

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

SMAP  
Seeger Müller Architekten Partnerschaft mbB  
Invalidenstraße 7  
10115 Berlin

Bearbeiter: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
Fax: 0385 588 89 190  
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-504-01/18  
Datum: 24.04.2018

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), Amt Klützer Winkel, EM VIII 380

## Vorabprüfung zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zur Errichtung eines Aja-Resorts in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Ihre E-Mail vom 07.03.2018

Sehr geehrter Herr Müller,

mit o. g. E-Mail haben Sie um Prüfung gebeten, ob mit der Errichtung des Aja-Resorts in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich ist.

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

### Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Prüfung haben eine kurze Erläuterung zum Vorhaben sowie ein Lageplan mit Verortung des Vorhabens in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorgelegen.

Ziel ist die Errichtung eines Aja-Resorts in unmittelbarer Strandnähe in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. In einem Telefonat am 10.04.2018 teilte Herr Weller, Geschäftsführer der DSR Immobilien GmbH, mit, dass bei dem geplanten Hotelneubau von einer Bettenanzahl zwischen 400 und ca. 430 ausgegangen wird. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 13 ha. Das betreffende Grundstück wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt, konnte jedoch bislang keiner neuen Nutzung zugeführt werden.

### Raumordnerische Bewertung

Gemäß § 15 ROG in Verbindung mit § 15 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) prüfen die Landesplanungsbehörden in einem besonderen Verfahren die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Sinne von § 1 der Raumordnungsverord-

#### Anschrift:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Telefon: 0385 588 89160

Fax: 0385 588 89190

E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

nung (Raumordnungsverfahren), wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Gemäß § 16 Abs. 2 ROG kann von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei solchen Planungen und Maßnahmen abgesehen werden, für die sichergestellt ist, dass ihre Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird. In Verbindung mit dem Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 06. Mai 1996 zur „Definition von großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen“ ist in der Regel für eine Hotelanlage mit mehr als 400 Betten die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Davon kann auch bei Überschreitung der Werte abgesehen werden, wenn bei Vorhaben eine Nach- und Umnutzung von Altstandorten vorgesehen ist.

Gemäß LEP M-V befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie gemäß RREP WM im Tourismusschwerpunkttraum und im Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz.

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sollen in den Tourismusschwerpunktträumen die touristischen Angebote gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden (vgl. Programmsätze 4.6 (1) LEP M-V und 3.1.3 (2) RREP WM). In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität (Programmsatz 4.6 (5) Z LEP M-V).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird von Ferienwohnungen dominiert. Höherklassige Angebote sind derzeit unterrepräsentiert. Mit der Errichtung des Aja-Resorts kann ein qualitativer Ausbau der touristischen Infrastruktur und somit eine Minimierung des bestehenden Defizits hinsichtlich der bestehenden Beherbergungsmöglichkeiten erfolgen. Darüber hinaus sieht das RREP WM den Gesundheits- und Wellnesstourismus als wichtigen Teilbereich der Tourismuswirtschaft an, den es zu sichern und weiterzuentwickeln gilt, insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung (vgl. Programmsatz 3.1.3 (13) RREP WM). Die im Rahmen des Aja-Resorts integrierten Wellnessangebote (Sauna, Pool, etc.) sind der Öffentlichkeit zugänglich. Damit kann dem Grundsatz, saisonverlängernde Angebote zu schaffen, Rechnung getragen werden.

Mit dem Hotelneubau geht auch eine zunehmende verkehrliche Belastung einher. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen der zusätzliche Verkehr innerhalb der Ortslage aufgenommen werden kann.

Hinsichtlich der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz ist den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen (Programmsatz 5.3 (2) RREP WM).

Mit dem Vorhaben kann die Wirtschaftskraft der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verbessert und die Wettbewerbsfähigkeit erhalten werden. Zudem ist der für das Vorhaben vorgesehene Standort bereits vorbelastet. Durch die Errichtung einer Hotelanlage kann die innerörtliche Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt und somit ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden.

## **Ergebnis**

Da sowohl die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortslage als auch die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes im nachfolgenden Bauleitplanverfahren

geprüft werden können, kann unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden.

**Abschließender Hinweis**

Dieses Schreiben ersetzt nicht die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 bzw. § 20 LPIG.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Jana Eberle

