

## Beschluss über den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Bohlendorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 18.03.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	08.04.2021	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek (Entscheidung)	26.04.2021	Ö

### Sachverhalt

Mit Antrag vom 23.10.2020 hat die Lieblingsplatz Rügen Grundbesitz GmbH und Co.KG, Betreiberin des Landhotels Bohlendorf, einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von ca. 30 Tiny-Häusern an die Gemeinde Wiek gestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek ist der beantragte Bereich als „Mischbaufläche“ dargestellt. Bei einer generellen Ausrichtung in Richtung Beherbergung müsste auch der Flächennutzungsplan angepasst, also geändert werden.

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.3.2021 entschieden dem Antrag zuzustimmen und die Amtsverwaltung beauftragt, eine zustimmende Beschlussvorlage zu erarbeiten.

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek beschließt, dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der Errichtung von ca. 30 Tiny Häusern grundsätzlich zuzustimmen. Diese Zustimmung ersetzt nicht die sich anschließenden Bauleitplanverfahren (Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan).
2. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die Antragstellerin von diesem Beschluss in Kenntnis zu setzen, Honorarangebote für die Planungen einzuholen und einen städtebaulichen Vorvertrag gem. § 11 BauGB zur Tragung der Planungskosten durch die Antragstellerin vorzubereiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

### Anlage/n

1	Antrag Bauleitplanung Bohlendorf Lieblingsplatz Hotels (23102020)
2	Präsentation Vorhaben

# LIEBLINGSPLATZ

## hotels · restaurants

Lieblingsplatz Rügen Grundbesitz GmbH & Co. KG  
Im Bad 73 – 25826 St. Peter-Ording

Amt Nord-Rügen  
Frau Riedel, Bauleitplanung  
Ernst-Thälmann-Straße 37

18551 Sagard

St. Peter-Ording, 23.10.2020

### **Bauleitplanung der Gemeinde Wiek, Ortsteil Bohlendorf**

#### **Hier: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Bohlendorf**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Riedel,

wir bedanken uns zunächst für die konstruktiven Vorabstimmungen bzgl. unserem Projektvorhaben in Bohlendorf und möchten uns zunächst nochmals kurz vorstellen.

Die Lieblingsplatz Hotels & Restaurants bieten ein herzliches und unkompliziertes Urlaubserlebnis in tollen Lagen. Gründer Niels Battenfeld verwandelt ehemalige Pensionen und Garni Hotels in „Lieblingsplätze“ mit einem einzigartigen Urlaubsgefühl. Der Grundstein für die Marke wurde 2013 mit der Eröffnung des „Lieblingsplatz, mein Strandhotel“ in Sankt Peter-Ording an der Nordsee gelegt. Mittlerweile ist die Lieblingsplatz-Gruppe mit weiteren Standorten in Travemünde, Bohlendorf auf Rügen, Bendestorf bei Hamburg, Braunfels, Zell am Ziller in Tirol/Österreich und zukünftig auch im hessischen Biebental vertreten.

Aktuell beschäftigen wir uns mit der Weiterentwicklung rund um das Anwesen des schon bestehenden Lieblingsplatz Landhotels Bohlendorf in der Gemeinde Wiek.

Die vorliegend in Rede stehenden Plangrundstücke umfassen eine Fläche von rd. 1,5 ha zzgl. Erschließungswege und befinden sich südlich und östlich des bestehenden Hotels. Die Flächen zeichnen sich gegenwärtig durch Grünland und Gehölzstrukturen aus, in die sich die geplanten Objekte behutsam einfügen sollen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Planbereiche weitgehend, jedoch nicht ganz parzellenscharf, als Mischbaufläche dargestellt. Im Süden grenzen als Wald dargestellte Bereiche sowie im Westen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage an. Ein Bebauungsplan existiert nach unserem Kenntnisstand nicht.

Unsere Projektidee besteht in der Errichtung von ca. 30 sogenannten „tiny houses“, Kleinsthäusern in Holzbauweise zur Ergänzung des vorhandenen Beherbergungsangebotes des bestehenden Hotels. Die Erschließung soll über die bestehende Zufahrt von Osten erfolgen.

# LIEBLINGSPLATZ

## hotels · restaurants

In der Anlage haben wir Ihnen eine erste Konzeptstudie beigelegt, die eine mögliche Erschließung und Errichtung der Objekte visualisiert und als Grundlage für die weiteren Beratungen dienen soll.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist nach unserer Einschätzung die Aufstellung eines aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickelnden (ggf. Vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes erforderlich.

**Im Hinblick auf die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für unser Projekt stellen wir hiermit den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Plangebiet und das vorstehend skizzierte Projekt.**

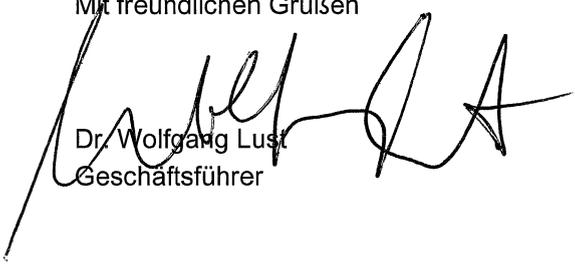
Wir sichern Ihnen bereits zu diesem Zeitpunkt zu, sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Kosten einschließlich der Erarbeitung notwendiger Fachgutachten (z.B. Artenschutz, etc.) zu übernehmen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung kann zudem zusätzlich z.B. im Zuge städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Vorbehaltlich Ihrer Zustimmung beabsichtigen wir das Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg-Krofdorf ([www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)), mit der Durchführung der Bauleitplanung zu beauftragen.

Für weitere Abstimmungen und Erläuterungen zum Plankonzept sowie den weiteren möglichen Planungsschritten, stehen Ihnen der Unterzeichner Herr Dr. Wolfgang Lust (Mobil: 0172 66 46 846) und Herr Bode vom Planungsbüro Fischer (Telefon: 0641 98441 197) gerne zu Verfügung.

Wir würden uns freuen, wenn der Antrag die Zustimmung der kommunalen Gremien findet und sehen Ihrer Entscheidung mit Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

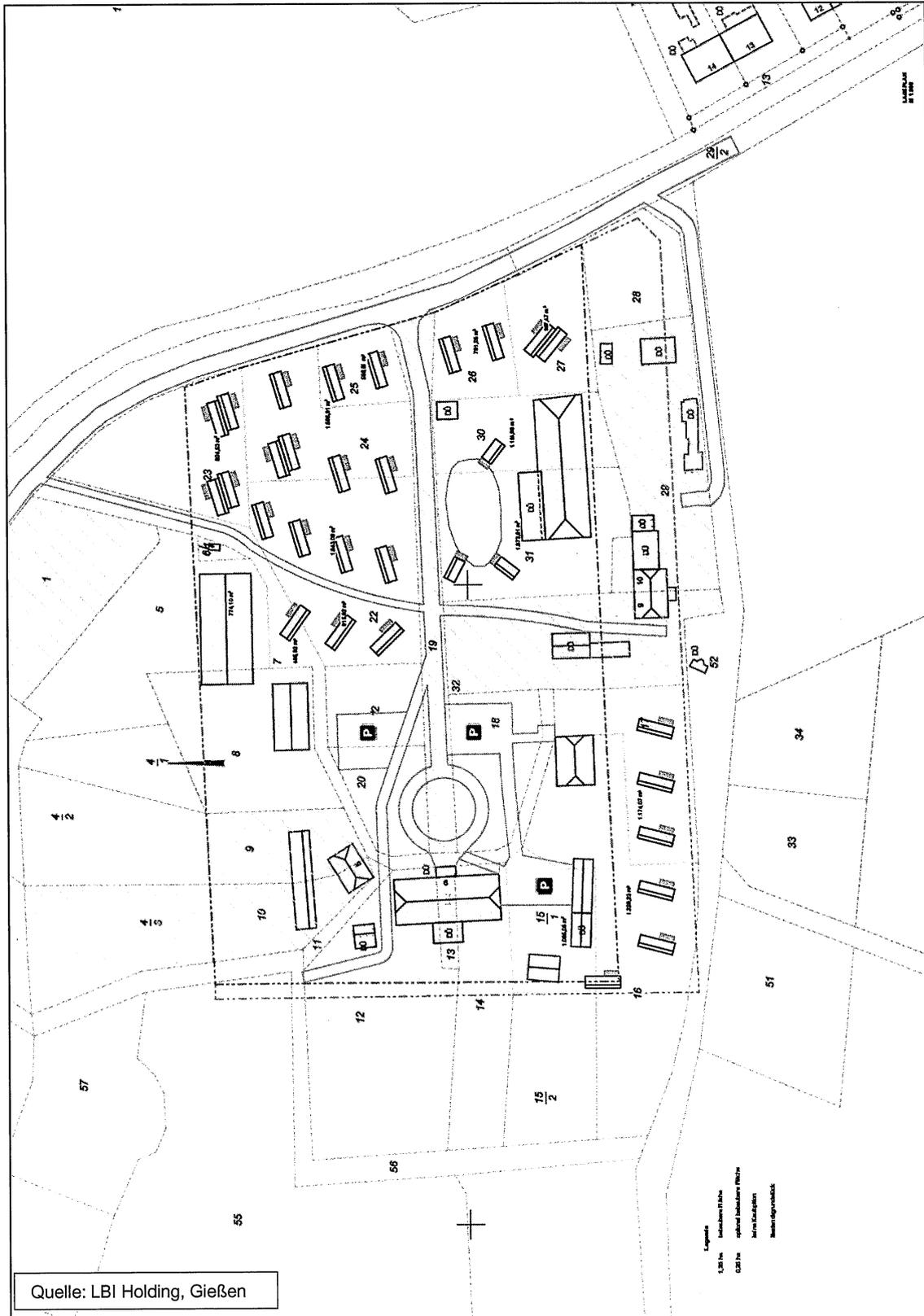
  
Dr. Wolfgang Lust  
Geschäftsführer

Anlagen

# LIEBLINGSPLATZ

hotels · restaurants

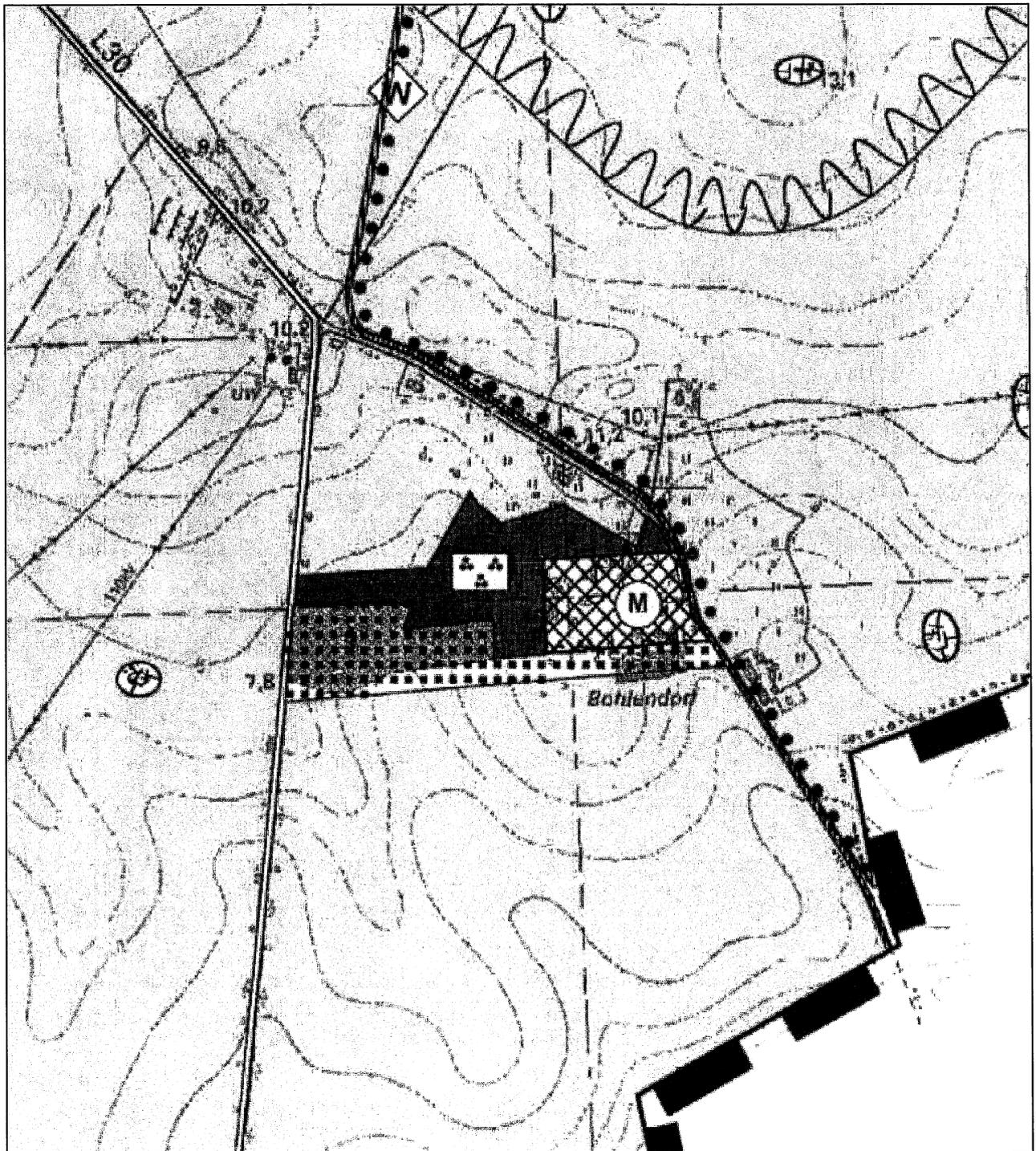
Anlage 1: Lageplan / Konzeptskizze



# LIEBLINGSPLATZ

hotels · restaurants

Anlage 2: Wirksamer Flächennutzungsplan



# LIEBLINGSPLATZ

hotels · restaurants

Anlage 3: Luftbild mit Flurstücken





---

# LIEBLINGSPLATZ x Tiny Houses in Bohlendorf

# Agenda

- Vorstellung Lieblingsplatz Hotels
- Lieblingsplatz Hotels & Tiny House
- Graphische Darstellung der Flächen

# Lieblingsplatz Hotels- Wer sind wir?

- + **Urlaubskonzepte** mit zuverlässigem Service und gewohntem Lifestyle
- + **Moderne Übernachtungsformen:** Lokaler **Gastgeber**, zuverlässiger **Service**, **Community**, **Komfort**
- + **Fokus: bezahlbarer Urlaub** am/im Lieblingsplatz
- + **Mikro-Abenteuer** für Jedermann
- + **Inhabergeführt** – keine Hotelkette

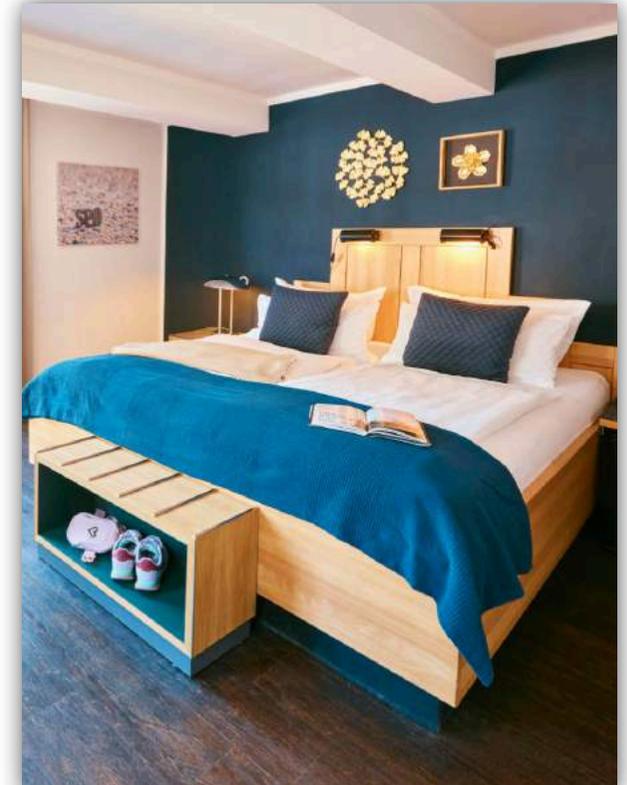


Niels Battenfeld



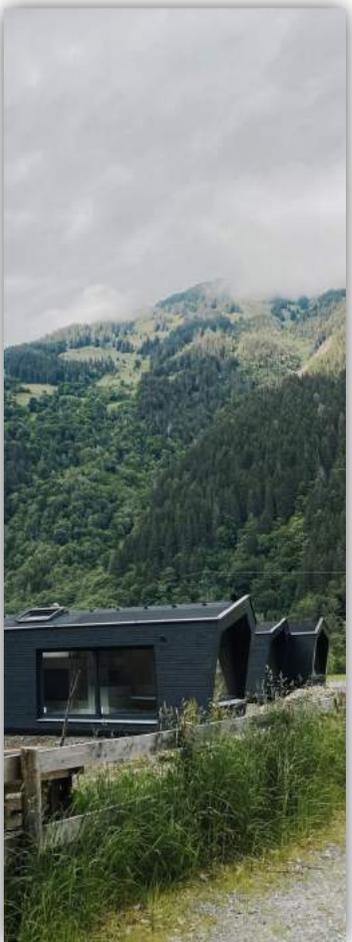
Dr. Wolfgang Lust

# Wir sind dein LIEBLINGSPLATZ



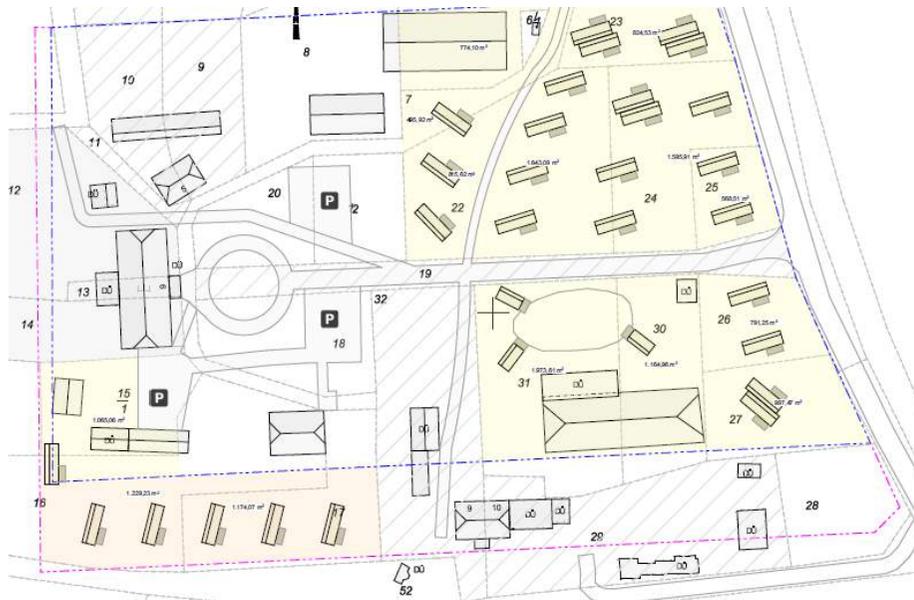
# Lieblingsplatz und Tiny Houses

- + Urlaubswohnkonzept / Co-Living im Urlaub
- + Innovation / Tradition trifft auf Moderne
- + Fokus auf kontaktlosen Betrieb
- + Community - Gedanke
- + Häuser können je Grundstück nachgerüstet werden, kurze Bauzeit
- + Neue Zielgruppe: Digitaler Nomade  
Thema: Work-Life-Balance
- + Mikro-Abenteuer für Jedermann
- + Anforderungen an Lebensraum ändert sich: Hohe Nachfrage für >>Tinyhomes<<
- + Erfüllt steigende Nachfrage für Ökotourismus
- + Neues Verständnis für einzigartiges User Experience Design in der Hospitality Branche
- + Weitere Dienstleistungen durch:  
Gastronomische Services, Freizeitangebote, Infrastruktur, Mobilität uvm.
- + Zusätzlicher Vermarktungsweg



21.03.21

# Tiny Houses Bohlendorf Beispiel Cabin One



## Konzept

27 Units

**1 | 4 x Cabin Suite / Cabin Duplex**  
für 4 bis 8 Personen

**2 | 19 x Cabin One**  
für 2 bis 4 Personen

**3 | 3 x Cabin Hideaway**  
für 2 Personen

**4 | 1 x Cabin Spa**  
für bis zu 8 Personen

**5 | Gemeinschaftsflächen**  
Sitzgelegenheiten, Feuerstelle,  
Spielplatz





## Cabin One

+ 2 bis 4 Personen

+ offener Schlaf-, Wohn- & Essbereich  
mit geräumiger Küche, Tageslichtbad,  
Schrank- und Regalsysteme zur  
Aufbewahrung

+ Panoramafenster mit Giebel Bank  
für erholsame Ausblicke





## Cabin SPA

+ bis zu 8 Personen

+ Ruheraum mit Fußbad, Nassbereich mit  
+ Wellness Anwendungen, Saunabereich  
mit Panoramafenster

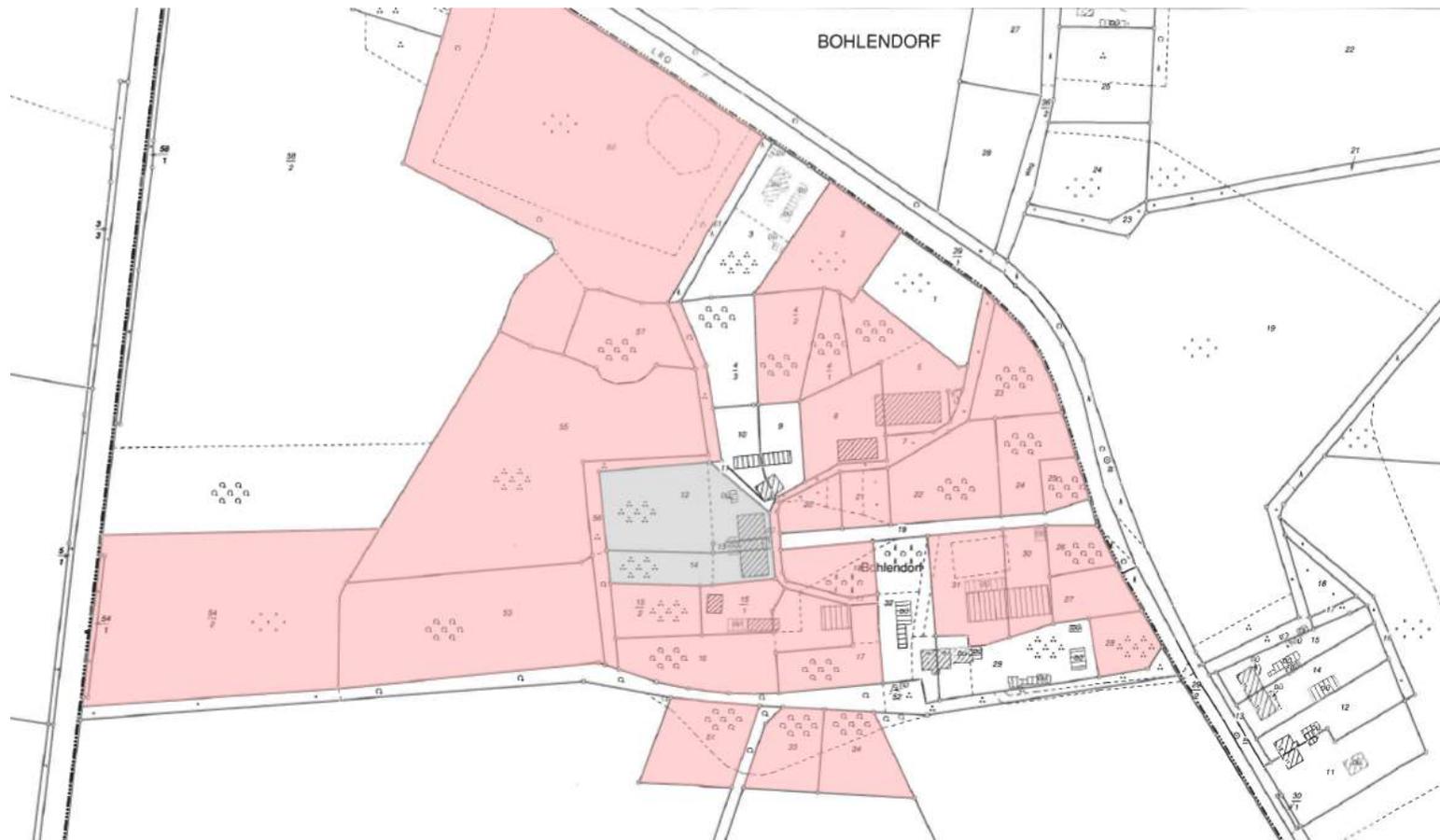
+ Terrassendeck mit Sitzstufe und  
Pflanzen-Sichtschutz







# Grafische Darstellung der Flächen



21.03.21

# Geltungsbereich



+ **Schwarz:**  
Geltungsbereich

+ **Rot:**  
Optionsfläche gemäß Objektplan

+ **Gelb:**  
Integration der (öffentlichen) Flächen zum  
Nachweis der gesicherten Erschließung



# Zusammenfassung



Status Quo		Ziel
9	Ferienwohnungen	9
20	Hotelzimmer	20
1	Restaurant	1
0	Tiny-Houses	27
6-7	Saison (in Monaten)	8-9
60%	Belegung (ganzjährig)	75%
5.000 m <sup>2</sup>	Fläche	200.000 m <sup>2</sup>



LIEBLINGSPLATZ  
hotels · restaurants

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**