

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/13/7469</b> Status: öffentlich Datum: 29.05.2013 Verfasser: Carola Mertins
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "Strandhaus Redewisch"</b>	
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

## Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Dünenweg 26 soll mit dem Strandhaus Redewisch auf einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> eine touristische Infrastruktureinrichtung mit einer Strandgastronomie, einem Wellnessbereich mit Strandsauna sowie zugehörigen Außenbereichen geschaffen werden. Der Strandabschnitt zwischen Boltenhagen und Redewisch verfügt bisher noch über keine dauerhafte Strandgastronomie, sodass die Projektrealisierung zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung für diesen Strandabschnitt führt. Zudem sollen Strandgastronomie und Wellnesseinrichtung auch über die Badesaison hinaus betrieben werden, sodass durch dieses besondere Angebot mit direktem Meerblick zusätzlich ein Beitrag zur Saisonverlängerung geleistet wird.

Der Gastronomiebereich umfasst dabei ca. 50 Plätze im Gastraum und etwa die gleiche Anzahl im Außenbereich. Der Wellnessbereich umfasst neben der Strandsauna zugehörige Ruhe- und Behandlungsräume, sowie einen zugehörigen Saunagarten mit Außensauna und Pool. Die Nutzfläche von Gastronomie und Wellnessbereich betragen jeweils ca. 350 m<sup>2</sup>; das Vorhaben weist damit unter Berücksichtigung von Erd- und Obergeschoss eine Nettogeschosshfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> auf.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, ist mit einem Wohnhaus bebaut und wurde bisher zu Wohnzwecken genutzt. Die Realisierung des Vorhabens „Strandhaus Redewisch“ führt zu einer wesentlichen Nutzungsänderung, welche nicht über den vorhandenen Bestandsschutz abgedeckt ist und auch nicht die sonstigen Voraussetzungen für ein Vorhaben im Außenbereich erfüllt. Daher wird zur Herstellung der planungsrechtlichen erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind auch die Belange des angrenzenden auf Grundlage des EU-Rechts ausgewiesenen Europäischen Vogelschutzgebiets „Wismarbucht und Salzhaff“ abzuklären, ebenso diejenigen des Arten- und des Hochwasserschutzes.

Voraussetzungen die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Aufgrund des Umstands, dass die zu beplanende Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht als Baufläche dargestellt ist, aus der sich ein entsprechendes Vorhaben touristischer Infrastruktur entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln lässt, wird zudem eine auf das Vorhaben begrenzte Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Hierzu wird ein eigenständiges Verfahren über einen gesonderten Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Das Vorhaben wird durch einen privaten Investor realisiert, welche auch die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens anfallenden Kosten trägt.

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Für den Bereich des Grundstücks Dünenweg 26 (Flurstücke 65/3 und 66, Flur 3, Gemarkung 130143 Redewisch), zwischen dem Dünenweg und dem Strand gelegen, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Strandhaus Redewisch“ aufgestellt. Der vorläufige Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan abgegrenzt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Regelungen erfolgen über den abzuschließenden Durchführungsvertrag.

**Anlagen:**

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches
2. Auszug Projektvorstellung „Das Badehaus“

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung