

Antrag auf Errichtung eines Kreidesee-Biotop Hotels in Promoisel

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 16.11.2020
<i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt	Entscheidung

Sachverhalt

Anlass der Anfrage an die Gemeinde Sagard ist die beabsichtigte Ansiedlung eines Vital-, Gesundheits- und Pflegehotels auf dem Gelände des ehemaligen Kreidewerks „Burwitz“ in Promoisel.

Aus Sicht des Antragstellers ist der Standort prädestiniert, mit einer Hotelansiedlung mit besonderen Alleinstellungsmerkmalen, die touristische Infrastruktur von der Gemeinde Sagard und des regionalen Bereiches zu stärken.

Im Rahmen der erbetenen Bauleitplanung soll zur langfristigen Standortsicherung ein Handlungsrahmen für zusätzliche bauliche Erweiterungen der ehemaligen Bebauung des Kreidewerks ermöglicht werden. Durch die Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Standortsicherung und eine angemessene Entwicklung eines Hotelbetriebes mit dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Ferienapartments, Wellness- und Badeeinrichtungen, Außengastronomie und Sporteinrichtungen sowie eine begrenzte Anzahl an Wohnungen für Bedienstete und eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst ca. 50.000 qm.

Zur Sicherstellung der äußeren Erschließung des Vorhabens, insbesondere der Verkehrsanbindung über die Dorfstraße „Promoisel“, erklärt sich der Vorhabenträger bereit, die Erneuerung der Dorfstraße vom Abzweig von Groß Volksitz bis zur Zufahrt zum Vorhaben durchzuführen. Allein diese Kosten werden auf ca. 1,9 Mio. Euro beziffert. Dabei geht die grobe Berechnung von 2.000 m Länge x 6,0 m Breite der Straße aus.

Eine umfängliche Projektbeschreibung ist der Informationsvorlage beigelegt:

Hinweise des Bauamtes:

1. Das geplante Vorhaben führt zu einer Verfestigung eines Siedlungssplitters, zumal das ehemalige Kreidewerk nur noch in Resten der Grundmauern erkennbar ist. Das geplante Areal liegt ca. 3,5 km von der Ortslage Sagard mit den für Gäste erforderlichen Infrastrukturen entfernt.
2. Es gibt keinen öffentlichen Personennahverkehr an diesem Standort.

3. Die im Prospekt beworbene 100 %-ige Barrierefreiheit kann nur für die Anlage selbst, nicht aber für die Umgebung in Promoisel sichergestellt werden.
4. Die Ortslage Promoisel ist nicht an die Zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen. Zurzeit besteht auch keine gesicherte Trinkwasserversorgung (Schreiben des ZWAR vom 6.4.2018 zu Hertha-Hof Promoisel)
5. Der Flächennutzungsplan weist keine bauliche Entwicklung in Promoisel aus. Für die Umsetzung der Planung wäre der Flächennutzungsplan zu ändern und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.
6. Der Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Ein Verfahren zur Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet wäre erforderlich. Verfahrensführer ist der Landkreis Vorpommern-Rügen.
7. Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitpläne besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB). Aus diesem Grund sollten aufgrund der extremen Randlage und des Erschließungszustandes Alternativstandorte für das Vorhaben abgeprüft werden, z.B. unbebaute Freiflächen in Neddesitz (B-Plan Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“). Die Eigentumsfrage wäre zwar zu klären, aber dort sind Infrastruktur und eine gesicherte Ver- und Entsorgung vorhanden, der rechtswirksame Bebauungsplan bräuchte nur geändert werden. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zu prüfen, da grundsätzlich bebaubare Gebiete (Innenbereiche und B-Plangebiete) im Gemeindegebiet noch zur Verfügung stehen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Umwelt möge entscheiden, ob eine zustimmende Beschlussvorlage für den erforderlichen Gemeindevertreterbeschluss erarbeitet werden soll. Der Beschluss bildet dann die Grundlage für das weitere erforderliche Planverfahren.

Anlage/n

1	Konzept 2020_11_14
2	Anlage 1 - KBHP - Planung - Variante 2
3	Anschreiben Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel