

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/16/10780			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 05.09.2016 Verfasser: Maria Schultz			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort" hier: Grundsatzbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Tarres GmbH & Co KG erbittet einen Grundsatzbeschluss von der Gemeinde entsprechend beiliegendem Protokoll:

1. Verlegung Hundestrand um ca 1000 m- Grundsatzentscheidung der Gemeinde
2. Verzicht auf Festlegung der Hotelklassifikation- Grundsatzentscheidung der Gemeinde
3. Sicherung des öffentlichen Weges über Baulast- Vorschlag aus Sicht der Verwaltung umsetzbar
4. Finanzierungsnachweise in Form von Bürgschaften nach Vorliegen der Baugenehmigung und spätestens 4 Wochen vor Baubeginn- Vorschlag wird seitens der Verwaltung nicht mit getragen, Finanzierungsrisiko bei vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Gemeinde nicht tragbar

Weiterhin bittet die Tarres GmbH & Co KG folgende Änderungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuarbeiten:

1. Änderung SO Hotelapartment in SO Ferienapartment
2. Begradigung und Optimierung von Baugrenzen, Überprüfung aller Gehölze, die zum Erhalt festgesetzt sind auf Wertigkeit und Vitalität
3. Eigentumsrechtliche Teilbarkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes- aus Sicht der Verwaltung erst umsetzbar, wenn Bebauung komplett umgesetzt ist, da ansonsten die Anforderungen an einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gehalten werden können, das Vorhaben würde quasi in viele kleine Vorhaben durch die Teilung geteilt werden

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die hier vorgeschlagenen Punkte beispielsweise im Rahmen einer Arbeitsberatung mit den Investoren abzustimmen bzw. inhaltlich erläutern zu lassen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Gesprächsnotiz vom 17.6.2016

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Gesprächsnotiz

über ein Abstimmungsgespräch im Amt Klützer Winkel zum weiteren Vorgehen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Tarres-Resort" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Ort: Amtsgebäude Klützer Winkel
Datum : 17.06.2016
Uhrzeit: 10.30 Uhr
Teilnehmer: Frau Schultz, Bauamtsleiterin
 Herr Hartkopf, Tarres GmbH & Co KG
 Herr Hufmann, Stadtplaner

Das durchgeführte Abstimmungsgespräch der Teilnehmer geht auf einen Vorschlag von Frau Schultz zurück, die während eines vorherigen Telefonats mit Herrn Hufmann dieses zur Koordinierung der Beteiligten vorgeschlagen hat. Ebenfalls eingeladen war auch der Vorsitzende des Bauausschusses, Herr Steigmann. Dieser war aber aufgrund anderweitiger Termine verhindert.

Ziel des Gespräches war die Darstellung des aktuellen Planungsstandes unter Würdigung der Aussagen von Herrn Ewer, die Darstellung des Projektstandes durch Herrn Hartkopf sowie die Darstellung der derzeitigen Verfahrensbearbeitung durch Herrn Hufmann.

Die Teilnehmer sind sich darüber einig, dass eine Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses aus dem Jahr 2009 einen Verfahrensfehler darstellt, der zur Unwirksamkeit der Satzung führt. Insofern teilen die Teilnehmer die Rechtsauffassung von Herrn Ewer. Zur rechtssicheren Bearbeitung und Beendigung des Aufstellungsverfahrens ist die erneute öffentliche Auslegung, der erneute Abgleich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die Aktualisierung der naturschutzfachlichen Planunterlagen sowie die Überprüfung des Abwägungsergebnisses erforderlich.

Herr Hufmann informierte darüber, dass derzeit bereits Kartierungen zu den Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien durchgeführt werden und dass nach Abschluss der Kartierungen die entsprechenden Aktualisierungen der Planunterlagen durchgeführt werden.

Aufgrund der erforderlichen Wiederholungen von Verfahrensschritten sprach Frau Schultz das Thema möglicher Änderungen des Bebauungsplanes an. Sofern der Vorhabenträger Änderungen beabsichtigt, sollten zur Vermeidung weiterer Verzögerungen diese Änderungswünsche zeitnah zwischen den Beteiligten diskutiert werden.

Herr Hartkopf nahm den Hinweis von Frau Schultz auf und machte dazu nachfolgende Ausführungen. In den zurück liegenden Jahren wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7, der dazugehörige Durchführungsvertrag sowie die örtlichen Gegebenheiten von mehreren möglichen Investoren geprüft. Übereinstimmend wurden von den Investoren stets folgende Veränderungen angesprochen, die von Herr Hartkopf wie folgt zusammengefasst dargestellt wurden:

- Verlegung des Hundestrandes um mindestens 1000 m,
- Die Hotelinvestoren regen an, auf die festgeschriebene Hotelklassifikation zu verzichten, da es im Laufe der Jahre zu Betreiberwechseln kommen kann und dar-

über hinaus eine unverrückbare Hotelklassifikation eine ggf. erforderliche Anpassung an Marktverhältnisse verhindert. Angestrebt wird aber weiterhin der Betrieb eines Hotels mit einem 4-Sterne-Niveau,

- Die Sicherung des angestrebten öffentlichen Weges im Osten des Plangebietes und dessen dauerhafter Erhalt sollen über eine Baulast erfolgen,
- Da Finanzierungsnachweise in Form von Bürgschaften mit hohen Kosten verbunden sind, wird vorgeschlagen, dass ein Finanzierungsnachweis erst nach Vorliegen einer Baugenehmigung und ca. 4 Wochen vor Baubeginn vorliegen muss. Zu einem früheren Zeitpunkt besitzt ein Investor keine belastbaren Sicherheiten, dass eine Baugenehmigung erteilt wird. Hinzu kommen weitere Risiken einer möglichen Normenkontrollklage sowie mögliche Klagen gegen eine Baugenehmigung. Vor diesem Hintergrund sei die Vorlage einer Bürgschaft bereits zum Zeitpunkt eines Satzungsbeschlusses wirtschaftlich nicht vertretbar. Herr Hartkopf führte aus, dass durch die Beauftragung eines geeigneten Architekten mit der Erarbeitung der Baugenehmigungsunterlagen die Absicht des Investors zur Projektrealisierung deutlich wird.

Im Rahmen des Abstimmungsgesprächs wurde von Herrn Hartkopf weiterhin der Wunsch geäußert, den Bebauungsplan in folgenden Bereichen zu ändern:

- 1) Änderung des Sonderbaugebietes SO "Hotelapartment" in ein Sonderbaugebiet SO "Ferienapartment",
- 2) Begradigung und Optimierung von Baugrenzen bzw. Überprüfung, ob alle im Bereich der Bebauung zum Erhalt festgesetzten Gehölze die dafür erforderliche Wertigkeit bzw. Vitalität besitzen,
- 3) Eigentumsrechtliche Teilbarkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes.

Frau Schultz führte insbesondere zu Punkt 3 aus, dass die Nutzungsart "Hotel" im SO 1 zwingend grundbuchlich zu sichern sei. Frau Schultz regte weiterhin die Durchführung einer gemeinsamen Arbeitsberatung von Bauausschuss und Kurbetriebssausschuss an, um die von Herrn Hartkopf skizzierten Gesprächsinhalte innerhalb der gemeindlichen Gremien zu diskutieren.

Im Ergebnis dieser Beratungen wurde von Herrn Hartkopf ein Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung erbeten. Dieser Grundsatzbeschluss sei erforderlich, um den in Aussicht genommenen Investoren die notwendige Planungssicherheit zu geben.

Wismar, den 21.07.2016



Dipl. Ing. Martin Hufmann