

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/21/068

öffentlich

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier: Abwägungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin	06.05.2021 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	18.05.2021	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	27.05.2021	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für das „Tarres Resort“ in Aufstellung, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Hotelanlage, bestehend aus einem Hauptgebäude und mehreren hotelzugehörigen Apartmentgebäuden mit zugehöriger Infrastruktur auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu schaffen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Der erneute Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 inklusive dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der zugehörigen Begründung und Gutachten sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag vom 19. Januar 2021 bis einschließlich 02. März 2021 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel erneut beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die Abwägungsvorschläge sind durch die Gemeindevertretung zu beraten und zu entscheiden. Die Anregungen und Hinweise aus dem Stellungnahmeverfahren werden unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes behandelt. Dem entsprechend sind die Planunterlagen anzupassen bzw. zu ergänzen und für den Satzungsbeschluss vorzubereiten.

Im Ergebnis der Beteiligung ergeben sich Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Kernpunkte der Stellungnahmen werden wie folgt benannt:

- Die Darlegungen zur Begründung der Art der baulichen Nutzung zur Mischung von Ferienwohnen und Wohnen sind zu ergänzen.
- Die Gemeinde muss entscheiden, ob die Darstellung der Wohnstandorte sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag geregelt werden sollen oder nur im Durchführungsvertrag.
- Der Denkmalschutz der Albin-Köbis-Siedlung ist nicht weiter zu beachten. Die Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal sind beachtlich.
- Das Antragsverfahren für die Ausnahme der Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V ist zu führen.
- Die Antragsverfahren für die Rodung und Beeinträchtigung der Bäume, die nicht der Waldumwandlung unterliegen, sind zu führen.
- Die Müllstandorte sind zu prüfen und ggf. anzupassen.
- Der Nachweis der Vereinbarkeit des Vorhabens ist Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete (GGB „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“) ist vor dem Satzungsbeschluss zu erbringen. Insbesondere ist die Erneuerung der Abgrenzung am Strand zu regeln.
- Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung können über die Anlagen des Zweckverbandes gewährleistet werden. Entsprechende vertragliche Regelungen sind vorzunehmen.
- Die Niederschlagswasserversickerung ist nachzuweisen. Die wasserrechtliche Genehmigung oder deren Inaussichtstellung ist durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Die nachbarlichen Belange werden beachtet und gutachlich betrachtet.
- Die Artenschutzbelange werden nach den gesetzlichen Grundlagen hinreichend beachtet, größtenteils sind diese bereits umgesetzt. Die Anbringung von 10 Fledermausfassadensteinen am geplanten Gebäudebestand ist durch den Vorhabenträger zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Die bereits realisierten Maßnahmen sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Die untere Naturschutzbehörde trägt die gutachterliche Einschätzung mit.
- Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung wurden bereits mit dem Entwurf in Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter getroffen.
- Zur Verminderung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit Glasscheiben des Bauwerkes werden unter dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ggf. können diesbezüglich im Durchführungsvertrag weiterreichende Regelungen getroffen werden.
- Die erneuerbaren Energien sind unter Bezug auf die gesetzlichen Regelungen anzuwenden. Darüber hinaus werden keine Regelungen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Entwicklung des Plangebietes als ausschließlicher Wohnstandort ist nicht das Planungsziel der Gemeinde. Die Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes ist wie im Entwurf festgelegt einzuhalten.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches der Ortslage Boltenhagen, was in den Planunterlagen bereits berücksichtigt ist.
- Die strom- und schiffahrtspolizeilich genehmigte Wasser-/ Entnahmeleitung im Strand- Dünenbereich ist zu beachten.

- Das forstrechtliche Einvernehmen wird erteilt.
- Die zollrechtliche Zustimmung ist vor Satzungsbeschluss zu klären.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde entscheidet sich für den Abwägungsvorschlag 1 zu Ziffer A 3 der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises (d.h. die Gemeinde bleibt bei der bisherigen Festlegung zum Dauerwohnen im Vorhaben- und Erschließungsplan und zusätzliche Regelung im Durchführungsvertrag).

ODER

Die Gemeinde entscheidet sich für den Abwägungsvorschlag 2 zu Ziffer A 3 der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises (die Gemeinde regelt die Standorte des Dauerwohnens ausschließlich im Durchführungsvertrag, keine Festlegung mehr im Vorhaben- und Erschließungsplan).

2. Die auf Grund der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Es ergeben sich
 - zu berücksichtigende,
 - teilweise zu berücksichtigende und
 - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.
 Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

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 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.

Anlage/n:

1	2021-04-21_Bolte-VB7-ErnEntw-Abw-6 nichtöffentlich
---	--