

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/20/14935</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 13.11.2020 Verfasser: Tesche, Julia			
<b>Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen "Tarres Resort" hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## Sachverhalt:

Auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses (Beschluss der Gemeindevertretung vom 05. März 2020) wurden die Unterlagen für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorbereitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses. Die Zielsetzungen des Grundsatzbeschlusses sollen mit dem Entwurf umgesetzt werden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für das „Tarres Resort“ in Aufstellung, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Hotelanlage zu schaffen. Mangels Durchführungsvertrag mit dem ursprünglichen Vorhabenträger kam es nicht zur Umsetzung der Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entwicklung des Hotels und der Feriennutzungen gemäß Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Seit 2017 läuft ein entsprechendes Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 mit veränderten Zielsetzungen.

Dies ist aus der übersichtlichen Darstellung der Planziele von 2017 und 2019 ersichtlich. Im Jahr 2017 war die Errichtung eines wesentlich größeren Hotels mit einer 5-geschossigen Bebauung als Zielsetzung enthalten. Die weiteren Gebäude waren als 3-geschossige Gebäude (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Aufstellungsverfahren und der Erkenntnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange hat der Vorhabenträger - Primus Immobilien AG - seine Zielsetzungen überprüft.

Die Zielsetzungen wurden 2019 neu formuliert und als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das städtebauliche Konzept durch die Gemeindevertretung beschlossen (Beschluss der Gemeindevertretung vom 05. März 2020). Diese Zielsetzungen stellen sich wie folgt dar (gemäß Anlage "Planerische Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Tarres Resort" – Stand: November 2019):

- Errichtung eines Hotels mit 4 Vollgeschossen und insgesamt maximal 78 Studios (Erweiterung auf 92 Studios bei gleicher Fläche und Bettenanzahl möglich),
- Errichtung von 23 Doppelhäusern mit insgesamt maximal 46 Doppelhaushälften (max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte) und
- Errichtung von 4 Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus.

Insgesamt ergaben sich auf dieser Basis 528 Betten.

Im Zuge des Voranschreitens der Planung des städtebaulichen Konzeptes wurden diese Kapazitäten wie folgt angepasst und liegen in dieser Form dem Entwurf des Bebauungsplanes zugrunde (Stand 01. Juli 2020):

- Errichtung eines Hotels mit 4 Vollgeschossen und insgesamt maximal 78 Suiten (Erweiterung auf 92 Suiten bei gleicher Fläche und Bettenanzahl möglich),
- Errichtung von 20 Doppelhäusern mit insgesamt maximal 40 Doppelhaushälften (maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) und
- Errichtung von 4 Einzelhäusern mit 1 Wohneinheit je Einzelhaus,
- Errichtung von 2 Einzelhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus,
- Errichtung eines sogenannten Co-Living-Hauses zur Unterbringung von Angestellten des Hotels mit einer Wohneinheit mit insgesamt 10 Zimmern.

Insgesamt ergeben sich auf dieser Basis 493 Betten.

Die Kapazitäten aufgrund der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes sind von den Kapazitäten zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses (528 Betten) gedeckt, da sie etwas dahinter zurückbleiben.

Zielsetzung ist es, die vorhandene städtebauliche Umgebung zu berücksichtigen. Die Einzel- und Doppelhäuser sind mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss versehen und arrondieren die vorhandene Bebauung an der Albin-Köbis-Siedlung. Auf dem Hotelgebäude ist die Errichtung von technischen Aufbauten oberhalb der gemäß dem Schnitt (sh. Anlage) dargestellten Gebäudehöhe zu beachten.

Die Zufahrt ist über die Straße "Tarnewitzer Huk"/ "Ostseeallee" vorgesehen. Eine Anbindung an den Weg "Albin-Köbis-Siedlung" ist nur im besonderen Bedarfsfall beabsichtigt.

Auf der Grundlage der Planziele gemäß Planzeichnung-Teil A und Text-Teil B wurden die erforderlichen Gutachten und die Begründung mit Umweltbericht erstellt.

Folgende Gutachten liegen vor:

- Verkehrstechnische Untersuchung zur verkehrlichen Anbindung der Hotelanlage,
- Schalluntersuchung,
- Artenschutzrechtliche Beurteilung,
- Gutachterliche Beurteilung zum Baumerhalt,
- Niederschlagswasserversickerung – vorab.

Folgende Gutachten befinden sich bereits in der Bearbeitung:

- Nachweise zur Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse für die betroffenen SPA- bzw. GGB-Gebiete.
- Ingenieurtechnische Untersuchung und Planung der Verkehrs- und sonstigen Erschließungsanlagen (unter Berücksichtigung der Baugrunderkundung und der Niederschlagswasserableitung).

Im Zusammenhang mit den Zielsetzungen für das "Tarres Resort" wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Verkehrsmengen für die gutachterliche Beurteilung des Schallschutzes ermittelt. Darüber hinaus wurde die geplante Zufahrt für das "Tarres Resort" unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrssituation betrachtet. Unter Berücksichtigung der abbiegenden Hauptstraße in Richtung Tarnewitz (Dorf) wurde der Abstand der Zufahrt zum "Tarres Resort" zum Knotenpunkt "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk"/ "Tarnewitzer Chaussee" vergrößert. Damit werden verbesserte Verhältnisse für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geschaffen; insbesondere der Busverkehr ist nun besser möglich und die Einsicht in die Straße ist insbesondere für ausfahrende Fahrzeuge aus dem "Tarres Resort" besser gegeben. Es handelt sich hierbei um die Zufahrt zu den hotelzugehörigen Apartmenthäusern. Die Zufahrt zum Hotel selbst mit der Zufahrt zur Tiefgarage bedurfte keiner Änderung, weil sie außerhalb des Sichtbereiches der abbiegenden Hauptstraße ist.

Die Anforderungen an den Waldabstand werden mit der Festlegung des mit dem zuständigen Forstamt abgestimmten Waldabstandes von 25 m im Bebauungsplan beachtet.

Zuletzt wurde mit dem Entwurf aus dem Jahr 2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Unter Berücksichtigung der veränderten Planungsziele wurde der vorliegende erneute Entwurf erarbeitet und die Beteiligungsverfahren sind erneut durchzuführen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches nach dem Regelverfahren.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Der erneute Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der zugehörigen Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch die Strandpromenade und das Flurstück 9/79 Flur 3 der Gemarkung Tarnewitz,
  - im Osten: durch das Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 3a, 3b, 5a, 5b, 5c, 7a, 7b, 7c sowie dem davon nördlich vorhandenen Wald,
  - im Süden: durch die Straßen "Ostseeallee" und "Tarnewitzer Huk" sowie die Grundstücke der Albin-Köbis-Siedlung Nr. 7a bis 10b,
  - im Westen: durch die Grundstücke der Albin-Köbis-Siedlung Nr. 1a bis 6b.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 inklusive der zugehörigen Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
6. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung ist gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
7. In der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

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

**Anlagen:**  
Auslegungsunterlagen