

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/20/14936			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 13.11.2020 Verfasser: Tesche, Julia			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - neu der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, ergänzendes Bauleitplanverfahren hier: Bestätigung der Zielsetzungen für die Vorbereitung des Entwurfs / Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat seinerzeit den Bebauungsplan Nr. 12 auf einem Teil der Halbinsel Tarnewitz aufgestellt, um mit der Nachnutzung einer ehemaligen militärischen Liegenschaft in landschaftlich reizvoller Lage an der Ostsee die touristische Entwicklung zu fördern.

Vorausgegangen ist der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein Raumordnungsverfahren in den 1990er Jahren. Der Bebauungsplan Nr. 12 und seine 1. Änderung berücksichtigten die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde rechtskräftig im Jahr 2006. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 12, die nur landseits liegende Teilflächen für das touristische Gewerbe und Ferienhäuser betrifft, wurde im Jahr 2009 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde durch den 3. Senat des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30. Juni 2010 in Greifswald als unwirksam erklärt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt durch ein ergänzendes Bauleitplanverfahren die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 NEU aufzustellen. Die Rechtswirksamkeit als Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 NEU ist herzustellen.

Der Plan wird unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Rechtsgrundlage aufgestellt. Die ursprünglichen Planungsziele der 1. Änderung wurden auf der Grundlage des bereits vorliegenden städtebaulichen Vertrages überprüft; teilweise werden die Ziele übernommen, teilweise werden die Zielsetzungen überarbeitet. Somit fließen auch neue Planungsziele in die Bearbeitung ein. Die planerische Zielsetzung beinhaltet nach wie vor Anlagen und Einrichtungen zugunsten des Tourismus sowie des Hafenbetriebes.

Im Rahmen der Vorbereitung der Diskussionsgrundlagen wurden Erörterungen und Abstimmungen mit den für Naturschutz zuständigen Behörden und TÖB sowie Verbänden geführt. Der zuletzt durchgeführte Scopingtermin fand am 26.06.2019 statt. Das Amt Klützer Winkel hatte hierzu entsprechend eingeladen. Im Ergebnis der Vorabstimmungen wurde eine rechtliche Expertise zur weiteren Vorgehensweise gefertigt und der rechtmäßige Bestand der vorhandenen Bebauung bestätigt. Auf der Grundlage des baulichen Bestandes und der baulichen Nutzung in der „Weißen Wiek“ (Iberotel und Dorfhofel sowie zugehörige Infrastruktur) werden die neuen Zielsetzungen als zusätzliche Entwicklung betrachtet.

Grundlage für die Bewertung sind artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen sowie die Unterlagen zur Überprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit,

- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, 30.09.2020
- SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, 30.09.2020.

Die Scopingunterlagen sind für die Einsichtnahme im Amt Klützer Winkel vorhanden.

Gemäß dem o.g. Raumordnungsverfahren wurden maximal 1.000 Betten für Feriengäste in dem Bebauungsplan Nr. 12 und seiner 1. Änderung geregelt. Die Kapazität wurde bisher mit den vorhandenen Anlagen ausgeschöpft. Die Bettenkapazität wird differenziert nach den unterschiedlichen Beherbergungseinrichtungen Iberotel und Dorfhof. Die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Gebäude wurden auf der Grundlage von Baugenehmigungen errichtet. Es handelt sich um den vollständig ausgestalteten wasserwärts gelegenen Bereich des Fremdenverkehrsgebietes.

Innerhalb des nunmehr anstehenden Verfahrens sollen unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung der Vergangenheit neben der Behebung von Mängeln im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtung (die formale Bearbeitung war im Aufstellungsverfahren durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit dem zuständigen Ministerium abgestimmt worden) weitere Entwicklungsmöglichkeiten geprüft werden und weitere Erfordernisse abgestimmt werden.

Der Vorhabenträger, die Gesellschaft 12.18 Investment Management GmbH, beabsichtigt die Überprüfung und Ergänzung der Ferienkapazität im Rahmen von bis zu 400 Betten im Rahmen der Nachweise zur Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse (SPA- und GGB-Gebiete).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es vorgesehen, maximal 250 zusätzliche Betten als Ergänzungsangebot in der zweiten Reihe planungsrechtlich vorzubereiten. In unterschiedlichen Einrichtungen zur Fremdenverkehrsbeherbergung sollen diese zusätzlichen Kapazitäten untergebracht werden. Aus Sicht der Vorhabenträger werden im Minimum 220 bis 250 Betten zusätzlich als erforderlich angesehen, um den Betrieb der Anlage weiter auszugestalten. Hierfür sollen Möglichkeiten zur Beherbergung in einer sogenannten Holzfass-Lodge für insbesondere jüngere Bevölkerungsgruppen mit einer Kapazität von 50 - 100 Betten geschaffen werden. Ebenso sollen im noch unbebauten Bereich des Plangebietes im nordöstlichen Planbereich bis zu 120 bis 150 Beherbergungsbetten geschaffen werden. Es handelt sich die noch unbebauten Bereiche im landseitigen Bereich des Plangebietes südlich bzw. südöstlich der Straße "Am Waldrand". Innerhalb dieser noch unbebauten Bereiche sollen sowohl Ferienhäuser/ Ferienwohnungen als auch Möglichkeiten zur Einbettung von touristischer Infrastruktur vorbereitet werden.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 12 – neu wird neu gezeichnet. Grundlage bildet ein aktueller Lage- und Höhenplan unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen und naturräumlichen Bestandes. Die Kartengrundlage wird im Lagesystem ETRS 89 und im Höhensystem HN 76 verwendet. Das heute gültige Höhensystem ist DHHN 92 / DHHN 2016. Hiervon wird unter Berücksichtigung des prägenden baulichen Bestandes abgewichen und das ursprüngliche Höhensystem HN 76 verwendet. Damit wird der Bezug auf die ursprünglichen Antragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren hergestellt.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes berücksichtigt nunmehr die konkrete örtliche Situation nach Errichtung der baulichen Anlagen. Korrekturen und Anpassungen der Baugebiete im geringfügigem Umfang sind erfolgt; ohne die Grundzüge der ursprünglichen Planungsabsicht zu verändern.

Der Umfang und die Aufteilung der Infrastrukturflächen innerhalb dieser Sondergebietsflächen ist im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit einem Anteil von einem Drittel für Beherbergung und zwei Dritteln für Infrastruktur vorgesehen. Der vorliegende Entwurf soll der Diskussion der Änderung der Anteile dienen; es besteht die Absicht künftig mindestens 25% der maximal zulässigen

Geschossfläche in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur FW/ TI 1.1, 1.2, 1.3, 2 und 3 für das touristische Gewerbe bzw. die touristische Infrastruktur (inklusive Einzelhandelsflächen) und somit maximal 75 % der maximal zulässigen Geschossfläche für Ferienhäuser/ Ferienwohnungen planerisch festzusetzen. Der jeweilige Anteil und das Erfordernis sollen in diesem Verfahren mit dem Planungswillen der Gemeinde überprüft werden.

Weiterhin wurden Anpassungen der Festsetzungen der Flächennutzungen des Bebauungsplanes aufgrund der aktuellen Flurstücksgrenzen vorgenommen. Die daraus resultierende Abweichung der Baugebietsflächen in den SO FW/ TI 1.1, 1.2, 1.3, 2 und 3 stellt sich wie folgt dar:

Gegenüberstellung der Flächen der SO-Gebiete mit Stand Satzung über die 1. Änderung sowie Stand Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 – neu (Arbeitsstand: 12. November 2020)

Art der Flächennutzung	Größe der Fläche [m ²]	
	2009 (1. Änd., Satzung) * ¹	12. Nov. 2020 (B 12 – neu)
SO FW/ TI 1	13.843	(13.278)* ²
SO FW/ TI 1.1		3.348
SO FW/ TI 1.2		2250
SO FW/ TI 1.3		7.680
SO FW/ TI 2	6.640	5.928
SO FW/ TI 3	8.742	8.865
Summe	29.225	28.071

*¹ Flächen gemäß Begründung Satzung

*² Das SO FW/ TI 1 splittet sich mit dem Entwurf 2020 in 3 Bereiche.

Es ergibt sich eine Differenz insgesamt von 1.154 m², die 2009 mehr an Baugebietsflächen in diesen Sondergebieten ausgewiesen wurde. Die Abweichung begründet sich darin, dass mit dem Entwurf 2020 die aktuellen Flurstücksgrenzen bei der Festsetzung der SO-Gebietsflächen berücksichtigt wurden.

Als Diskussionsgrundlage wird das Konzept zur Vorbereitung der Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die bisher noch unbebauten Teilflächen für die Diskussion beigefügt. Hier kommt es maßgeblich auf die Erörterung der Anteile an Fremdenverkehrsinfrastruktur und Beherbergungskapazität an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im ergänzenden Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) für den Bebauungsplanes Nr. 12 – neu werden als Grundlage für die Vorbereitung der Entwurfsunterlagen bestätigt. Der Plan (Teil A) und der Text (Teil B) werden als Grundlage für die Erarbeitung der Begründung der Planungsziele und der Erstellung des Umweltberichtes genutzt.

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:

- Textliche Festsetzungen (Teil B) – Diskussionsgrundlage
- Planzeichnung (Teil A) – Diskussionsgrundlage
- Konzept für die Vorbereitung der Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 30. November 2018
- Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchungen
 - o FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“ vom 30.09.2020
 - o SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“ vom 30.09.2020