

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/24/051

öffentlich

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee Hier: Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 04.04.2024 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung) Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 23.04.2024 16.05.2024 <i>Ö / N</i> Ö Ö

### Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 11. Oktober 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 gefasst.

Durch Beschluss vom 25.06.2020 wurde der Geltungsbereich bis zur Straße zur Zufahrt zur Reithalle ergänzt, um hier Voraussetzungen für die Bereitstellung der entsprechenden Stellplätze und für Mitarbeiterwohnungen zu schaffen.

Auf der Grundlage der Vorabstimmungen wurde der Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Bereitstellung der Unterlagen durch den Vorhabenträger vorbereitet.

Zielsetzung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Hotels mit Infrastruktur. In der Hotelanlage sollen 478 Betten und die Wellnessbereiche entstehen. Die konkreten Informationen sind der Anlage zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Mit den Festsetzungen der Bauleitplanung soll die dauerhafte Nutzung des Hotels planungsrechtlich gesichert werden.

Die Zufahrt und der Empfang sind von der Ostseeallee vorgesehen.

Die Anfahrt für die Stellplätze erfolgt über die Zufahrtstraße zur Reithalle. Die PKW-Stellplätze für die Hotelgäste werden in der erforderlichen Anzahl für das Konzept zur Verfügung gestellt, mindestens 160 Stellplätze in einer Parkpalette auf 2 oder 3 Ebenen. Die Mitarbeiterwohnungen werden unmittelbar an der Zufahrtsstraße zur Reithalle vorgesehen.

Die Ausbildung der Zufahrtsstraße zur Reithalle wird im weiteren Verfahren abgestimmt; in Bezug auf die Breite und die Lage der Wendeanlage.

Die nachbarschaftlichen Verhältnisse zum Seniorenpflegeheim wurden in Bezug auf Schallauswirkungen überprüft. Das Konzept der Hotelanlage wurde daraufhin angepasst; insbesondere die Lage und der Abstand der Parkpalette zum Seniorenpflegeheim.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu sichern. Maximiert werden sollen

die Möglichkeiten zur Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück. Die Abstimmungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im weiteren Verfahren erfolgen.

Am südlichen Rand des Plangebietes soll eine Baumreihe entstehen. Einzelne der vorhandenen Bäume sollen erhalten werden. Unter Berücksichtigung des Alters der Bäume und ihres Zustandes ist die Rücknahme der Pappeln und deren Ersatz durch neue Bäume vorgesehen. Zudem ist eine Eingrünung der Parkpalette vorgesehen.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse ist im Rahmen einer Vorprüfung nachzuweisen.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung erfolgt die Beteiligung der Behörden und TÖB sowie der Öffentlichkeit.

Gutachten zur verkehrstechnischen Untersuchung und Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wurden erstellt. Eine Schalluntersuchung wird erstellt. Weitere Gutachten werden nach Erfordernis und Durchführung des Beteiligungsverfahrens für den Vorentwurf erstellt.

Die Aufstellung der Bauleitplanung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Mit dem Beschluss über den Vorentwurf wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange werden abgestimmt. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens fließen nach einer Bewertung der Stellungnahmen durch die Gemeindevertretung in die Bearbeitung in der Entwurfsphase ein.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wie folgt zu begrenzen:
  - im Nordosten durch die Ostseeallee,
  - im Südosten durch einen ca. 20 - 25 m breiten Teil des "Alten Sportplatzes", der an das Grundstück Ostseeallee 48a, b, c mit seiner Zufahrt angrenzt,
  - im Südwesten durch die Zufahrtsstraße zum Reitstall bzw. zum öffentlichen Parkplatz am Reitstall,
  - im Nordwesten durch das Seniorenpflegeheim.
2. Die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und die zugehörige Begründung werden gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### Finanzielle Auswirkungen:

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 und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

### Anlage/n:

1	d2024-04-09 Boltenhagen B18 aja Hotel Zus öffentlich
2	d2024-04-04-Bolte-VB18-TeilB-Text_BV-Vorentw_1 öffentlich
3	d2024-04-09_Bolte-VB18-BG_BV-Vorentwurf öffentlich
4	Anlage1_PRS 2024 01 30 VB-Plan Nr. 18 aja Boltenhagen_rev öffentlich
5	Anlage2_VuE-Plan-BLT-VB Nr.18 - Planstand Sitzung 23.04.2024_low öffentlich