

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/22/322

öffentlich

## Ortsteil Redewisch in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Hier: Grundsatzbeschluss über den Neubau  
einer Wohnanlage und die Anlage einer  
Ökokontomaßnahme zzgl. einer Entscheidung  
zur Entwicklung der  
Fremdenverkehrsinfrastruktur (Brauerei)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 25.08.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	06.09.2022	N
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)		Ö

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat im Flächennutzungsplan ihr Gesamtkonzept für die bauliche und sonstige Nutzung von Flächen im Gemeindegebiet festgelegt.

Die Entscheidungsvorlage geht maßgeblich auf die beabsichtigte Entwicklung am Standort Redewisch zurück. In Redewisch stellt sich die städtebauliche und landschaftliche Situation bei den ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Anlagen als beeinträchtigt dar. Die Gemeinde hat in ihrem Konzept im Flächennutzungsplan Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Entfernung der baulichen Anlagen sowie Rückbauten festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Bewertung der Fläche durch die Eigentümer wurde ein Konzept entwickelt, die Fläche für Ausgleichszwecke in einen Ökopool einzubinden und zusätzlich auf einem untergeordneten Teil der Fläche eine Bebauung, circa auf 1/3 der Fläche, vorzusehen und vorzubereiten. Die Zielsetzungen für die Ausgleichsfläche sind in einem gesonderten Dokument, das als Anlage 2 beigefügt ist, dargestellt.

Zusätzlich hat die Gemeinde für die Entscheidungsfindung ein Konzept zur fremdenverkehrlichen Infrastruktur in Redewisch von einem Vorhabenträger erhalten. Das Konzept Redewisch für die „Erlebnisbrauerei“, erstellt durch Marten Schmidt als Antragsteller, wurde bereits in einer Informationsveranstaltung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorgestellt und wird entsprechend derzeitiger

Fassung als Anlage 4 beigefügt.

Im Rahmen konzeptioneller Überlegungen wurden durch den Antragsteller auch vorgeschlagene Alternativstandorte untersucht. Neben dem Standort Redewisch, der aus Sicht des Antragstellers als Vorzugsstandort bewertet wird, wurden vorgeschlagene Alternativstandorte in Tarnewitz, bei Markant und bei Wichmannsdorf, an der Zufahrt zum Sportplatz, untersucht und bewertet. Dies ist in Anlage 3 dieser Beschlussvorlage dargestellt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die konzeptionellen Überlegungen für Redewisch und die konzeptionellen Überlegungen zur Fremdenverkehrsinfrastruktur als Anlass, sich über die zukünftige Entwicklung der Fremdenverkehrsinfrastruktur und der Aufwertung der Flächen in Redewisch zu entscheiden.

Unter Bezug auf die Stärkung der fremdenverkehrlichen Infrastruktur entscheidet sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen grundsätzlich das Vorhaben zu unterstützen (obliegt der Entscheidung der Gemeindevertretung). Es wird unter Berücksichtigung der Überlegungen einer der Standorte nach Abwägung der Belange aus städtebaulicher Sicht unter Zuhilfenahme der Anlage 1 gewählt.

Im Zusammenhang mit der Entscheidung können sich Auswirkungen auf die Fläche in Redewisch ergeben. Für die Fläche in Redewisch ist eine ausschließliche Nutzung als Ausgleichs- und Ersatzfläche aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar und darstellbar. Der Umfang an Rückbaumaßnahmen ist erheblich. Allein durch die Einrichtung eines Ökokontos ist der finanzielle Aufwand für die Umsetzung der Maßnahme nicht darstellbar. Deshalb wird eine Kombination von Ausgleich und Bebauung angestrebt. 1/3 der Fläche wäre für eine Wohnbebauung (der konkrete Inhalt der Nutzung kann im Weiteren abgestimmt werden) vorgesehen, um die Umbau- und Rückbaumaßnahme im Zusammenhang mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wirtschaftlich darzustellen.

Unter Berücksichtigung der neuen Zielsetzung für die Fremdenverkehrsinfrastruktur wären somit folgende Entscheidungen zu treffen.

- Ausgleichsfläche inklusive einer Berücksichtigung eines untergeordneten Teils (circa 1/3 der Fläche) für Wohnbebauung  
ODER
- eines weiteren Teils (zzgl. circa 1/3) für fremdenverkehrliche Infrastruktur.

In Abhängigkeit zu den Entscheidungen über die Bebauung und die Entwicklung fremdenverkehrlicher Infrastruktur ergeben sich unterschiedliche Aufwertungsmöglichkeiten auf der Ausgleichsfläche Redewisch, die in Abhängigkeit davon bewertet werden können. Dies hängt auch von den Anteilen der Überbauung ab; die Bebauung könnte 1/3 bis 2/3 der Fläche einnehmen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entscheidet sich die fremdenverkehrliche Infrastruktur an einem der nachfolgenden Standorte zu unterstützen:
  - Projektfläche Redewisch (ehemalige Stallanlagen),
  - Alternativfläche I, Tarnewitz,
  - Alternativflächen II, südlich Markant,
  - Alternativfläche III, Wichmannsdorf, östlich der Ortslage (B-Plan Nr. 36).

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entscheidet sich am Standort Redewisch folgende Entwicklungsziele anzustreben:
- Ausgleichsfläche inklusive 1/3 Wohnbebauung (die konkreten Ziele können im Weiteren abgestimmt werden)
  - ODER
  - Ausgleichsfläche inklusive 1/3 Wohnbebauung (die konkreten Ziele können im Weiteren abgestimmt werden) und 1/3 Fremdenverkehrsinfrastruktur für die „Erlebnisbrauerei“.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	neu - Schreiben an BM Wardecki vom 26.10.2022 öffentlich
2	ANLAGE_1- KurzZusammenstllgEntscheidgFindgFremdenverkehrInfrastruktur öffentlich
3	ANLAGE_2-2022-01-06_Bolt_Redewisch_Stall_EA_Oekokonto_2 öffentlich
4	ANLAGE_3_27.06.2022_Alternativflächen und erstes Alternativkonzept öffentlich
5	ANLAGE_4-2022.08.25_Bauausschuss 06.09.2022_KONZEPT öffentlich