

**Niederschrift**  
**zur öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ordnung**  
**und Sicherheit und des Ausschusses für Wirtschaftsförderung,**  
**Tourismus und Kultur der Stadt Barth**  
**Bau/Wifö/002/2009-14**

**Sitzungstermin:** Donnerstag, den 08.04.2010  
**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:48 Uhr  
**Ort, Raum:** im Rathausaal der Stadt Barth

**Anwesend sind:**

Stadtpräsident

Leistner, Dirk teilweise

Ausschussvorsitzender

Fritz, Hans- Jürgen  
Kaufhold, Erich teilweise

Stadtvertreter(in)

Flehsig, Ingeborg  
Friedrich, Holger  
Fritzsche, Hans-Jürgen  
Kroll, Peter  
Meinert, Petra teilweise

Ausschussmitglied

Bork, Tobias  
Branse, Ernst  
Frische, Birgit  
Galepp, Mario  
Glewa, Martin  
Haase, Egon  
Leesch, Christine  
Papenhagen, Peter  
Thomas, Rainer  
Westphal, Jürgen Dr.

Mitglied Seniorenbeirat

Grätz, Roswitha  
Hübner, Heide-Marlen

Vertreter der Verwaltung

Kerth, Stefan Dr.  
Hellwig, Friedrich-Carl

Protokollant

Piest, Nicole

**Entschuldigt fehlen:**

### Stadtvertreter(in)

Hermstedt, Peter  
Löttge, Mathias  
Maak, Martin  
Schröter, Frank  
Schubert, Jörg  
Vanselow, Anne

### Ausschussmitglied

Rudoll, Thorsten  
Saß, Wulf  
Schröter, Peter

### Mitglied Seniorenbeirat

Grohs, Gisela  
Kleminski, Karin

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
2. Information und Diskussion zum Vorhaben "Errichtung eines Golfplatzes mit Ferienhaus- und Hotelanlage"
3. Schließung der Sitzung

## **Niederschrift:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Herr Fritz eröffnete die Sitzung, begrüßte die Mitglieder und Gäste und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

#### **zu 2 Information und Diskussion zum Vorhaben "Errichtung eines Golfplatzes mit Ferienhaus- und Hotelanlage"**

Herr Fritz begrüßt Herrn Rosenfeld, Herrn Warkotz, Herrn Rengsdorf und Herrn Majcher von der Ferien-, Hotel- und Golfresort Barther Bodden Unternehmungsgesellschaft mbH sowie Herrn Krüger vom Amt für Raumordnung und Landesplanung.  
Herr Fritz übergibt das Wort zur Einführung dem Bürgermeister.

Herr Dr. Kerth stellt die aktuelle Situation dar.

Herr Majcher ist im Herbst 2009 an die Planung vom Projekt gegangen. Er plant aber schon seit 1992 in Mecklenburg-Vorpommern, vorwiegend für Gemeinden seltener für

private Investoren wie Herrn Warkotz. Im Herbst des letzten Jahres wurden ihm die Vorhabenspläne vorgestellt, der Flächennutzungsplan und die zur Verfügung stehenden Flächen genannt. Gewollt ist ein Golfplatz mit Ferienwohnungen und Ferienhotel. Er berichtet, dass es im Januar 2010 Gespräche mit der Jugendherberge gegeben hat. Es kann nur eine Einheit geben zwischen Jugendherberge und Golfplatz mit Ferienhäusern. Danach zählt er Dinge auf, die man benötigt um den Golfplatz wirtschaftlich betreiben zu können.

Es sollen ca. 54 Ferienhäuser mit je 5 Wohnungen entstehen (knapp 250 Ferienwohnungen). Bei einer vollen Belegung von 4 Personen pro Wohnung wären das in der Hauptjahreszeit 900 Personen. Dazu kommt ein Golfhotel mit ca. 200 Betten. Es könnten dann 1000-1100 Personen in die Region kommen.

Herr Haase möchte wissen, wie es gemeint ist, dass die Flächen von der Stadt angeboten worden sind.

Herr Rosenfeld räumte Fehler ein. Die Planergemeinschaft hat eine Fläche eingeplant, die zurzeit von der Jugendherberge als Koppel genutzt wird. Das Baufeld wird aber so verschoben, dass die Fläche der Jugendherberge unberücksichtigt bleibt.

Herr Majcher ist darauf bewusst nicht eingegangen, da es heute vordringlich darum geht, ob die Stadt in diesem Bereich einen Golfplatz haben möchte. Es wird ein neuer Plan erstellt mit den Flächen, die auch wirklich zur Verfügung stehen.

Herr Warkotz befasst sich seit 1984 mit dem Produkt Ferienimmobilie. Er ist durch Herrn Rosenfeld auf die Stadt Barth gekommen. Er begibt sich mit dem Projekt in eine finanzielle Situation in der man 80 Millionen Euro investieren muss. Das Golfhotel soll ein 5-Sterne-Hotel mit 120-130 Zimmern werden. Er führte aus, dass Golfer 174 € durchschnittlich pro Tag außerhalb des Hotels verkonsumieren. Die Anlage soll so fixiert werden, dass man von jeder Wohnung aus einen Blick auf den Bodden hat. Dort sind 46 Häuser vorgesehen mit je 5 Einheiten (2 Wohnungen, 2 Wohnungen, Penthouse) in exklusiver Ausstattung. Alle Gebäude sind in einer Klinkerfassung vorgesehen. Des Weiteren sind für alle Häuser Fahrstühle vorgesehen. Er appelliert an die Anwesenden, dass sie ihre Chance für die Zukunft nutzen sollen und sich an die weiße Industrie orientieren sollen. Er kann jetzt noch nicht sagen wer später mal das Hotel betreiben wird. Er will vermeiden, dass das Hotel privatisiert wird.

Das Marketing wird überregional tätig sein. Beim Aufstellen des B-Plan ist darauf zu achten, dass die Appartements einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden. Die Auslastung muss mittelfristig 60 % sein, um wirtschaftlich arbeiten zu können. Er wird sich sofort als Investor zurückziehen wenn es heißt, er solle das Hotel bauen.

Herr Tobias Bork möchte wissen, seit wann konkret an dem Golfplatz geplant wird.

Herr Warkotz antwortet, dass seit dem Jahr 1999 geplant wird.

Herr Rengsdorf plant Golfanlagen seit 1994.

Er sagt, dass die große Fläche es erlaubt, einen Golfplatz mit 3x9 Löchern (27 Loch-Golfanlage) und den dazugehörigen Übungsanlagen zu schaffen. Dies ist wichtig damit die Auslastung gesplittet werden kann. Dadurch ist es möglich Turniere zu veranstalten und gleichzeitig den regulären Spielbetrieb aufrechtzuerhalten. Die Anlage mit topografischen Höhen und Tiefen eignet sich hervorragend.

Herr Krüger vom Amt für Raumordnung und Landesplanung hat alle Golfplätze begleitet, die in Vorpommern entstanden sind bzw. entstehen sollten.

Herr Krüger erklärt, dass bei großen Ferien- und Freizeitanlagen, wie bei 9-Loch-Golfanlagen ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden muss. Dazu muss die Stadt ein B-Plan aufstellen, einen F-Plan hat sie bereits, der schafft jedoch kein

Baurecht. Er hat 1999 von der Stadt die Planung erhalten. Die Stadt ist verpflichtet, jede Planung beim Amt für Raumordnung und Landesplanung anzuzeigen. Danach werden die Unterlagen zum Ministerium geschickt (siehe im Internet: §15 Landesplanungsgesetz, dort wird das Raumordnungsverfahren erklärt). Es handelt sich um ein offenes Verfahren.

Er berichtet, dass Golfsport der am stärkstwachsendste Sportverband im deutschen Sportbund ist.

Mecklenburg-Vorpommern ist Golfland Nr. 2 in Deutschland und umgeben von starken Golfsportländern. Das sind die Touristen, die man braucht. Die Touristen, die kommen werden auch bis zu 190 € am Tag ausgeben.

Die Stadt kann im Moment nicht viel machen. Es muss seitens der Stadt geklärt werden, ob sie es vom Grundsatz her billigt, dass dort ein Golfplatz entsteht.

Herr Fritz eröffnet die Diskussion.

Herr Tobias Bork wundert sich über die Eröffnungsrede des Bürgermeisters, da dieser sagt, es wäre noch nicht öffentlich über das Projekt gesprochen worden. Es war in der Sitzung vom 12.05.2009 schon klar, dass ein Raumordnungsverfahren gemacht werden muss und dass Appartements gebaut werden. Das einzig neue ist die Anzahl der Übernachtungen. Des Weiteren wundert er sich, dass die Planergemeinschaft erst 2010 Gespräche mit den Betroffenen geführt hat. Der Interessenkonflikt zwischen Jugendherberge, Glöwitz und Golfplatz muss ausgeräumt werden. Er fordert von der Planergemeinschaft, dass alle Aspekte der Planungen –auch die negativen- aufgelistet werden. Er möchte folgendes dargestellt bekommen: Verkehrsaufkommen, Straßenzustände, Versiegelung.

Herr Warkotz erläutert, dass ein ordentlicher Straßenbau vorgenommen wird, der bis in die Anlage hineingeht. Es wird je ein Gebäude auf durchschnittlich 2000 m<sup>2</sup> Fläche stehen.

Herr Krüger sagt, dass der Vorhabenträger ein Anforderungskatalog ausfüllen muss, in dem er Angaben über Verkehr, Immissionsbelastung, Zu- und Abverkehr, Versiegelung usw. machen muss.

Herr Rosenfeld rechnet mit einem Verkehrsaufkommen bei einer Auslastung von 100 % mit 70 Pkw pro Stunde. Er informiert, dass es sich um eine Sondergebietsfläche handelt.

Herr Dr. Westphal sagt, dass bisher nur Absichtserklärungen geäußert wurden. Er empfiehlt, dass der nächste Schritt gemacht wird. Er möchte wissen, welche Belastungen auf jeden Bürger von Barth durch dieses Projekt entstehen.

Herr Kaufhold entschuldigt sich für seine Verspätung. Er ist grundsätzlich für den Golfplatz und findet diesen wichtig für die Stadt. Er berichtet, dass er bereits alle Golfplätze in Mecklenburg besichtigt hat. Er appelliert an alle Betroffenen, dass diese ein bisschen von den Maximalforderungen Abstand nehmen. Er hat erhebliche Bedenken bei der Anzahl der Ferienhäuser.

Herr Leistner beantragt Rederecht.

Herr Fritz erteilt daraufhin allen Anwesenden das Rederecht.

Herr Leistner findet den Golfplatz für die Stadt wichtig. Er fragt, ob erst die Bebauung kommt oder der Golfplatz.

Herr Krüger erklärt, dass es für die Absicherung zwei Instrumente gibt, den Erschließungsvertrag und den Durchführungsvertrag. Das Baurecht bleibt in der Hand der Stadt. Diese kann B-Pläne aufheben wenn sich an die Vereinbarung praktisch nicht gehalten

wird. Des Weiteren verweist er auf die Internetseite [www.rpv-vorpommern.de](http://www.rpv-vorpommern.de).

Frau Meinert erinnert daran, dass sich die Stadt bereits schon mal für den Golfplatz ausgesprochen hat. Was sie arg berührt, ist die Bebauung. Sie möchte wissen, ob das die maximale Bebauung ist, die die Planergemeinschaft erstmal braucht damit es sich rechnet oder ob schon so geplant wurde, das man damit richtig Geld verdient. Die Klinkerbauweise hält sie für nicht ortstypisch. Sie findet, dass die Planergemeinschaft in einen Bereich gehen soll, der in Barth ortstypisch ist und der sich an die Landschaft anpasst. Außerdem ist ihr die Häuseranzahl, die gebaut werden soll, zu viel. Sie fragt, ob die Planergemeinschaft auch damit leben kann, wenn man die Anzahl der Häuser reduzieren würde.

Herr Warkotz antwortet, dass es die maximale Bebauung ist und dass eine Reduzierung der Häuseranzahl nicht akzeptabel ist.

Er sagt, dass die typischen Anstriche verwittern werden. Deshalb hat er nach Werkstoffen gesucht, die langfristig haltbar sind. Er verweist darauf, dass das Projekt nicht im typischen Ortskern ist, sondern etwas außerhalb.

Herr Krüger fügt hinzu, dass es eine Aufgabe des Raumordnungsverfahrens ist, herauszuarbeiten ob die Anzahl der Häuser gerechtfertigt ist.

Herr Friedrich sagt, dass es sich bei den Flächen um Landeseigentum, Kircheneigentum, städtisches Eigentum und privates Eigentum handelt. Er möchte wissen, wie die Planergemeinschaft auf diese Flächen Zugriff bekommen will um ihre Vorhaben zu verwirklichen und ob schon Vorgespräche stattgefunden haben.

Herr Dr. Kerth antwortet, dass es Gespräche in allen Richtungen gegeben hat, gestern erst mit der Kirche. Er verweist darauf, dass in diesem Ausschuss erst einmal nur dargestellt wird, welche Dimensionen das Projekt hat.

Herr Warkotz antwortet, dass die Kirche nichts entgegenstehen will. Sie möchte erst wissen was die Stadt will. Falls die Kirche jedoch nein sagen würde, dann wäre das Projekt nicht realisierbar.

Herr Fritzsche sagt, „Ein Grundstück ist nur soviel Wert wie das Verhältnis zum Nachbarn“. Die Konflikte zwischen Glöwitz, Jugendherberge und Golfplatz müssen geklärt sein.

Herr Christian Bork stellt klar, dass auch die Glöwitzer Barther sind und das nicht nur per Gesetz sondern auch aus dem Gefühl. Er berichtet, dass sie eine Initiative gegründet haben diese heißt „Entwicklung am Donnerberg“.

Herr Tobias Bork möchte wissen, warum es plötzlich große Differenzen beim Personenaufkommen gegenüber dem letzten Jahr gibt.

Herr Warkotz antwortet, dass die Berechnungen vom letzten Jahr nicht von ihm stammen und solange er die wirtschaftliche Verantwortung trägt kann er auf das derzeitige geplante Personenaufkommen nicht verzichten.

Herr Tobias Bork fragt, ob Herr Warkotz letztes Jahr auch schon die wirtschaftliche Verantwortung getragen habe.

Herr Warkotz antwortet, dass letztes Jahr ein Hotel mit 600 Betten und 320 Ferienwohnungen im Gespräch gewesen sei. Dieses Jahr ist es anders, da man nicht alles zupflastern möchte. Er äußert, dass niemand einen funktionierenden Golfplatz bauen und auf den Rest verzichten kann.

Herr Tobias Bork möchte das Frau Senst die Probleme aus ihrer Sicht darstellt.

Frau Senst äußert, dass sie grundsätzlich kein Problem damit hat, dass dort ein Golfplatz entsteht, da es sich um zwei verschiedene Gästeklientel handelt. Den Bau in der geplanten Größenordnung sieht sie jedoch als kritisch an.

Herr Krüger sagt, dass der Vorhabenträger nach Baugesetzbuch bereit und in der Lage sein muss, das Vorhaben auch zu verwirklichen. Ist dies nicht so, wird die Gemeinde kein Plan mit dem Vorhabenträger erstellen. Der Vorhabenträger muss deshalb auch einen Durchführungsvertrag unterschreiben. Er fragt Herrn Warkotz ob dieser der Vorhabenträger ist.

Herr Warkotz antwortet, dass er der Vorhabenträger sein wird, wenn das Vorhaben wirtschaftlich ist.

Herr Krüger fragt, wann Herr Warkotz das entscheiden wird.

Herr Warkotz antwortet, dass er sich entscheidet, wenn die Größenordnung die er benötigt aktenkundig gemacht wird.

Herr Krüger fügt hinzu, dass ein Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist, festzustellen was verträglich ist.

Herr Warkotz entgegnet, dass, wenn sein Planvorhaben in dieser vorgestellten Form nicht verträglich ist und kleiner werden müsste, er es dann nicht realisieren wird.

Herr Majcher möchte wissen, woher die Ängste bei dieser Dimension resultieren. Er kann es nicht verstehen, denn es wird ja nicht eine Müllverbrennungsanlage oder ein atomares Endlager errichtet. Er findet, dass man sich über Jeden der mehr in die Region kommt freuen soll.

Frau Schuldt möchte nicht, dass in Glöwitz alles zugebaut und zerstört wird.

Herr Lüthke fragt, was mit dem Boden passiert wenn der Golfplatz gebaut wird.

Herr Rengsdorf beschreibt was mit dem Boden passiert. Man schiebt den Oberboden ab und sichert ihn an der Seite. Dann wird der Unterboden modelliert. Danach wird der Oberboden in gleicher Stärke wieder aufgetragen. Zum Schluss wird Gras gesät auf den intensiv genutzten Flächen (Spielbahnen usw.). Zwischen den Flächen befinden sich Sicherheitszonen.

Der Rasen wird 1 bis max. 2 Mal im Jahr gemäht.

Frau Schuldt sagt, dass man den Boden nie wieder in Ackerland umwandeln kann.

Herr Rengsdorf sagt, dass dies geht jederzeit geht.

Herr Boedeker, als Vertreter des B.U.N.D in Barth, will wissen, wie das Raumordnungsverfahren abläuft.

Herr Krüger erklärt die Vorhabensbeschreibung. Wenn er alle notwendigen Unterlagen bekommen hat wie.

1. Komplette Vorhabensbeschreibung
2. Komplette Planzeichnung (letzter Stand)
3. Umweltverträglichkeitsuntersuchung nach UVP-Gesetz
4. SHK und Vogelschutzgebietsproblematik
5. spezielle Artenschutzprüfung,

dann werden diese Unterlagen ausgelegt für eine Dauer von mindestens fünf Wochen.

Herr Boedeker regt an, die Termine des Planverfahrens ins Internet zu stellen.

Herr Thomas findet, dass die Fläche aufgewertet wird. Die Fläche bringt viele Vorteile für Barth.

Frau Uta Bork bemängelt die nicht aktuellen Pläne der Planergemeinschaft.

Herr Christian Bork möchte wissen, was es mit der Planungssicherheit aussieht.

Herr Krüger antwortet, dass der Vorhabenträger ins Planungsrisiko gehen muss. Die Gesetze sind streng und er muss diese Unterlagen bezahlen.

Herr Warkotz informiert, dass bis jetzt 150.000 € in der Planung stecken.

Herr Tobias Bork fragt, ob es stimmt das die Planer von alten Frauen Grundstücke aufkaufen für 2,00 € je m<sup>2</sup> und später wenn der B-Plan drüber liegt für 80,00 € verkaufen. (Wählerfrage)

Herr Warkotz sagt, dass es dafür ein Gutachten gibt für welchen Kurs Grundstücke gekauft werden. Der Kurs ist wesentlich höher als 2,00 €. Das Gutachten liegt der Stadt vor.

Herr Kroll findet das Vorhaben zu groß.

Herr Horn, Wirtschaftsförderer des Landkreises Nordvorpommern, meint, dass Barth diese Chance nutzen sollte. Das Raumordnungsverfahren wird alle Fragen klären.

Herr Boedeker möchte wissen, wie viele Projekte nicht realisiert wurden, wenn das Raumordnungsverfahren positiv beschieden wurde.

Herr Krüger antwortet, dass es 13 % sind.

Herr Thomas sagt, dass kein Platz mit dem Vorhaben vergleichbar ist. Er kann verstehen warum der Vorhabenträger 80 Millionen investiert. Er würde sich wundern, wenn das Vorhaben nicht akzeptiert wird, denn es kostet kein Geld.

Herr Boedeker stellt sich die touristische Entwicklung eher im bebauten Bereich in der Stadt vor.

### zu 3 **Schließung der Sitzung**

Herr Fritz beendete die Sitzung und wünscht allen Anwesenden einen angenehmen Nachhauseweg.

Die Sitzung findet unter Zuladung aller Stadtvertreter statt.

26.04.2010

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Datum / Unterschrift Bürgermeister(in)

Datum / Protokollant(in)