auf dem südlichen Areal der Halbinsel Tarnewitz wurde die Entwicklung der militärischen Hinterlassenschaft zu einer touristischen Nachnutzung mit Hotelanlagen, Ferienhäusern und –wohnungen incl. zugehöriger Infrastruktur mit dem B-Plan Nr. 12 planerisch gesichert. Die Umsetzung ist weitestgehend erfolgt bis auf den Bereich der dort geplanten Ferienhausgebiete 1, 2 und 3. Die infrastrukturellen Anlagen incl. Anlagen für Verkehr, Medien, etc. sind bereits ebenfalls errichtet.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf den Fläche der Ferienhäuser (Sondergebiete 1, 2 und 3) eine Erweiterung der Nutzungsart zugunsten der touristischen Infrastruktur zu eröffnen. Die sonstigen Sondergebiete "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) sollen künftig vorwiegend der Unterbringung von touristischen Gewerbebetrieben, die das ferienmäßige Wohnen nicht wesentlich stören, und weiterhin dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen dienen.

Eine Intensivierung der Nutzung ist nicht vorgesehen.

5.2 Erschließung

5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) und die neue Anbindung von Boltenhagen/ Tarnewitz an die Landesstraße L 01 (Wismar – Klütz – Dassow) im Bereich Oberhof/ Eulenkrug erschlossen.

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

5.2.2 Interne Erschließung

Die Verlängerung der Ostseeallee bildet die Haupteerschließungsachse des gesamten Areals. Die Planstraße C bildet eine verkehrsberuhigte Querverbindung durch das Plangebiet und dient der Erschließung der anliegenden 3 Sondergebiete.

5.2.3 Ruhender Verkehr

In den 3 Sondergebieten sind die Stellplätze auf dem jeweils betreffenden Grundstück in entsprechender Anzahl zu realisieren.

5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die neue Trinkwasserleitung Klütz-Tarnewitz sowie über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Ostseeallee (Ringsystem).

Es ist auf sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Anfallendes häusliches Abwasser wird über das zentrale Entwässerungssystem der Kläranlage der Gemeinde Boltenhagen zugeführt. Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern oder einer erneuten Nutzung zugeführt werden. Das auf den Straßen anfallende Regenwasser ist über einen Ölabscheider dem Tarnewitzer Bach zuzuleiten.

Die zu entwässernden Flächen dürfen nicht mit Stoffen belastet sein, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen. Als nicht schädlich verunreinigt gilt Niederschlagswasser von Dachflächen.

Zu ggf. erforderlichen Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen und im Vorfeld eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Ferner ist der Versiegelungsgrad der Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Forderungen gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes und des § 20 des Wassergesetzes M-V nachweislich einzuhalten.

5.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt grundsätzlich über Hydranten aus dem öffentlichen Netz.

Entsprechende Vereinbarungen sind mit dem Zweckverband bereits im Laufe des Verfahrens zum B-Plan Nr. 12 getroffen worden. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist als gesichert zu betrachten.

5.3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die e.dis Energie Nord AG sichergestellt.

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

5.3.4 Kommunikation

Die Kommunikation über das Netz der Telekom wird als gesichert angesehen. Der Ausbau des Netzes erfolgte im Rahmen der Durchführung der infrastrukturellen Maßnahmen auf Basis des B-Plans Nr. 12.

5.3.5 Müll

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Während der Bauphase anfallender Bodenaushub wird entsprechend seiner Beschaffenheit behandelt und möglichst über eine Massenbilanz einer Wiederverwertung zugeführt. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß §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 Bodenaushubs gem. §§ 10, 11 KrW-/ AbfG verpflichtet. Sollte ein solcher Fall auftreten, ist Auskunft an die zuständige Behörde zu erteilen.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem städtebaulichen Konzept folgend werden die sonstigen Sondergebiete "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) künftig vorwiegend der Unterbringung von touristischen Gewerbebetrieben, die das ferienmäßige Wohnen nicht wesentlich stören, und weiterhin dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen dienen und werden entsprechend festgesetzt.

Auf Grund der bisherigen Entwicklung (mit den bislang bauordnungsrechtlich genehmigten und bereits errichteten Ferienanlagen ist bereits eine Auslastung von ca. 930 Betten erreicht) und hinsichtlich der maximalen Kapazität von 1000 Betten gemäß landesplanerischer Stellungnahme als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens soll das Gebiet nunmehr vorrangig der Unterbringung von touristischen Gewerbebetrieben, die das fe-

rienmäßige Wohnen nicht wesentlich stören und ferner dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen dienen.

Im Plangebiet ist eine Geschossflächenzahl von 0,25 festgesetzt (wurde aus dem Ursprungsplan übernommen). Damit sind insgesamt ca. 7.300 m² Geschossfläche zu errichten. Auf die einzelnen Nutzungskategorien soll die Geschossfläche wie folgt aufgeteilt werden:

- ca. 1/3 der Geschossfläche für das ferienmäßige Wohnen (ca. 2.500 m²/ 25 WE mit je 3 Betten),
- 10 Läden mit je max. 65 m² Verkaufsfläche und 1 Laden mit max. 400 m² Verkaufsfläche (= 1.050 m² Verkaufsfläche); entspricht etwa 1.500 m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe, die dem Tourismus dienen
- ca. 3.800 m² für touristisches Gewerbe und sonstiges (sh. textl. Festsetzung).

Die zulässigen Nutzungsarten sind im Einzelnen in den textlichen Festsetzungen (Text - Teil B) benannt.

Im Laufe des Verfahrens, letztmalig im Januar 2009, wurden Festsetzungen zu den Einzelhandelsbetrieben nochmals mit dem Projektentwickler beraten und in Rücksprache mit dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V mit dem zuständigen Referat abgestimmt, um einerseits einen wirtschaftlichen Betrieb zu erzielen und andererseits raumordnerische Vorgaben einzuhalten.

Das Angebot zielt auf den Tourismusstandort der Tarnewitzer Halbinsel mit Hotels/ Ferienwohnungen (Iberotel/ Dorfhofel/ Ferienwohnungen) und einer Bettenkapazität von insgesamt 1000. Darüber hinaus ist der Standort der Marina mit 350 Liegeplätzen zu berücksichtigen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen nicht ermöglicht werden.

Wie empfohlen, wurde für touristische Einzelhandelsbetriebe statt Geschossfläche nun Verkaufsfläche festgesetzt. Die Anzahl und Größe der Einzelhandelsbetriebe wurde auf 10 Einzelhandelsbetriebe mit je 65 m² Verkaufsfläche beschränkt; ausgenommen ein Laden für Segelbedarf und Bootszubehör mit einer Größe von 400 m² Verkaufsfläche (was speziell der Marina mit 350 Liegeplätzen Rechnung trägt).

Das touristische einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial (Bestand und Planung) wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für das Ostseebad Boltenhagen analysiert und bewertet. Für den Planungsbereich der Tarnewitzer Halbinsel weist das Konzept ein Ausgabenvolumen (touristische Ausgaben im Einzelhandel) von 1,3 Mio Euro aus. Hierbei unberücksichtigt waren jedoch die Liegeplätze der Marina.

Als touristisch relevante Branchen sind Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Geschenkartikel, Sportartikel mit Segel- und Bootszubehör, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Foto/ Optik, Strandbedarf zu benennen.

Mit der vorliegenden B-Planänderung wird keine Intensivierung der Bebauung herbeigeführt, da das Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan übernommen wurde. Somit kann davon ausgegangen werden, dass mit der versiegelten Fläche nach wie vor sparsam umgegangen wird.

Weiterhin zulässig sind touristische Gewerbeeinheiten und sonstige touristische Infrastruktur bis jeweils 400 m² Geschossfläche, wie bspw. Fahrradverleih, Segel- und Tauchschulen mit Schulungs- und Seminarräumen und Übernachtungsmöglichkeiten, etc.. Außerdem sollen auch Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wie bspw. Anlagen für Wellness, Institute für Massagen oder Heilgymnastik und medizinische Bäder, etc. zulässig sein, um ggf. eine Verbindung zum "Gesundheitstourismus" aufleben zu lassen. Der Begriff "touristische Gewerbeeinheiten" umfasst nicht die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, da diese im Planungsrecht einen eigenständigen im Planungsrecht definierten Begriff darstellen.

Bei der Ansiedlung entsprechender Einrichtungen ist auf eine Verträglichkeit mit dem ferienmäßigen Wohnen zu achten.

Die zulässigen Nutzungsarten sind in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Die Konkretisierung hier in der Begründung ist beispielhaft und nicht abschließend, um weitestgehende Flexibilität bei der Ansiedlung zu behalten und auch von den hier aufgeführten Beispielen abweichende Nutzungen, die sich nach den Festsetzungen natürlich einfügen müssen, zuzulassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Vollgeschosse, der Traufhöhe und Firsthöhe jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Eine quantitative Aufteilung der Flächen für einzelne Nutzungen wird lediglich in der vorliegenden Begründung benannt. Die Gemeinde ist auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht dazu ermächtigt, hierzu Festsetzungen zu treffen. Einer Fehlentwicklung zu Lasten der einen oder anderen Nutzung kann durch § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO entgegengewirkt werden, wonach im Einzelfall die Zulässigkeit der Anlagen unter Berücksichtigung der Wahrung des Gebietscharakters zu beurteilen sind. Um hier Anhaltspunkte für die spätere Beurteilung zu geben, wird in der Begründung die ungefähre Aufteilung der Geschossfläche benannt. Diese Aufzählung dient der Veranschaulichung der Planungsabsichten der Gemeinde über die später mögliche Gebietsstruktur und auch dem Nachweis der Einhaltung der Ergebnisse des vormals durchgeführten Raumordnungsverfahrens.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bis zu einer lichten Höhe von 1,50m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen, so dass diese Flächen somit bei einem Ausbau des Dachgeschosses – auch wenn dieses kein Vollgeschoss darstellt – berücksichtigt werden.

Da es sich hier um landwärts liegende Flächen handelt, wurden hier die Festsetzungen entsprechend getroffen, um eine entsprechend lockere Bebauung zu erzielen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Intensivierung des vorgenannten Parameter (GRZ, GFZ, Vollgeschosse, TH, FH) gegenüber dem B-Plan Nr. 12 mit der vorliegenden B-Plan-Änderung nicht vorgenommen wurde.

6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt, welche die gleiche Lage wie im B-Plan Nr. 12 aufweisen. Die Lage wird durch zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung definiert und wird von der Gemeinde zum Erreichen der städtebaulichen Ziele als hinreichend konkret erachtet.

Die Baugrenzen bieten größtmögliche Freiheiten bei der Realisierung der Bebauung. Die nördliche Baugrenze hält mit ihrer Lage den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 30m zum Wald ein, so dass planerischen Voraussetzungen für den Waldabstand mit baulichen Anlagen geschaffen wurden.

6.1.3 Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) ist je 50 m² Bruttogeschossfläche maximal 1 oberirdischer Stellplatz zulässig. Die Festsetzung wurde gegenüber der Festsetzung im B-Plan Nr. 12 erweitert, wonach hier nur 1 Stellplatz je Wohneinheit zulässig war. Dies trägt der Nutzungserweiterung für das touristische Gewerbe Rechnung, beschränkt jedoch gleichzeitig die oberirdischen Stellplätze, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

6.1.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes sind Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) dem städtebaulichen Konzept folgend festgesetzt.

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

Die Versickerung von Regenwasser trägt zur 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. Deshalb ist die Versiegelung der Stellplatz- und Parkplatzflächen auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken. Es ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben.

In der vorliegenden B-Plan-Änderung sind Anpflanzungen festgesetzt. Die Artenauswahl für die Bepflanzungen berücksichtigt die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziell natürlichen Vegetation.

6.1.6 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Wie bereits erwähnt, ist das gesamte Gebiet überflutungsgefährdet. Um einen objektbezogenen Hochwasserschutz zu gewährleisten, ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Aufenthaltsräume in den Baugebieten auf 3,00 m ü. HN festgesetzt.

Die Gemeinde weicht von der Empfehlung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (OK Erdgeschossfußboden bei Aufenthaltsräumen von 3,50m ü HN) aus folgenden Gründen ab: Die Flächen des Marina Ferienparks auf der Halbinsel Tarnewitz liegen außerhalb des durch einen Hochwasserschutzdeich gesicherten Küstenschutzgebietes. Eine Sicherung der Landflächen vor der Landesdeichlinie, die bebaut werden sollen, wird für das BHW von 3,00m ü HN und die Wellenhöhen, die bei Sturmflutereignissen eintreten können, vorgenommen. Die Uferkante bildet gemeinsam mit den Zufahrtsstraßen und dem Deich einen ringförmigen Schutz gegen Hochwasserereignisse. Die Ausbildung dieser baulichen Anlagen erfolgte auf Basis jüngster Untersuchungen des Büros IWR-Consult (Gutachterliche Stellungnahme zu Belastungen der geplanten Bauwerke durch Seegang/ Dr. Fröhle, IWR Consult Rostock vom 10.03.2006).

Der vom Land M-V im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz (Generalplan M-V 1993) definierte Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt Tarnewitz liegt auf + 3,00 m ü HN und bildet die Grundlage für die Bemessung von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen. Für private Anlagen kann vom BHW als Grundlage für die Bemessung abgewichen werden, sofern übergeordnete Gesichtspunkte des Küsten- und Hochwasserschutzes dem nicht gegenüberstehen.

Die Belastungen der Küste bei Sturmfluten ergeben sich aus gleichzeitigem Auftreten von hohem Wasserstand und extremem Seegang; wobei bei den Extremereignissen der Wasserstand der maßgebliche Belastungsfaktor ist. Daher ist er auch mit seiner Häufigkeit bestimmend für die Gliederung der Sturmfluten. Sehr schwere Sturmfluten, von denen man ab einem Pegel > 160cm ü HN spricht, treten an der Ostseeküste M-V weniger als einmal in 20 Jahren auf. Der höchste gemessene Wasserstand wurde am Pegel Wismar am 13.11.1872 mit +2,80m ü HN gemessen. Dieser Wasserstand von 1872 liegt mit 2,80m ü HN weit über den sonst gemessenen Pegeln der schweren und sehr schweren Sturmfluten (max. 2,28m ü HN, durchschnittlich lagen sie bei 1,60m ü HN). Es handelt sich hier also seit mehr als 100 Jahren, so lange die Aufzeichnungen zurückreichen, um ein absolutes Extremereignis.

Der Schutz der geplanten Gebäude wird durch die Ausbildung der vorgenannten Anlagen gegen die Hochwasserereignisse erreicht. Die Höhenlage der Gebäude ist dann maßgeblich nach dem Wellenüberschlag, der nicht berechenbar ist, und einer Sicherheit zu planen.

Die Höhe der bislang vorhandenen Geländeoberfläche liegt, wie angemerkt, zwischen ca. 2,00m ü HN bis ca. 2,60m ü HN; also wesentlich unter der geforderten Höhenlage von 3,50m ü HN.

6.1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes 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. Unter Berücksichtigung der Stellung Boltenhagens als Ostseebad wurde in Anlehnung am dörflichen Erscheinungsbild der Ostseeküste gestalterische Festsetzungen getroffen.

7 Flächenbilanz

| Art der Flächennutzung | Größe der Flächen [m ²] | |
|---|-------------------------------------|--|
| 1 Baugebiete | 29.225 | |
| ▪ SO FW/ TI 1 | 13.843 | |
| ▪ SO FW/ TI 2 | 6.640 | |
| ▪ SO FW/ TI 3 | 8.742 | |
| 2 Verkehrsflächen | 5.366 | |
| ▪ Straßenverkehrsfläche | 636 | |
| ▪ Verkehrsfläche bes. ZB "V" | 4.730 | |
| Größe des räumlichen Geltungsbereiches | 34.591 | |

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

8 Wechselwirkungen mit der Umgebung

Für Boltenhagen gilt gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V ein Bemessungshochwasser von 3,0m über HN. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG M-V von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen. Der Neubau des Absperrbauwerkes im Tarnewitzer Bach erfolgte 1997.

Das gesamte Gelände ist im Hochwasserfall überflutungsgefährdet. Es werden Hochwasserschutzmaßnahmen für das gesamte Gebiet (auch B-Plan Nr. 12) durch einen entsprechenden Ausbau der Straßen als auch Maßnahmen an den Gebäuden (Höhenlage des Fußbodens von Aufenthaltsräumen) vorgesehen.

Fundamente der Gebäude sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen werden kann. Durch bauliche Gestaltung erfolgt ein hochwassersicherer Ausbau der Gebäude, die daraus resultierende Höhe für die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens auf 3,00 m ü HN festzulegen.

9 Kosten für die Gemeinde

Die Kosten für die bauliche Entwicklung der Planungsvorhaben sowie die Erschließung werden von der Marina-Projektentwicklungsgesellschaft mbH übernommen. Zwischen der Gemeinde und der Marina-Projektentwicklungsgesellschaft mbH wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

10 Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ohne Auswirkungen auf die Umwelt. Alle im Bebauungsplan Nr. 12 getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits betrachtet und ausreichend gewürdigt. Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Zusammenhang mit dem Verfahren des B-Plan Nr. 12 realisiert.

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.

11 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Formulierung der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

06.06.03



- der Bürgermeister -

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. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (unmaßstäblich)

