

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/22/333

öffentlich

B- Plan Nr. 12 Marina Tarnewitz Heilungsverfahren hier: Bestätigung der Zielsetzung für die Vorbereitung des Entwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 08.09.2022 <i>Verfasser:</i>
-------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	06.10.2022	Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	22.09.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat seinerzeit den Bebauungsplan Nr. 12 auf einem Teil der Halbinsel Tarnewitz aufgestellt, um mit der Nachnutzung einer ehemaligen militärischen Liegenschaft in landschaftlich reizvoller Lage an der Ostsee die touristische Entwicklung zu fördern.

Vorausgegangen ist der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein Raumordnungsverfahren in den 1990er Jahren. Der Bebauungsplan Nr. 12 und seine 1. Änderung berücksichtigten die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde rechtskräftig im Jahr 2006. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 12, die nur landseits liegende Teilflächen für das touristische Gewerbe und Ferienhäuser betrifft, wurde im Jahr 2009 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde durch den 3. Senat des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30. Juni 2010 in Greifswald als unwirksam erklärt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt durch ein ergänzendes Bauleitplanverfahren die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 NEU aufzustellen. Die Rechtswirksamkeit als Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 NEU ist herzustellen.

Der Plan wird unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Rechtsgrundlagen aufgestellt. Die ursprünglichen Planungsziele der 1. Änderung wurden auf der Grundlage des bereits vorliegenden städtebaulichen Vertrages überprüft; teilweise werden die Ziele übernommen, teilweise werden die Zielsetzungen überarbeitet. Somit fließen auch neue Planungsziele in die Bearbeitung ein. Die

planerische Zielsetzung beinhaltet nach wie vor Anlagen und Einrichtungen zugunsten des Tourismus sowie des Hafensbetriebes.

Im Rahmen der Vorbereitung der Diskussionsgrundlagen wurden Erörterungen und Abstimmungen mit den für Naturschutz zuständigen Behörden und TÖB sowie Verbänden geführt. Der zuletzt durchgeführte Scopingtermin fand am 26.06.2019 statt. Das Amt Klützer Winkel hatte hierzu entsprechend eingeladen. Im Ergebnis der Vorabstimmungen wurde eine rechtliche Expertise zur weiteren Vorgehensweise gefertigt und der rechtmäßige Bestand der vorhandenen Bebauung bestätigt. Auf der Grundlage des baulichen Bestandes und der baulichen Nutzung in der „Weißen Wiek“ (Iberotel und Dorfhofel sowie zugehörige Infrastruktur) werden die neuen Zielsetzungen als zusätzliche Entwicklung betrachtet.

Die Scopingunterlagen sind für die Einsichtnahme im Amt Klützer Winkel vorhanden.

Grundlage für die Bewertung sind artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen sowie die Unterlagen zur Überprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit,

- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, 30.09.2020
- SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, 30.09.2020.

Gemäß dem o.g. Raumordnungsverfahren wurden maximal 1.000 Betten für Feriengäste in dem Bebauungsplan Nr. 12 und seiner 1. Änderung geregelt. Die Kapazität wurde bisher mit den vorhandenen Anlagen ausgeschöpft. Die Bettenkapazität wird differenziert nach den unterschiedlichen Beherbergungseinrichtungen Iberotel und Dorfhofel. Die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Gebäude wurden auf der Grundlage von Baugenehmigungen errichtet. Es handelt sich um den vollständig ausgestalteten wasserwärts gelegenen Bereich des Fremdenverkehrsgebietes.

Innerhalb des nunmehr anstehenden Verfahrens sollen unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung der Vergangenheit neben der Behebung von Mängeln im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtung (die formale Bearbeitung war im Aufstellungsverfahren durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit dem zuständigen Ministerium abgestimmt worden) weitere Entwicklungsmöglichkeiten geprüft werden und weitere Erfordernisse abgestimmt werden.

Die Zulässigkeit der Erweiterung der Ferienkapazität im Rahmen von bis zu 400 Betten ist im Rahmen der Nachweise zur Verträglichkeit der Vorhaben mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse (BSG- und GGB-Gebiete) erfolgt. Die rechtsverbindliche Festsetzung der Ferienkapazitäten erfolgt im Bebauungsplan. Die Scopingunterlagen enthielten als Prüfumfang 100 Betten in Holzfass-Lodges und 120-150 Betten in Ferienapartments im Bebauungsplan Nr. 12 und 80 Stellplätze für Wohnmobile im Bebauungsplan Nr. 14.

In diesem Zusammenhang mit der Bestätigung der Ziele für den B-Plan Nr. 12 werden lediglich die Anforderungen für den B-Plan Nr. 12 betrachtet.

Hierfür wird eine Dokumentation und Kurzzusammenstellung beigefügt.

Der Bauausschuss hatte bereits eine Empfehlung am 30.11.2021 für die weitere Vorgehensweise ausgesprochen. Nach nochmaliger Diskussion mit dem Stellplatzkonzept wird eine gesamtheitliche Bewertung der städtebaulichen Ziele und der Anforderungen an das Stellplatzkonzept vorgenommen und als Arbeitsgrundlage genutzt. Als Voraussetzung wird die Vereinbarkeit mit den naturschutzfachlichen Belangen durch die Anwendung der Prüfungen zur Natura

2000-Verträglichkeit vorausgesetzt.

Auf der Grundlage des Beschlusses sollen weitere Vorbereitungen veranlasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, das Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung - Variante 5a-1 (1 Drittel Ferienwohnen, 2 Drittel gewerbliche Nutzungen) als Grundlage für die Vorbereitung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 12-neu zu bestätigen. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Bedarfsanalyse nachzuweisen. Der Minimalbedarf wird mit 154 und der Maximalbedarf mit 180 Stellplätzen in Abhängigkeit von dem städtebaulichen Konzept und der Umsetzung bestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/ 51101/ 56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	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	1 - Kurzbegründung öffentlich
2	2 - Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung mit der Variante 5a öffentlich
3	3 - Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung mit der Variante 6a öffentlich
4	4 - Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung mit der Variante 5a-1 Empfehlung öffentlich
5	5 - Städtebauliches Konzept (Stand 27.05.2021) - (Variante 50/50)

	öffentlich
6	6 - Städtebauliches Konzept (Stand 27.05.2021) - (Variante 33/66) öffentlich
7	7 - Prinzipdarstellung Erweiterung Schwimmbad öffentlich
8	8 - Gestaltungsinspirationen (Stand: 22.03.2021) öffentlich
9	9 - Darstellung des Stellplatznachweises, Bestand und Planung öffentlich