

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/18/12493			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 30.05.2018 Verfasser: Maria Schultz			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 "Baltischer Hof" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier: Abwägungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgte schon in der Vergangenheit die städtebauliche Zielsetzung, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 einen Hotelstandort zu entwickeln. Die vorliegende Planung umfasst im Wesentlichen das schon im Bebauungsplan Nr. 20.1 festgesetzte sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“. Mit der vorliegenden Planung sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“ dargestellten städtebaulichen Parameter weiter präzisiert und konkret auf das Vorhaben abgestellt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 20.07.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Gebietsbezeichnung „Hotel Baltischer Hof“ beschlossen.

Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Gestaltung des Hotelneubaus verbindlich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag geregelt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 15.03.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Gebietsbezeichnung "Hotel Baltischer Hof" gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Zeitraum April/Mai 2018 die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden ordnungsgemäß beteiligt.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungskonzeption geführt haben.

Die Hinweise von Seiten der Öffentlichkeit wurden sorgfältig bewertet und führten im Ergebnis insbesondere zu einer Änderung des verkehrlichen Erschließungskonzeptes.

Es werden folgende, wesentliche Inhalte aus der Abwägung berücksichtigt:

- Das Konzept für die Zufahrt von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen wurde überprüft und geändert. Die verkehrliche Erschließung (Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage, Warenanlieferung/-abholung, Abholung der Abfallbehälter) ist ausschließlich über den Dünenweg vorgesehen.
 - Die Straße „Am Teich“ dient im Rahmen des geplanten Hotelneubaus lediglich als Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr.
 - Für Lieferfahrzeuge wird ein zusätzlicher Stellplatz parallel der Hotelvorfahrt innerhalb der privaten Verkehrsfläche festgesetzt.

- Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung am Dünenweg bereitzustellen. Eine Aufstellfläche für die Abfallbehälter ist im Bereich der nördlichen Anbindung an den Dünenweg innerhalb der Grünfläche vorgesehen und wird entsprechend als zulässig geregelt. Damit entfällt auch das Erfordernis zur Errichtung einer Aufzugsanlage für den unterirdischen Müllsammelraum im rückwärtigen Grundstücksbereich. Eine Regelung zur Überschreitung der Baugrenze für diese Aufzugsanlage ist entbehrlich und wird in der Festsetzung gestrichen. Ebenso kann auf die Darstellung eines Wendehammers für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug innerhalb der privaten Verkehrsfläche in der Straße „Am Teich“ verzichtet werden.
- Für östlich gelegene Bereiche innerhalb des Plangebietes, die in der Planzeichnung gekennzeichnet werden, liegt bei einem Extremereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit eine Überflutungsgefährdung vor. Entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Zuge der Objektplanung zu berücksichtigen.
- Die bestehenden Zugangsmöglichkeiten zu anliegenden Grundstücken werden durch die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Anlieger der Straße „Am Teich“ berücksichtigt.
- Im Ergebnis der fortgeschrittenen Erschließungsplanung kann festgestellt werden, dass das Niederschlagswasser über Rigolensysteme vollständig innerhalb des privaten Grundstückes zur Versickerung gebracht werden kann. Ein Notüberlauf zum öffentlichen Regenwasserkanal innerhalb des Dünenweges wird nicht erforderlich. Eine entsprechende Formulierung wird in den textlichen Festsetzungen gestrichen.
- Eine weitergehende Auseinandersetzung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ ist erfolgt. Im Managementplan wird als einzige relevante Vogelart in der Boltenhagener Bucht die Reiherente genannt, für deren Rasthabitat eine Beeinträchtigung durch das geplante Projekt ausgeschlossen werden kann.
- Aussagen bezüglich der Artengruppen Reptilien und Amphibien werden in der Begründung unter „Umweltbelange“ konkretisiert.

Die Aufstellung der Satzung zur planungsrechtlichen Vorbereitung für die Errichtung eines Hotels erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB.

Nunmehr kann von der Gemeindevertretung der Abwägungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
keine	
	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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Abwägungsergebnis