

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/22/333

öffentlich

B- Plan Nr. 12 Marina Tarnewitz Heilungsverfahren hier: Bestätigung der Zielsetzung für die Vorbereitung des Entwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 08.09.2022 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	06.10.2022	Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	22.09.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat seinerzeit den Bebauungsplan Nr. 12 auf einem Teil der Halbinsel Tarnewitz aufgestellt, um mit der Nachnutzung einer ehemaligen militärischen Liegenschaft in landschaftlich reizvoller Lage an der Ostsee die touristische Entwicklung zu fördern.

Vorausgegangen ist der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein Raumordnungsverfahren in den 1990er Jahren. Der Bebauungsplan Nr. 12 und seine 1. Änderung berücksichtigten die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde rechtskräftig im Jahr 2006. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 12, die nur landseits liegende Teilflächen für das touristische Gewerbe und Ferienhäuser betrifft, wurde im Jahr 2009 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde durch den 3. Senat des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30. Juni 2010 in Greifswald als unwirksam erklärt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt durch ein ergänzendes Bauleitplanverfahren die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 NEU aufzustellen. Die Rechtswirksamkeit als Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 NEU ist herzustellen.

Der Plan wird unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Rechtsgrundlagen aufgestellt. Die ursprünglichen Planungsziele der 1. Änderung wurden auf der Grundlage des bereits vorliegenden städtebaulichen Vertrages überprüft; teilweise werden die Ziele übernommen, teilweise werden die Zielsetzungen überarbeitet. Somit fließen auch neue Planungsziele in die Bearbeitung ein. Die

planerische Zielsetzung beinhaltet nach wie vor Anlagen und Einrichtungen zugunsten des Tourismus sowie des Hafensbetriebes.

Im Rahmen der Vorbereitung der Diskussionsgrundlagen wurden Erörterungen und Abstimmungen mit den für Naturschutz zuständigen Behörden und TÖB sowie Verbänden geführt. Der zuletzt durchgeführte Scopingtermin fand am 26.06.2019 statt. Das Amt Klützer Winkel hatte hierzu entsprechend eingeladen. Im Ergebnis der Vorabstimmungen wurde eine rechtliche Expertise zur weiteren Vorgehensweise gefertigt und der rechtmäßige Bestand der vorhandenen Bebauung bestätigt. Auf der Grundlage des baulichen Bestandes und der baulichen Nutzung in der „Weißen Wiek“ (Iberotel und Dorfhôtel sowie zugehörige Infrastruktur) werden die neuen Zielsetzungen als zusätzliche Entwicklung betrachtet.

Die Scopingunterlagen sind für die Einsichtnahme im Amt Klützer Winkel vorhanden.

Grundlage für die Bewertung sind artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen sowie die Unterlagen zur Überprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit,

- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, 30.09.2020
- SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, 30.09.2020.

Gemäß dem o.g. Raumordnungsverfahren wurden maximal 1.000 Betten für Feriengäste in dem Bebauungsplan Nr. 12 und seiner 1. Änderung geregelt. Die Kapazität wurde bisher mit den vorhandenen Anlagen ausgeschöpft. Die Bettenkapazität wird differenziert nach den unterschiedlichen Beherbergungseinrichtungen Iberotel und Dorfhôtel. Die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Gebäude wurden auf der Grundlage von Baugenehmigungen errichtet. Es handelt sich um den vollständig ausgestalteten wasserwärts gelegenen Bereich des Fremdenverkehrsgebietes.

Innerhalb des nunmehr anstehenden Verfahrens sollen unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung der Vergangenheit neben der Behebung von Mängeln im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtung (die formale Bearbeitung war im Aufstellungsverfahren durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit dem zuständigen Ministerium abgestimmt worden) weitere Entwicklungsmöglichkeiten geprüft werden und weitere Erfordernisse abgestimmt werden.

Die Zulässigkeit der Erweiterung der Ferienkapazität im Rahmen von bis zu 400 Betten ist im Rahmen der Nachweise zur Verträglichkeit der Vorhaben mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse (BSG- und GGB-Gebiete) erfolgt. Die rechtsverbindliche Festsetzung der Ferienkapazitäten erfolgt im Bebauungsplan. Die Scopingunterlagen enthielten als Prüfumfang 100 Betten in Holzfass-Lodges und 120-150 Betten in Ferienapartments im Bebauungsplan Nr. 12 und 80 Stellplätze für Wohnmobile im Bebauungsplan Nr. 14.

In diesem Zusammenhang mit der Bestätigung der Ziele für den B-Plan Nr. 12 werden lediglich die Anforderungen für den B-Plan Nr. 12 betrachtet.

Hierfür wird eine Dokumentation und Kurzzusammenstellung beigefügt.

Der Bauausschuss hatte bereits eine Empfehlung am 30.11.2021 für die weitere Vorgehensweise ausgesprochen. Nach nochmaliger Diskussion mit dem Stellplatzkonzept wird eine gesamtheitliche Bewertung der städtebaulichen Ziele und der Anforderungen an das Stellplatzkonzept vorgenommen und als Arbeitsgrundlage genutzt. Als Voraussetzung wird die Vereinbarkeit mit den naturschutzfachlichen Belangen durch die Anwendung der Prüfungen zur Natura

2000-Verträglichkeit vorausgesetzt.

Auf der Grundlage des Beschlusses sollen weitere Vorbereitungen veranlasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, das Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung - Variante 5a-1 (1 Drittel Ferienwohnen, 2 Drittel gewerbliche Nutzungen) als Grundlage für die Vorbereitung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 12-neu zu bestätigen. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Bedarfsanalyse nachzuweisen. Der Minimalbedarf wird mit 154 und der Maximalbedarf mit 180 Stellplätzen in Abhängigkeit von dem städtebaulichen Konzept und der Umsetzung bestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/ 51101/ 56255000
	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	1 - Kurzbegründung öffentlich
2	2 - Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung mit der Variante 5a öffentlich
3	3 - Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung mit der Variante 6a öffentlich
4	4 - Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung mit der Variante 5a-1 Empfehlung öffentlich
5	5 - Städtebauliches Konzept (Stand 27.05.2021) - (Variante 50/50)

	öffentlich
6	6 - Städtebauliches Konzept (Stand 27.05.2021) - (Variante 33/66) öffentlich
7	7 - Prinzipdarstellung Erweiterung Schwimmbad öffentlich
8	8 - Gestaltungsinspirationen (Stand: 22.03.2021) öffentlich
9	9 - Darstellung des Stellplatznachweises, Bestand und Planung öffentlich

Kurzbegründung

1. Verfahren

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat seinerzeit den Bebauungsplan Nr. 12 auf einem Teil der Halbinsel Tarnewitz aufgestellt, um mit der Nachnutzung einer ehemaligen militärischen Liegenschaft in landschaftlich reizvoller Lage an der Ostsee die touristische Entwicklung zu fördern.

Vorausgegangen ist der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein Raumordnungsverfahren in den 1990er Jahren. Der Bebauungsplan Nr. 12 und seine 1. Änderung berücksichtigten die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde rechtskräftig im Jahr 2006. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 12, die nur landseits liegende Teilflächen für das touristische Gewerbe und Ferienhäuser betrifft, wurde im Jahr 2009 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde durch den 3. Senat des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30. Juni 2010 in Greifswald als unwirksam erklärt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt durch ein ergänzendes Bauleitplanverfahren die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 NEU aufzustellen. Die Rechtswirksamkeit als Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 NEU ist herzustellen.

Der Plan wird unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Rechtsgrundlagen aufgestellt. Die ursprünglichen Planungsziele der 1. Änderung wurden auf der Grundlage des bereits vorliegenden städtebaulichen Vertrages überprüft; teilweise werden die Ziele übernommen, teilweise werden die Zielsetzungen überarbeitet. Somit fließen auch neue Planungsziele in die Bearbeitung ein. Die planerische Zielsetzung beinhaltet nach wie vor Anlagen und Einrichtungen zugunsten des Tourismus sowie des Hafenbetriebes.

Im Rahmen der Vorbereitung der Diskussionsgrundlagen wurden Erörterungen und Abstimmungen mit den für Naturschutz zuständigen Behörden und TÖB sowie Verbänden geführt. Der zuletzt durchgeführte Scopingtermin fand am 26.06.2019 statt. Das Amt Klützer Winkel hatte hierzu entsprechend eingeladen. Im Ergebnis der Vorabstimmungen wurde eine rechtliche Expertise zur weiteren Vorgehensweise gefertigt und der rechtmäßige Bestand der vorhandenen Bebauung bestätigt. Auf der Grundlage des baulichen Bestandes und der baulichen Nutzung in der „Weißen Wiek“ (Iberotel und Dorfhôtel sowie zugehörige Infrastruktur) werden die neuen Zielsetzungen als zusätzliche Entwicklung betrachtet.

Die Scopingunterlagen sind für die Einsichtnahme im Amt Klützer Winkel vorhanden.

Grundlage für die Bewertung sind artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen sowie die Unterlagen zur Überprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit,

- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, 30.09.2020
- SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, 30.09.2020.

Gemäß dem o.g. Raumordnungsverfahren wurden maximal 1.000 Betten für Feriengäste in dem Bebauungsplan Nr. 12 und seiner 1. Änderung geregelt. Die Kapazität wurde bisher mit den vorhandenen Anlagen ausgeschöpft. Die Bettenkapazität wird differenziert nach den unterschiedlichen Beherbergungseinrichtungen Iberotel und Dorfhôtel. Die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Gebäude wurden auf der Grundlage von Baugenehmigungen errichtet. Es handelt sich um den vollständig ausgestalteten wasserwärts gelegenen Bereich des Fremdenverkehrsgebietes.

Kurzbegründung

Innerhalb des nunmehr anstehenden Verfahrens sollen unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung im Bereich der Weißen Wiek in den vergangenen Jahren seit Aufnahme des Betriebes neben der Behebung von Mängeln im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtung (die formale Bearbeitung war im Aufstellungsverfahren durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit dem zuständigen Ministerium abgestimmt worden) weitere Entwicklungsmöglichkeiten geprüft werden und weitere Erfordernisse abgestimmt werden.

Die Zulässigkeit der Erweiterung der Ferienkapazität im Rahmen von bis zu 400 Betten ist im Rahmen der Nachweise zur Verträglichkeit der Vorhaben mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse (BSG- und GGB-Gebiete) erfolgt. Die rechtsverbindliche Festsetzung der Ferienkapazitäten erfolgt im Bebauungsplan. Die Scopingunterlagen enthielten als Prüfumfang 100 Betten in Holzfass-Lodges und 120-150 Betten in Ferienapartments im Bebauungsplan Nr. 12 und 80 Stellplätze für Wohnmobile im Bebauungsplan Nr. 14. Im Rahmen von Vorabstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung war auch das Erfordernis der landesplanerischen Erörterung unter Bezugnahme auf das Ergebnis des bestehenden Raumordnungsverfahrens erörtert worden. Hierzu wurde festgestellt, dass aus Sicht der Raumordnung maßgeblich für die weitere Bewertung der Nachweis der naturschutzfachlichen Verträglichkeit und hier insbesondere der Natura 2000-Verträglichkeit ist.

2. Konzept

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 NEU ist es vorgesehen, gewerbliche Nutzungen, die die Palette der touristischen Angebote erweitern und ebenso die bereits vorhandenen Nutzungen ergänzen, sowie zusätzliche Übernachtungskapazitäten als Ergänzungsangebot in der sogenannten zweiten Reihe (im noch un bebauten Bereich) planungsrechtlich vorzubereiten. Diese zusätzlichen Kapazitäten sollen im Wesentlichen als Ferienwohnungen errichtet werden.

Es wurden 2 Varianten mit jeweils unterschiedlichem Nutzungsanteil an Ferienwohnen und an touristischem bzw. maritimem Gewerbe betreffend entwickelt:

- Variante 5a: 1/3 Ferienwohnen/ 2/3 Infrastruktureinrichtungen/ gewerbliche Nutzungen,
- Variante 6a: 50% Ferienwohnen/ 50% Infrastruktureinrichtungen/ gewerbliche Nutzungen.

Die Anteile beziehen sich auf die Geschossfläche.

Bei Variante 5a könnten somit 49 Ferienwohneinheiten mit 98 Betten, bei Variante 6a könnten 67 Ferienwohneinheiten mit 134 Betten entstehen.

In einem kleinen Teilbereich ist ein "Boat Hotel" mit 13 Ferienunterkünften in Form von "Booten", wobei je ein "Boot" für eine Einheit mit 2 Personen gedacht ist (insgesamt 26 Betten). Diese Kapazitäten sind in den vorgenannten Ferienwohneinheiten und Betten (Varianten 5a und 6a) bereits enthalten.

Favorisiert wurde auf der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 30.11.2021 die Variante 5a, die 1 Drittel Ferienwohnungen und 2 Drittel Infrastruktureinrichtungen/ gewerbliche Nutzungen vorgibt.

Nach umfassenden Diskussionen ist die Vorlage nochmals zur Erörterung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen vom 30.11.2021 werden die Zielsetzungen für die Variante 5a weiter begründet und für die Variante 6a nicht weiterverfolgt bzw. zurückgestellt. Es wird die Variante 5a-1 zur Diskussion gestellt.

Zusätzlich zu den städtebaulichen Ideen und Konzepten besteht die Anforderung, die nunmehr verfolgten Zielsetzungen mit den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages zu überprüfen. Hier geht es maßgeblich um die zu erwartenden Fremdenverkehrskapazitäten. Hierzu ist folgendes darzustellen.

Kurzbegründung

Nach der bisher noch wirksamen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ergeben sich für eine Neubebauung Möglichkeiten für 25 Wohneinheiten a 3 Betten somit 75 Betten.

Auf Initiative des Vorhabenträgers und unter Bezugnahme auf den städtebaulichen Vertrag (§ 2/2/AA des städtebaulichen Vertrages) wurden zusätzlich Zielsetzungen für zusätzliche 100 Betten geregelt. Diese waren ursprünglich in einer Holzfass-Lodge vorgesehen. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der bestätigten Zielsetzungen eine Kapazität von 175 Betten, über die im Weiteren zu entscheiden ist.

Im Rahmen der Scoping-Unterlage, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages erstellt wurde, ist von einer Gesamtkapazität der Entwicklung von 400 Betten im Prüfvorgang gemäß Natura 2000-Schutzgebietskulisse ausgegangen worden. Die Nachweise der Verträglichkeit liegen vor.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäß Variante 5a sind 49 Ferienwohnungen a 2 Ferienbetten somit 98 Ferienbetten vorgesehen. Zusätzlich sollen Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, analog der Vorgaben wie für Gewerbegebiete, zugelassen werden.

Somit verbleibt diese Kapazität von 98 Ferienbetten hinter der gemäß städtebaulichem Vertrag und Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 vorgesehenen Kapazität zurück.

Auf Entwicklungsanforderungen der Bauungspläne Nr. 13 und 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird nicht weiter eingegangen. Diese werden im Rahmen von selbstständigen Verfahren erörtert.

Ursprünglich waren zur Umsetzung des Konzeptes Entwicklungen in 5 Teilbereichen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Zielvorgaben wird vergleichend ein generalisiertes Konzept (5a-1) vorgelegt. Innerhalb des generalisierten Konzeptes sollen sämtlich die Nutzungen zulässig sein, die Diskussionsgrundlage bereits für die Beschlussempfehlung vom 30.11.2021 waren.

Unter Berücksichtigung der Ausnutzungskennziffern und der zukünftigen Begründung und Festsetzungen zum Bebauungsplan wird dadurch der Mix aus Infrastruktur und Dienstleistungen sowie Ferienwohnungen gesichert werden können.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird gesondert bewertet und nachgewiesen.

3. Nutzungen

In den Sondergebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

Gewerbeeinheiten:

Gewerbeeinheiten zur Verbesserung der touristischen und Fremdenverkehrsinfrastruktur. Hierzu gehören auch gewerbliche Lagerflächen

Die aufgeführten Gewerbeeinheiten haben beispielhaften Charakter und werden teilweise differenziert hervorgehoben. Siehe nachfolgende Darlegung.

- touristisches Gewerbe und touristische Infrastruktur
- touristisches Gewerbe (z.B. Fahrradverleih/ Fahrradwerkstatt) mit je max. 400 m² Geschossfläche
- Laden mit Segelbedarf, Bootszubehör, Angelshop mit max. 400 m² Verkaufsfläche
- touristische Infrastruktur mit je max. 400 m² Geschossfläche
sowie:
- Läden spezielle Süßwaren/ Modeboutique/ etc.
 - für frische Lebensmittel
 - für Kosmetik und Gesundheit

Kurzbegründung

- für spezielle Süßwaren
- kleinere Läden mit maximal 65 qm Verkaufsfläche für Boutiquen
- Kunsthandwerk
- Eisdiele/ Eiscafé
- Gesundheitsgastronomie
- Konzeptgastronomie
- E-Motorenwerkstatt/ -ausstellung
- Autovermietung/ Motorrollervermietung
- Service
- Bootsverkauf
- Gesundheitsvorsorge, z. B. Physiotherapie, medizinische Fußpflege, Arztpraxis, Naturheilpraxis, Ernährungsberatung, sonstige weitere medizinisch-therapeutische Angebote
- Sonstiges Gewerbe z. B. Frisör, Kosmetikstudio, Nagelstudio
- Tiefgarage max. 1.000 m²
- Abstellräume im Bereich der Tiefgarage
- Gewerbe für diesen Infrastrukturbereich z.B. Logistik/ Wirtschaftslager
- Sicherheitsdienste
- als Ausbildungs- und Veranstaltungsräume

Betriebswohnen:

Innerhalb der gewerblichen Bereiche sind auch Betriebswohnungen vorgesehen, die analog den Vorgaben für Gewerbegebiete nur für den tatsächlich verursachten Bedarf gelten. Danach ist von folgendem auszugehen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig; andere Betriebswohnungen nicht.

Ferienwohnungen:

Innerhalb des Bereiches sind Ferienwohnungen zulässig.

Gegebenenfalls 49 Ferienwohnungen a 2 Betten und inklusive ggf. BOAT-Hotel.

4. Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit der Sicherung der ausreichenden Anzahl von Stellplätzen ist eine Bewertung und Analyse des bisherigen Gebietes zur Absicherung des ruhenden Verkehrs vorgenommen worden.

Bestand:

Für die Weiße Wiek wurde der Bestand an öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen aufgenommen.

Die Aufnahme ist in einer beigefügten Dokumentation (Übersichtskarten) enthalten.

Es ergeben sich folgende Kapazitäten, die derzeit abgedeckt werden können.

Öffentliche Parkplätze	125
Private Stellplätze	453
Flächen, die für wildes Parken durch Mitarbeiter genutzt werden	ca. 80

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Bebauungsplan Nr. 12

Kurzbegründung

Die Bestandsaufnahme ist vor Ort erfolgt. Die Flächen wurden in Augenschein genommen. Die Aufnahme der unbefestigten Parkplätze im Bereich der Weißen Wiek stellte eine Momentaufnahme dar. Es wird davon ausgegangen, dass Grundzüge nicht berührt sind.

Somit werden im Bestand 453 private Stellplätze zur Verfügung gestellt und 80 Stellplätze werden noch benötigt. Diese werden derzeit durch Inanspruchnahme von Flächen auf bisher noch nicht bebauten Grundstücksteilen abgedeckt und gesichert.

Bedarfsermittlung unter Berücksichtigung des Bestandes

Bedarf aus derzeitiger Nutzung:

Stellplätze IBERO-Hotel	191
Stellplätze Dorfhotel	198
Stellplätze für Personal	80
Stellplätze für die Marina	30
Zwischensumme	499

Derzeit ergibt sich ein Bedarf in Höhe von 499 privaten Stellplätzen, der für die derzeitige Nutzung abzusichern ist.

Zusätzlicher Bedarf aus zukünftiger Nutzung

private Stellplätze minimal	154
private Stellplätze maximal	180

Ermittlung Stellplatzbedarf vom 10.08.2022		MINIMALBEDARF	
Baugebiet	Nutzung	St-Schlüssel	St-gesamt
gesamt	35 Gewerbeeinheiten (je 65 m ²)	à 2	70
	3 Gewerbeeinheiten (je 400 m ²)	à 5	15
	Gastronomie	psch. 20	20 105
gesamt	36 Ferienwohneinheiten	à 1	36
	13 Einheiten "Boathotel"	à 1	13 49
Summe			<u>154</u> 154

Kurzbegründung

Ermittlung Stellplatzbedarf vom 10.08.2022		MAXIMALBEDARF	
Baugebiet	Nutzung	St-Schlüssel	St-gesamt
gesamt	35 Gewerbeeinheiten (je 65 m ²)	à 2	70
	3 Gewerbeeinheiten (je 400 m ²)	à 7	21
	Gastronomie	psch. 40	40 131
gesamt	36 Ferienwohneinheiten	à 1	36
	13 Einheiten "Boathotel"	à 1	13 49
Summe			<u>180</u> 180

Der Bedarf für die zukünftig beabsichtigte Nutzung unter Berücksichtigung der verschiedenartigen Grundnutzungsstrukturen wurde ermittelt. Hierzu wird von der voraussichtlichen Anzahl an Ferienwohnungen und Gewerbeeinheiten ausgegangen. In Abhängigkeit von der Größe der Gewerbeeinheiten ergibt sich ein minimaler/ maximaler Bedarf an privaten Stellplätzen, der innerhalb des Konzeptes abzusichern ist.

Gesamtbedarf

In der Summe 679 (=499+180) private Stellplätze als Bedarf.

Bewertung

Der Bedarf an Stellplätzen kann im Grunde derzeit durch die Flächen im Bereich des Vorhabens abgedeckt werden. Für den Umfang von 80 Stellplätzen für Mitarbeiter werden im Rahmen des Gesamtkonzeptes entsprechend Ersatzflächen vorbereitet und gesichert und nachgewiesen.

Hierfür sollen die größeren Stellplatzflächen innerhalb des Konzeptes am Dorfhotel und am IBERO-Hotel seitlich erweitert werden.

Der Bedarf auf den neu zu bebauenden Flächen ist durch Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorzugsweise abzudecken, so dass nicht grundstücksbezogen und hausbezogen die Stellplätze entstehen.

Der Umfang an Stellplätzen für das Personal ist im Rahmen der weiteren Planungen im Umfang von 80 geordneten Stellplätzen darzustellen. Darüber hinaus ist der Bedarf an privaten Stellplätzen für die Neubebauung abzudecken. Der Umfang, der zukünftig zusätzlich zu berücksichtigenden Stellplätze beträgt 226
 (= Gesamtbedarf 679 St. - vorhandene Stellplätze 453 = 226),
 für die im Gesamtkonzept eine Lösung aufgezeigt wird.

Die Park- bzw. Stellplatzflächen auf unbefestigten Flächen wurden nicht weiter bewertet und geprüft. Bei der in Augenscheinnahme war wichtig, dass die hergestellten und geordneten Stellplatzflächen nicht vollständig ausgeschöpft waren.

Auf den Flächen der Neubebauung wird darauf orientiert, Gemeinschaftsstellplätze zu schaffen und diese ggf. auch in der Ebene des Untergeschosses herzustellen. Diese Anforderungen können im Zusammenhang mit den Maßgaben des Hochwasserschutzes betrachtet werden.

Kurzbegründung

Die bisher für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommenen unbefestigten Flächen werden dem zukünftigen Konzept für die fremdenverkehrliche Entwicklung zugeordnet.

Es ist ein ausgewogenes Konzept für die noch nicht bebauten Flächen für die Absicherung des Bedarfs an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen vorzusehen und vorzugeben. Hier wird auf eine gruppenweise Anordnung orientiert. Diese kann die vorhandenen Stellplatz- und Parkplatzflächen ergänzen. Es ist jedoch auch möglich, baulichen Ensemble jeweils entsprechend die erforderliche Stellplatzzahl zuzuordnen. Maßgeblich ist es, den nunmehr ermittelten Stellplatzbedarf neben dem Angebot an Parkplätzen abzusichern.

Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung

Im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist für die Beherbergung ca. 1/3 und für die Infrastruktureinrichtungen/ Gewerbe ca. 2/3 der Geschossfläche vorgesehen.

Die vorliegenden Varianten für das städtebauliche Konzept hier die Varianten 5a und 6a dienen als Diskussionsgrundlage. Auf der Grundlage der Diskussion wird die Variante 5a-1 für die weitere Vorbereitung empfohlen.

Innerhalb des Plangebietes ist bereits ein Schwimmbad vorhanden. Die Absichten des Vorhabenträgers zur Erweiterung des Schwimmbades sollen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Daran angegliedert werden soll die Möglichkeit einer "Bädertherapie", mit der Option in Boltenhagen diesbezüglich ein neues Zentrum zu schaffen.

Unter Berücksichtigung des erforderlichen Einsatzes von regenerativen Energien soll es im gesamten Plangebiet möglich sein, Solaranlagen, z.B. auf Dächern, in die baulichen Anlagen zu integrieren. Im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung sind Energiekonzepte zugrunde zu legen, um die Anwendung regenerativer Energien zu fördern. Im Rahmen der Entwurfsplanung sind die Erfordernisse in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude zu prüfen.

Veränderte Flächengrößen der künftigen SO-Gebiete resultieren aus Anpassungen aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Flurstücksgrenzen. Für die in den Varianten 5a und 6a dargestellten Flächen der Gebiete SO FW/ TI 1.1, 1.2, 1.3, 2 und 3 ergibt sich daher eine Differenz von insgesamt 1.154 m², die 2009 mehr an Baugebietsflächen in diesen SO ausgewiesen wurden. Die Flächenbilanz unter Berücksichtigung des durch die Gemeindevertretung empfohlenen Konzeptes wird entsprechend im Planverfahren bestimmt und präzisiert.

Weiterhin ist beachtlich, dass nördlich der Straße "Am Waldrand" zwischen den Straßen "Zum Hafen" und "Mecklenburger Allee" der Wald i. S. des Landeswaldgesetzes M-V und damit der Waldabstand von baulichen Anlagen zu berücksichtigen ist. Die ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 12 vorgesehene Fläche für Parkanlage bzw. Grünfläche ist mittlerweile wieder Wald. Die Abstandsregelung wird unter Berücksichtigung des Waldsaumes bei 25 m von der nördlichen Straßenkante liegen können. Für planerische Überlegungen wird der Abstand von 30 m ebenso überprüft. Die beigelegten städtebaulichen Konzepte mit der Gebäudedarstellung berücksichtigen noch nicht den Waldabstand. Die abschließenden Abstimmungen mit der Forst erfolgen hierzu im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens.

Die gutachterlichen Nachweise zur Natura 2000-Verträglichkeit für die beabsichtigten Entwicklungsziele wurden erbracht. Die folgenden Unterlagen liegen zur Einsichtnahme im Bauamt vor:

- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 30. November 2018
- Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchungen

Kurzbegründung

- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“ vom 30.09.2020
- SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“ vom 30.09.2020

Maßgeblich ist es, die Einfriedung des NSG auf der Ostseite der Tarnewitzer Huk (analog zur Vorgehensweise auf der Westseite) festzulegen. Die konkrete Ausformung ist hier noch durch die Gemeinde festzulegen und mit der Behörde abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Neugestaltung der Halbinsel Tarnewitz und künftigen Nutzung für vordergründig touristische Zwecke wurden zum damaligen Zeitpunkt neben dem Bauungsplan Nr. 12 auch die Bauungspläne Nr. 13 (Marina) und Nr. 14 (Winterlager etc.) aufgestellt. Auf veränderte Nutzungsansprüche, die sich im Zusammenhang mit diesen Bauleitplänen ergeben haben oder die sich für diese Geltungsbereiche ergeben haben, wird in gesonderten Verfahren eingegangen. Die Planziele des Bauungsplanes Nr. 12 Neu werden hiervon nicht berührt. Im Rahmen von Untersuchungen zur Verträglichkeit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse wurden auch die Bauungspläne Nr. 13 und Nr. 14 betrachtet. Somit bestehen hier die Grundlagen für die weitere Vorbereitung der Bauleitplanungen.

Die Überarbeitung von Zielsetzungen der rechtskräftigen Bauungspläne Nr. 13 und Nr. 14 und deren Änderungen werden bei Bedarf in separaten Planverfahren gesondert betrachtet. Dafür werden unter Berücksichtigung der Anforderungen des städtebaulichen Vertrages die Zielsetzungen durch den Vorhabenträger mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen jeweils gesondert abgestimmt und auf dieser dann abgestimmten Grundlage die planungsrechtlichen Vorbereitungen veranlasst. Diese bedürfen dann wiederum der Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 12 - NEU erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im ergänzenden Verfahren.

Im Rahmen der Diskussion zur Vorlage zur Bestätigung der Zielsetzungen für die Vorbereitung des Entwurfs/ Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses als Fortführung der Diskussion von 2020 wurde der Sachverhalt am 30.11.2021 durch den Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen behandelt. Die Diskussionsunterlagen und der Beschluss zum Tagesordnungspunkt 5.2 finden sich entsprechend in der Tagesordnung und im Sitzungsprotokoll der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Weitere Abstimmungen fanden unter Berücksichtigung der Unterlagen zum Bestand und zur Planung der Anlagen des ruhenden Verkehrs, bestehend aus öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen statt. Im Ergebnis wurde festgelegt, eine Diskussionsgrundlage unter Berücksichtigung der Vorgaben des städtebaulichen Vertrages für die erneute Erörterung in Vorbereitung des Entwurfs des Bauleitplanes zu erstellen.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages und der Vorbereitung der Unterlagen für die Scoping-Veranstaltung wurden die Zielsetzungen für das Vorhaben formuliert. Für die noch nicht bebauten Flächen im Bereich der Weißen Wiek ist das Planungsrecht zu schaffen. Für die bereits bebauten Flächen ist eine planungsrechtliche Regelung des Bestandes abzusichern. Die Verträglichkeitsnachweise für die im Scoping-Papier dargestellten Erweiterungen von Bettenkapazitäten wurden im Rahmen der Natura 2000-Überprüfungen für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und für das GGB „Wismarbucht“ geführt. Auf dieser Grundlage wird von einer Herstellung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ausgegangen.

Für die vorhandenen Vorhaben stehen derzeit hinreichend Flächen für Stellplätze zur Verfügung. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes ist eine Neuordnung der Stellplätze

Kurzbegründung

vorzunehmen. Eine Gegenüberstellung von Parkplätzen im Bestand und dem Bedarf ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

Die Bestandsdarstellung für die Anlagen des ruhenden Verkehrs wird anhand der beigefügten Planskizzen dokumentiert; siehe Anlage, bestehend aus Übersichtsdarstellung für vorhandene Parkplätze und tabellarische Übersicht Bestand an Parkplätzen und erforderlicher Parkplatz-/ Stellplatzbedarf.

Aufgestellt:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
Email: mahnel@pbm-mahnel.de

Variante 5a NUTZUNGSSCHABLONE

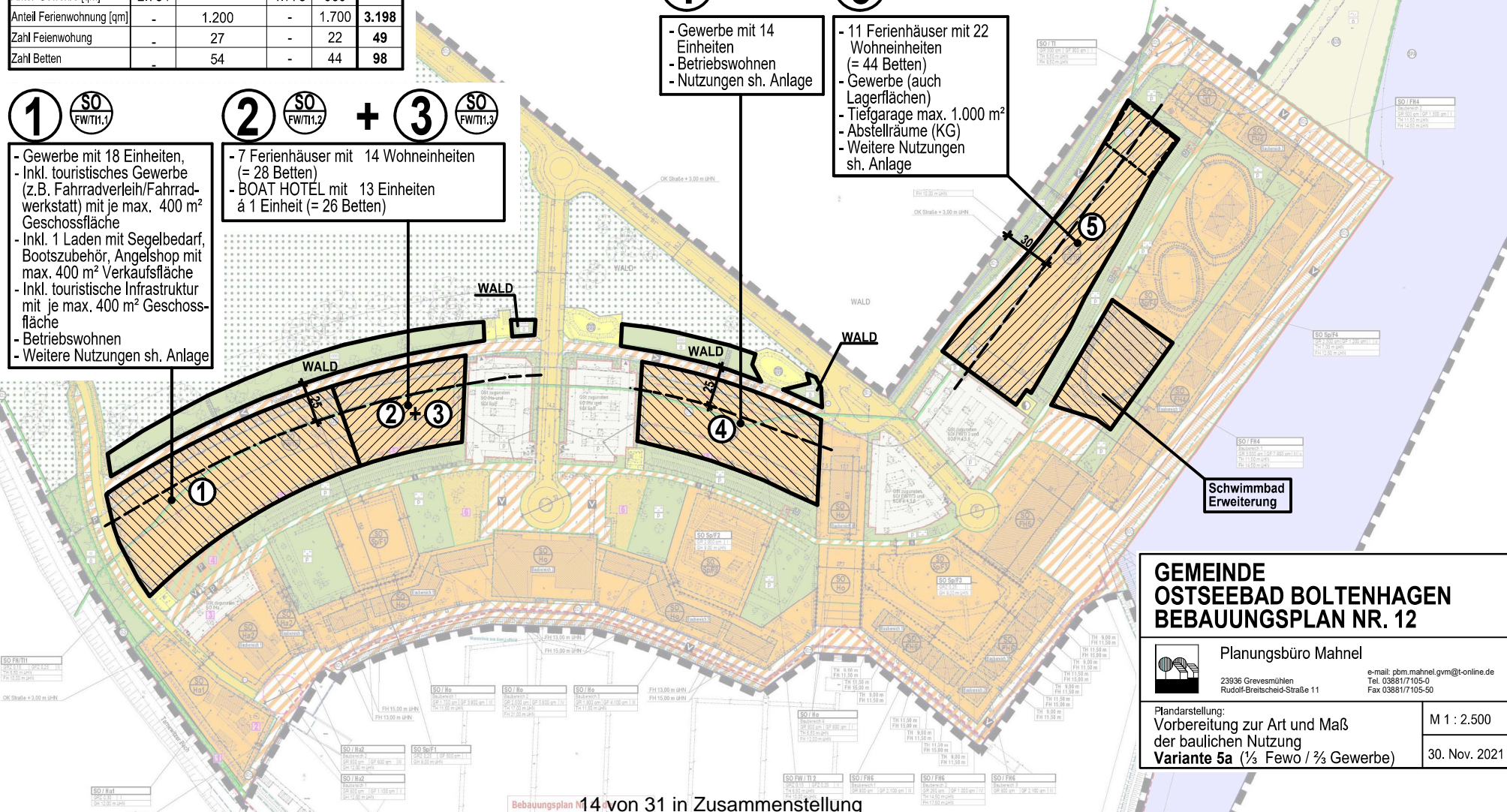
Baugebiet	①	② + ③	④	⑤	Summe
	SO FW/T1.1	SO FW/T1.2 + SO FW/T1.3	SO FW/T1.2	SO FW/T1.3	
SO-Fläche [qm]	9.280	3.998	5.928	8.865	28.071
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	II	
GRZ-Grundflächenzahl	0,15	0,15	0,15	0,15	
damit GR [qm] Grundfläche	1.392	600	889	1.329	4.405
GFZ-Geschossflächenzahl	0,30	0,30	0,30	0,30	
damit GF [qm] Geschossflächen	2.784	1.200	1.778	2.660	8.421
Anteil Gewerbe [qm]	2.784	-	1.778	960	
Anteil Ferienwohnung [qm]	-	1.200	-	1.700	3.198
Zahl Ferienwohnung	-	27	-	22	49
Zahl Betten	-	54	-	44	98

- ①** SO FW/T1.1
- Gewerbe mit 18 Einheiten,
 - Inkl. touristisches Gewerbe (z.B. Fahrradverleih/Fahrradwerkstatt) mit je max. 400 m² Geschossfläche
 - Inkl. 1 Laden mit Segelbedarf, Bootszubehör, Angelshop mit max. 400 m² Verkaufsfläche
 - Inkl. touristische Infrastruktur mit je max. 400 m² Geschossfläche
 - Betriebswohnen
 - Weitere Nutzungen sh. Anlage

- ②** SO FW/T1.2 + **③** SO FW/T1.3
- 7 Ferienhäuser mit 14 Wohneinheiten (= 28 Betten)
 - BOAT HOTEL mit 13 Einheiten à 1 Einheit (= 26 Betten)

- ④** SO FW/T1.2
- Gewerbe mit 14 Einheiten
 - Betriebswohnen
 - Nutzungen sh. Anlage

- ⑤** SO FW/T1.3
- 11 Ferienhäuser mit 22 Wohneinheiten (= 44 Betten)
 - Gewerbe (auch Lagerflächen)
 - Tiefgarage max. 1.000 m²
 - Abstellräume (KG)
 - Weitere Nutzungen sh. Anlage



M 1 : 2.500

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

Plan darstellung:
Vorbereitung zur Art und Maß
der baulichen Nutzung
Variante 5a (1/3 Fewo / 2/3 Gewerbe)

M 1 : 2.500
30. Nov. 2021

Variante 6a NUTZUNGSSCHABLONE

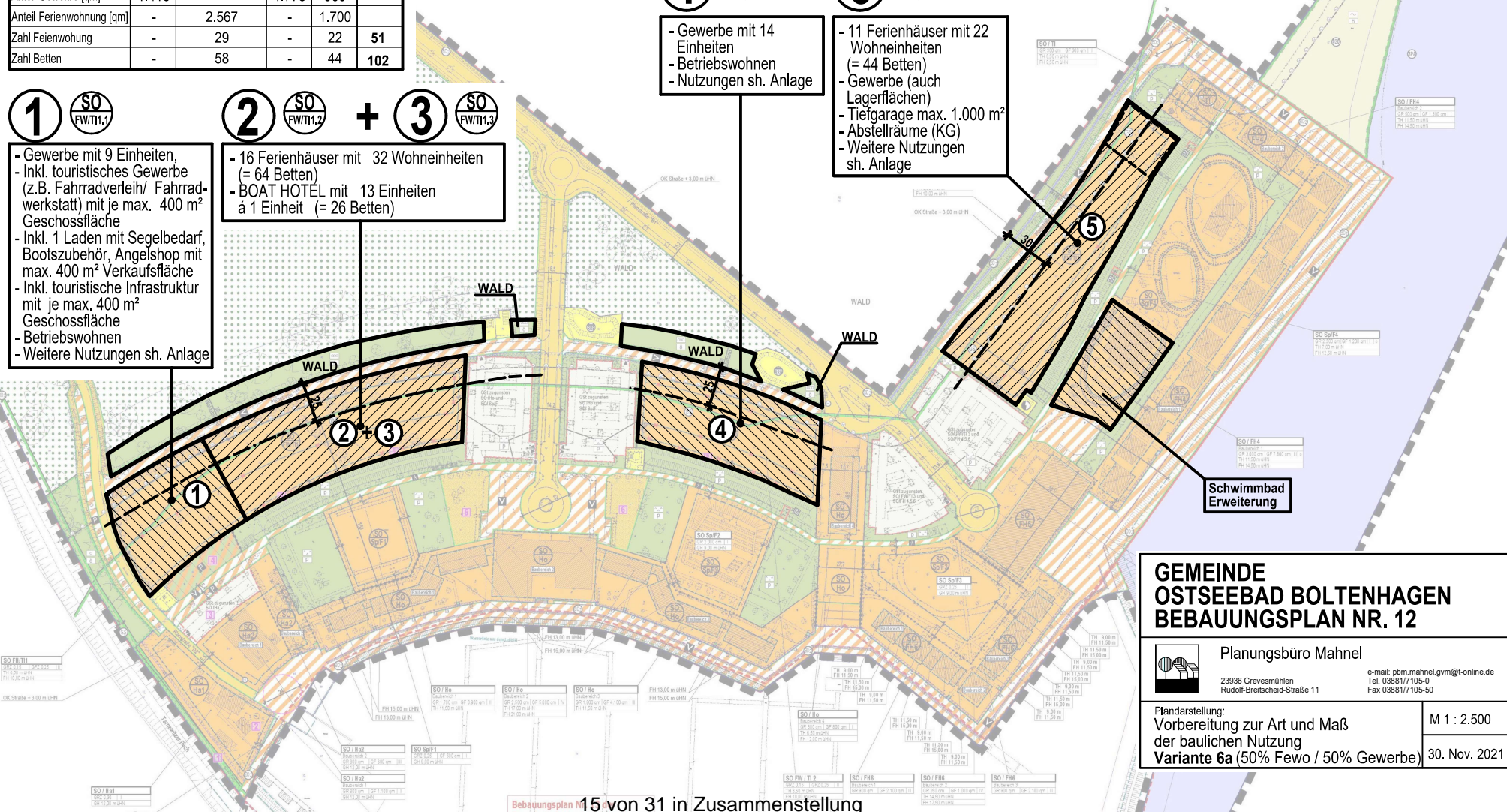
Baugebiet	①	② + ③	④	⑤	Summe
	SO FW/T1.1	SO FW/T1.2 + SO FW/T1.3	SO FW/T1.2	SO FW/T1.3	
SO-Fläche [qm]	4.720	8.558	5.928	8.865	28.071
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	II	
GRZ-Grundflächenzahl	0,15	0,15	0,15	0,15	
damit GR [qm] Grundfläche	708	1.284	889	1.329	4.210
GFZ-Geschossflächenzahl	0,30	0,30	0,30	0,30	
damit GF [qm] Geschossflächen	1.416	2.567	1.778	2.660	8.421
Anteil Gewerbe [qm]	1.416	-	1.778	960	
Anteil Ferienwohnung [qm]	-	2.567	-	1.700	
Zahl Ferienwohnung	-	29	-	22	51
Zahl Betten	-	58	-	44	102

- ①** SO FW/T1.1
- Gewerbe mit 9 Einheiten,
 - Inkl. touristisches Gewerbe (z.B. Fahrradverleih/ Fahrradwerkstatt) mit je max. 400 m² Geschossfläche
 - Inkl. 1 Laden mit Segelbedarf, Bootszubehör, Angelshop mit max. 400 m² Verkaufsfläche
 - Inkl. touristische Infrastruktur mit je max. 400 m² Geschossfläche
 - Betriebswohnen
 - Weitere Nutzungen sh. Anlage

- ②** SO FW/T1.2 + **③** SO FW/T1.3
- 16 Ferienhäuser mit 32 Wohneinheiten (= 64 Betten)
 - BOAT HOTEL mit 13 Einheiten à 1 Einheit (= 26 Betten)

- ④** SO FW/T1.2
- Gewerbe mit 14 Einheiten
 - Betriebswohnen
 - Nutzungen sh. Anlage

- ⑤** SO FW/T1.3
- 11 Ferienhäuser mit 22 Wohneinheiten (= 44 Betten)
 - Gewerbe (auch Lagerflächen)
 - Tiefgarage max. 1.000 m²
 - Abstellräume (KG)
 - Weitere Nutzungen sh. Anlage



M 1 : 2.500

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

Plan darstellung:
Vorbereitung zur Art und Maß
der baulichen Nutzung
Variante 6a (50% Fewo / 50% Gewerbe)

M 1 : 2.500
30. Nov. 2021

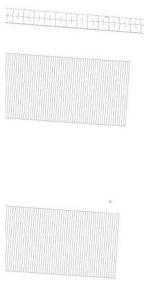
**Sonstiges Sondergebiet
Ferienwohnen und touristische Infrastruktur,
gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**

**Variante 5a - 1
NUTZUNGSSCHABLONE**

Baugebiet	Summe SO FW/TU
SO-Fläche	28.071 qm
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,15
damit GR [qm] Grundfläche	4.405 qm
GFZ-Geschoßflächenzahl	0,30
damit GF Geschoßflächen	8.421 qm
Anteil Gewerbe %	5.614 qm
Anteil Ferienwohnung 1/3	2.807 qm
Zahl Ferienwohnung	49
Zahl Betten	98

M 1 : 2.500 

Bauungsplan Nr. 14 der
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



Arbeitsstand
13. Okt. 2020

Schwimmbad
Erweiterung

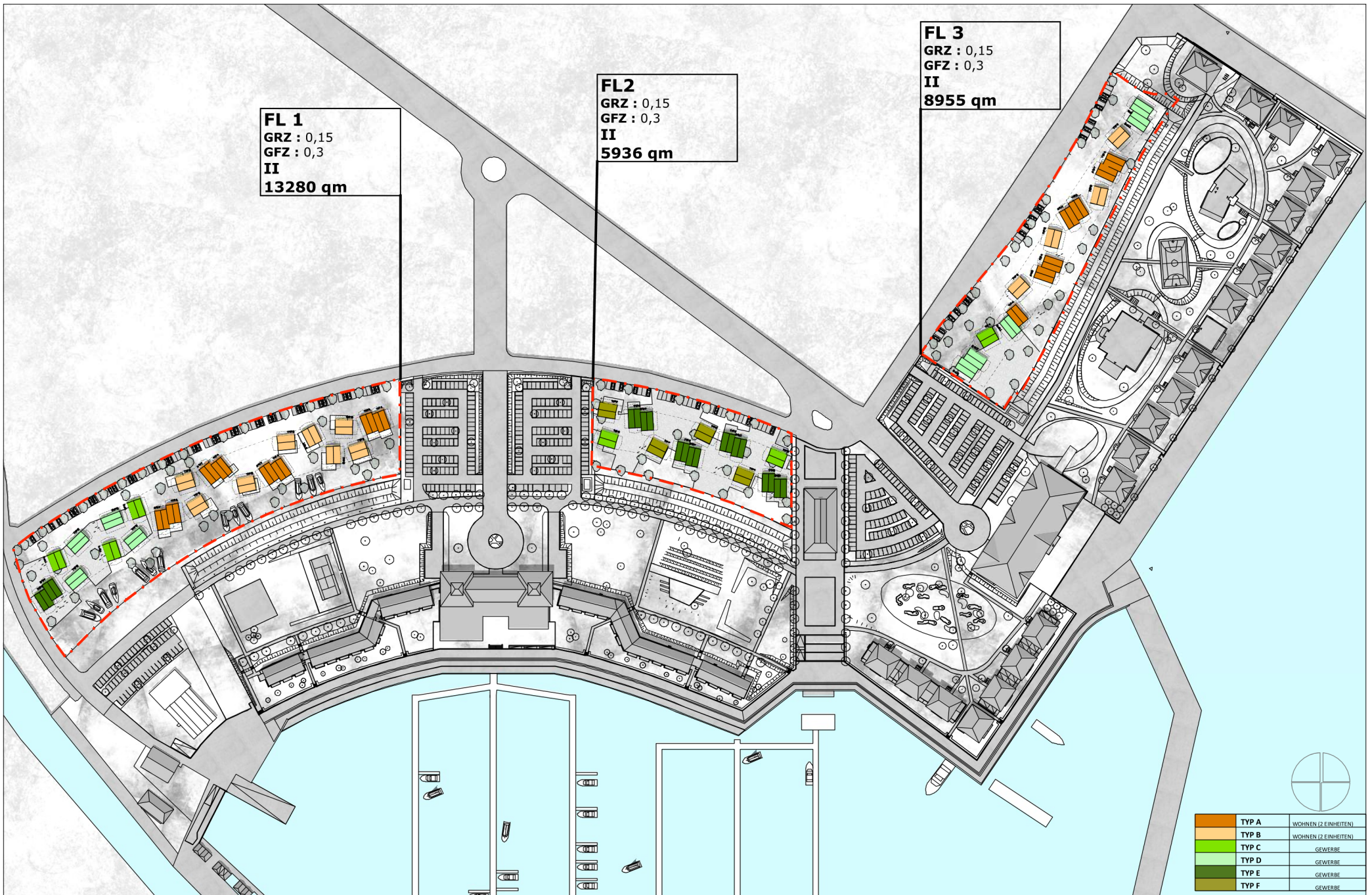
**GEMEINDE
OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 12**

 **Planungsbüro Mahnel**
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Bretschneider-Straße 11
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03861/7105-0 Fax 03861/7105-50

Plandarstellung:
Vorbereitung zur Art und Maß
der baulichen Nutzung
Variante 5a -1 (1/3 Fewo / 2/3 Gewerbe)

M 1 : 2.500







22. Sept. 2022



FL 1
 GRZ : 0,15
 GFZ : 0,3
 II
 13280 qm

FL 2
 GRZ : 0,15
 GFZ : 0,3
 II
 5936 qm

FL 3
 GRZ : 0,15
 GFZ : 0,3
 II
 8955 qm

	TYP A	WOHNEN (2 EINHEITEN)
	TYP B	WOHNEN (2 EINHEITEN)
	TYP C	GEWERBE
	TYP D	GEWERBE
	TYP E	GEWERBE
	TYP F	GEWERBE

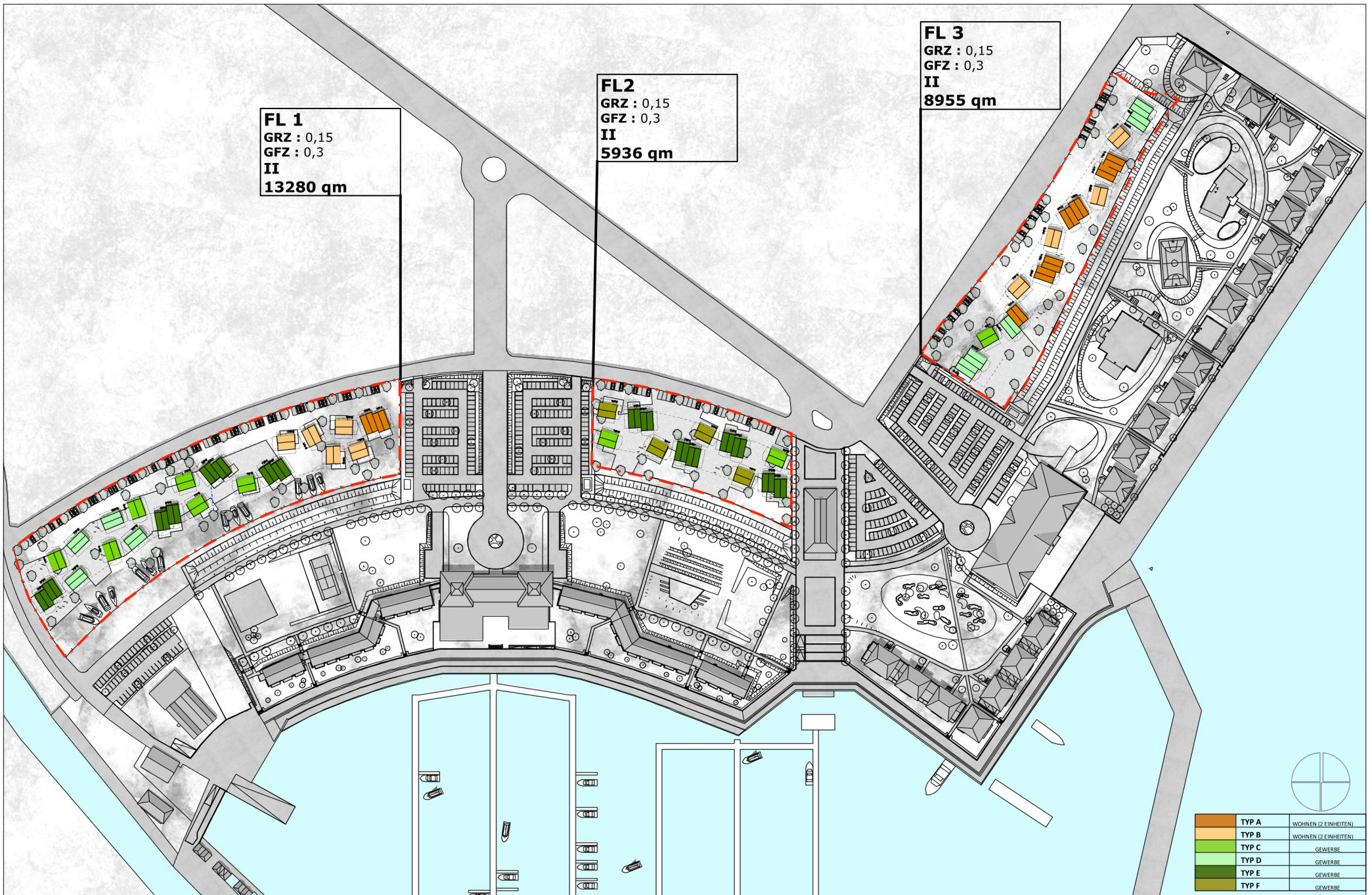


BAUFELD 1	13.280	qm				BAUFELD 2	5.936	qm				BAUFELD 3	8.955	qm			
GFZ	0,3					GFZ	0,3					GFZ	0,3				
GRZ	0,15					GRZ	0,15					GRZ	0,15				
GESCHOSSIGKEIT	II					GESCHOSSIGKEIT	II					GESCHOSSIGKEIT	II				
zulässige BGF	3.984					zulässige BGF	1.781					zulässige BGF	2.687				
TH	10	m ü.HN				TH	10	m ü.HN				TH	10	m ü.HN			
FH	6,5	m ü.HN				FH	6,5	m ü.HN				FH	6,5	m ü.HN			
	BGF (qm) (Jedes Objekt)	ANZAHL	EINHEIT	BETTEN	GESAMT BGF		BGF (qm) (Jedes Objekt)	ANZAHL	BETTEN	GESAMT BGF		BGF (qm) (Jedes Objekt)	ANZAHL	EINHEIT	BETTEN	GESAMT BGF	
TYP A (WOHNEN)	154	8	16	32	1.232	TYP E (GEWERBE)	148	8		1184		TYP C (GEWERBE)	160	1			160
TYP B (WOHNEN)	160	8	16	32	1.280	TYP F (GEWERBE)	80	4		320		TYP D (GEWERBE)	160	5			800
TYP C (GEWERBE)	160	3			480	TYP C (GEWERBE)	160	2		320		TYP A (WOHNEN)	154	7	14	28	1078
TYP D (GEWERBE)	160	4			640							TYP B (WOHNEN)	160	4	8	16	640
TYP E (GEWERBE)	148	2			296												
BOAT HOTEL	30	13		26	390												
INSGESAMT*	<i>Geplante (ca.)</i>	25	32	64	3.928	INSGESAMT	<i>Geplante (ca.)</i>	14		1.824		INSGESAMT	<i>Geplante (ca.)</i>	17	22	44	2.678

*(exkl. Boat Hotel)

GESAMT**	WOHNEN	GEWERBE	GESAMT	zulässige BGF
BGF (ca.)(qm)	4.230	4.200	8.430	< 8.451
ANTEIL	50%	50%	100%	
ANZAHL OBJEKTE	27	29	56	
ANZAHL EINHEITEN	54	29	83	
NUF PRO EINHEIT*	50	(ab 50 qm bis zum 100 qm)*		
*(exkl. Treppe und außen Wände (qm))				
**(exkl. Boat Hotel)				

	Adresse:	Projekt:	Zeichnung:	Datum:	V:
	An der Weißen Wiek 2-4 23946 Boltenhagen	MARINA BOLTENHAGEN	STÄDTEBAULICHES KONZEPT VARIANTE 1 (50%/50%) FLÄCHEN	27.05.2021	SK
					P: 2



FL 1
 GRZ : 0,15
 GFZ : 0,3
 II
 13280 qm

FL 2
 GRZ : 0,15
 GFZ : 0,3
 II
 5936 qm

FL 3
 GRZ : 0,15
 GFZ : 0,3
 II
 8955 qm

TYP A	WOHNEN (2 EINHEITEN)
TYP B	WOHNEN (2 EINHEITEN)
TYP C	GEWERBE
TYP D	GEWERBE
TYP E	GEWERBE
TYP F	GEWERBE



BAUFELD 1	13.280	qm				BAUFELD 2	5.936	qm			BAUFELD 3	8.955	qm			
GFZ	0,3					GFZ	0,3				GFZ	0,3				
GRZ	0,15					GRZ	0,15				GRZ	0,15				
GESCHOSSIGKEIT	II					GESCHOSSIGKEIT	II				GESCHOSSIGKEIT	II				
zulässige BGF	3.984					zulässige BGF	1.781				zulässige BGF	2.687				
TH	10	m ü.HN				TH	10	m ü.HN			TH	10	m ü.HN			
FH	6,5	m ü.HN				FH	6,5	m ü.HN			FH	6,5	m ü.HN			
	BGF (qm) (Jedes Objekt)	ANZAHL	EINHEIT	BETTEN	GESAMT BGF		BGF (qm) (Jedes Objekt)	ANZAHL	BETTEN	GESAMT BGF		BGF (qm) (Jedes Objekt)	ANZAHL	EINHEIT	BETTEN	GESAMT BGF
TYP A (WOHNEN)	154	2	4	8	308	TYP E (GEWERBE)	148	8		1184	TYP C (GEWERBE)	160	1			160
TYP B (WOHNEN)	160	5	10	20	800	TYP F (GEWERBE)	80	4		320	TYP D (GEWERBE)	160	5			800
TYP C (GEWERBE)	160	6			960	TYP C (GEWERBE)	160	2		320	TYP A (WOHNEN)	154	7	14	28	1078
TYP D (GEWERBE)	160	4			640						TYP B (WOHNEN)	160	4	8	16	640
TYP E (GEWERBE)	148	8			1.184											
BOAT HOTEL	30	13		26	390											
INSGESAMT*	<i>Geplante (ca.)</i>	25	14	28	3.892	INSGESAMT	<i>Geplante (ca.)</i>	14		1.824	INSGESAMT	<i>Geplante (ca.)</i>	17	22	44	2.678

*(exkl. Boat Hotel)

GESAMT**	WOHNEN	GEWERBE	GESAMT	zulässige BGF
BGF (ca.)(qm)	2.826	5.568	8.394	< 8.451
ANTEIL	34%	66%	100%	
ANZAHL OBJEKTE	18	38	56	
ANZAHL EINHEITEN	36	38	74	
NUF PRO EINHEIT*	50	(ab 50 qm bis zum 100 qm)*		
*(exkl. Treppe und außen Wände (qm))				
**(exkl. Boat Hotel)				



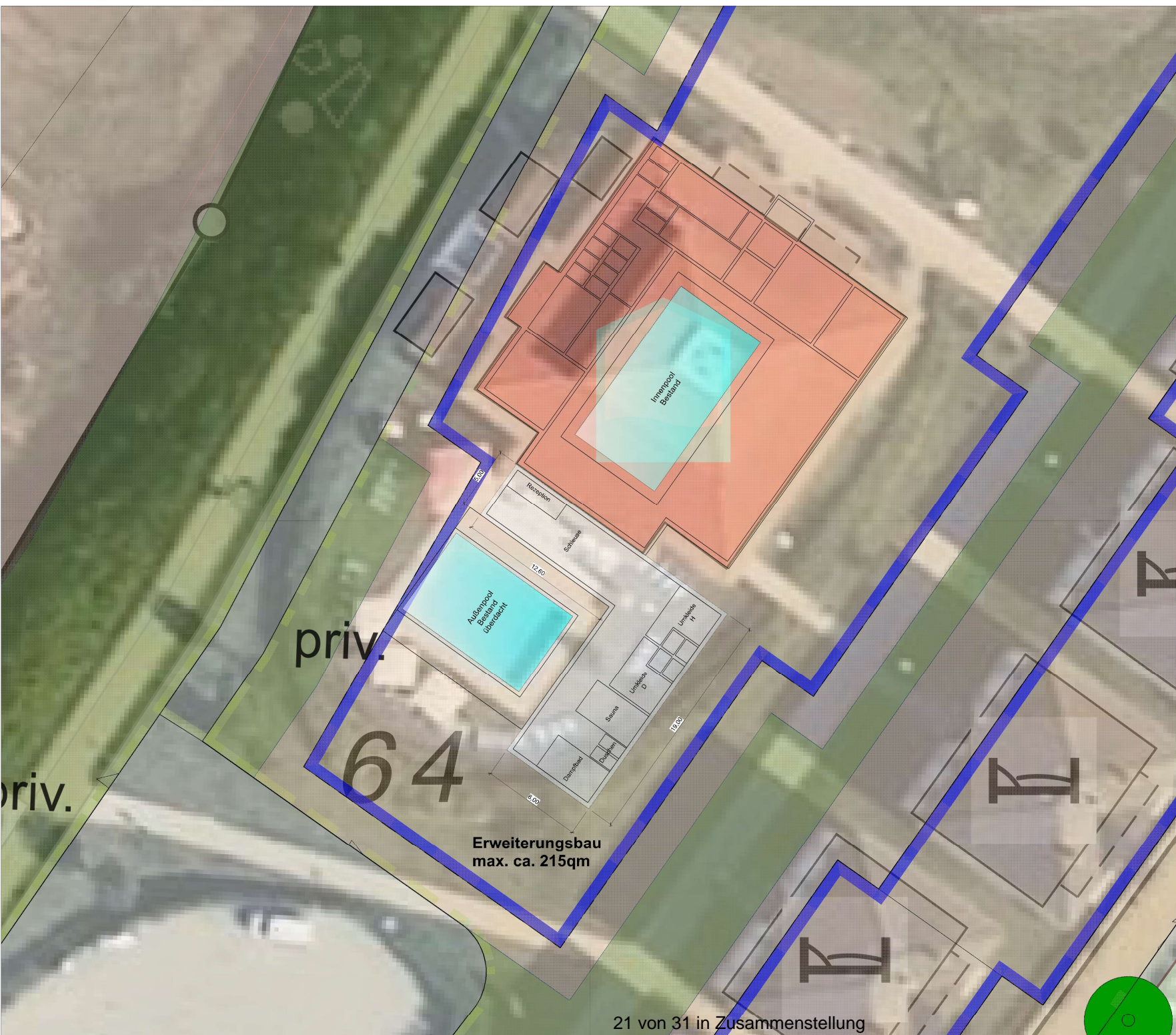
Adresse:
An der Weißen Wiek 2-4
23946 Boltenhagen

Projekt:
MARINA BOLTENHAGEN

Zeichnung:
**STÄDTEBAULICHES KONZEPT
VARIANTE 2 (33%/66%)
FLÄCHEN**

Datum:
27.05.2021

V:
SK
P: 2



Alle Höhen beziehen sich auf OK FF:
 EG: ± 0,00 m = + 2,60 m ü. NHN
 =

Projekt:
 Erweiterung
 Weiße Wiek Boltenhagen
 An der Weißen Wiek 2-4
 23946 Tarnewitz

AQ - MBT _102_GR_100 - -

Bauherr:
12.18. Boltenhagen
 Projektentwicklungen GmbH
 Königsallee 2b
 40212 Düsseldorf



Architekt:
Highstreet Design GmbH
 An der Alster 63
 20099 Hamburg



Architekt:
 Zeichnung / Maßstab:
Konzept Erweiterung
Schwimmbad / Wellness M 1:200

Datum: 03.09.2021 | Plannummer: 003H_MBT_301_GR_100 - -
 gez.: KEW | Index/Datum: - - - | Plangröße: A2



Adresse:
An der Weißen Wiek 2-4
23946 Boltenhagen

Projekt:
MARINA BOLTENHAGEN

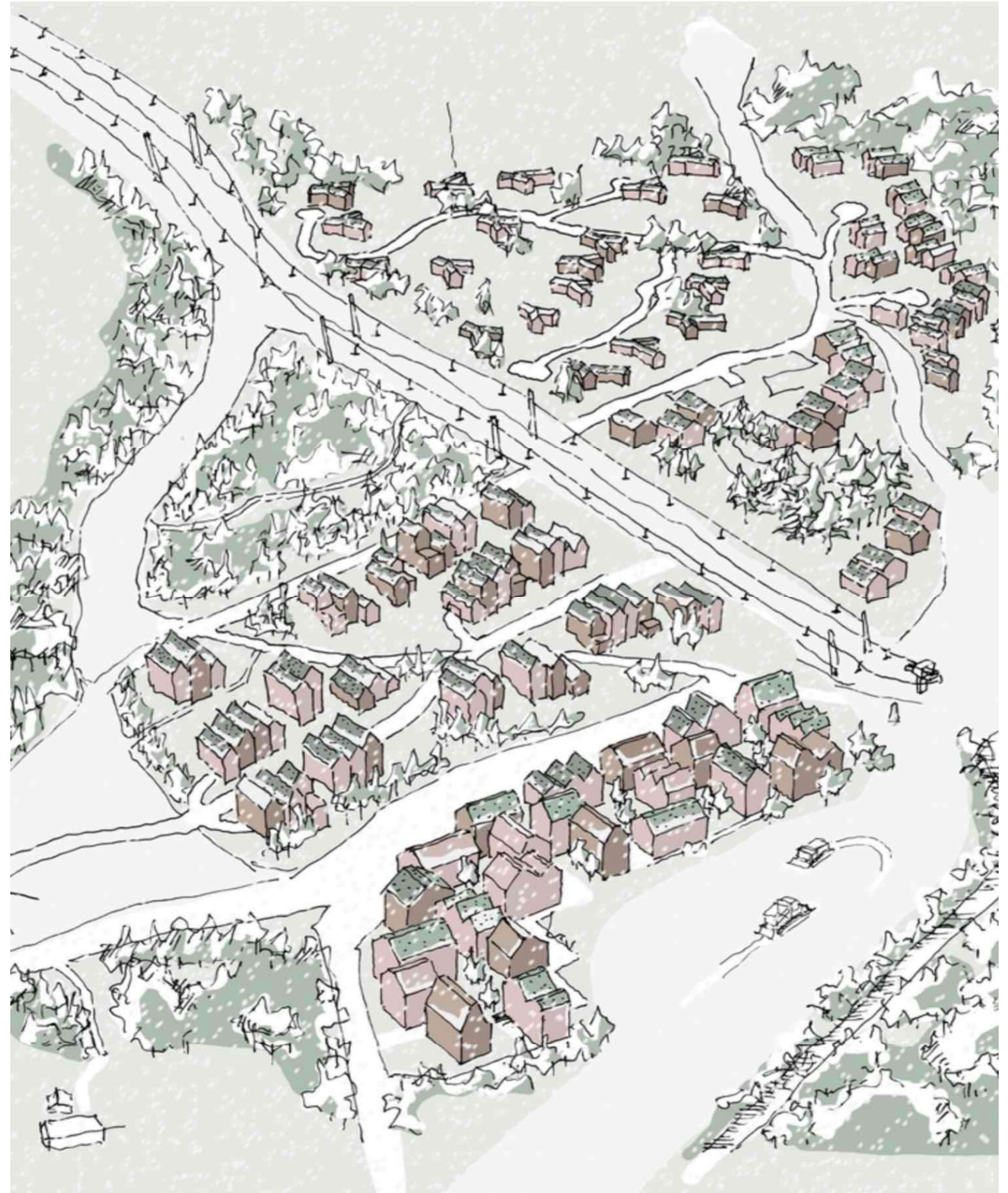
Zeichnung: **REFERENZEN**
INSPIRATION : FISCHERDORF

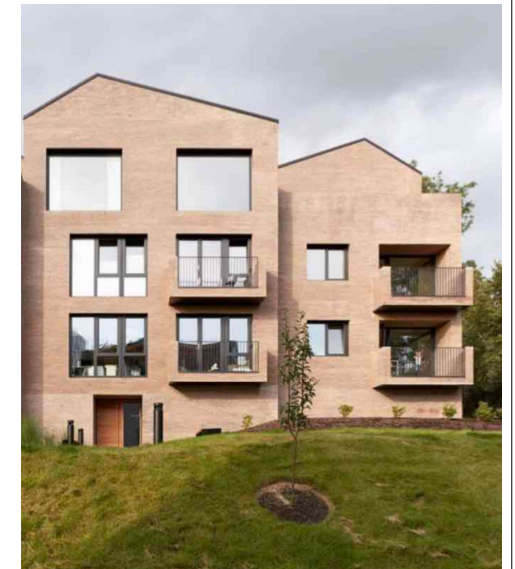
Datum:
22.03.21

V:
SK
P:



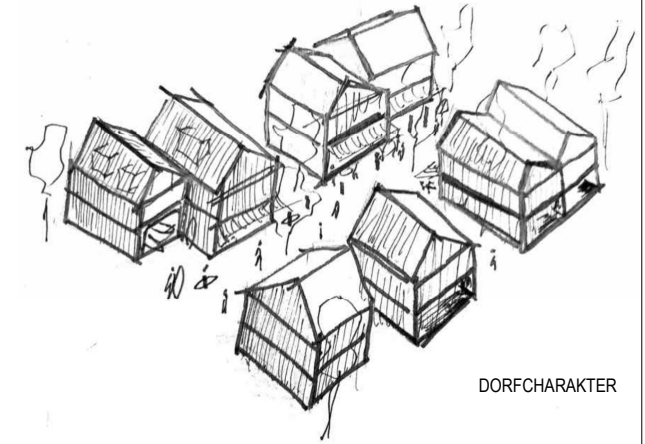
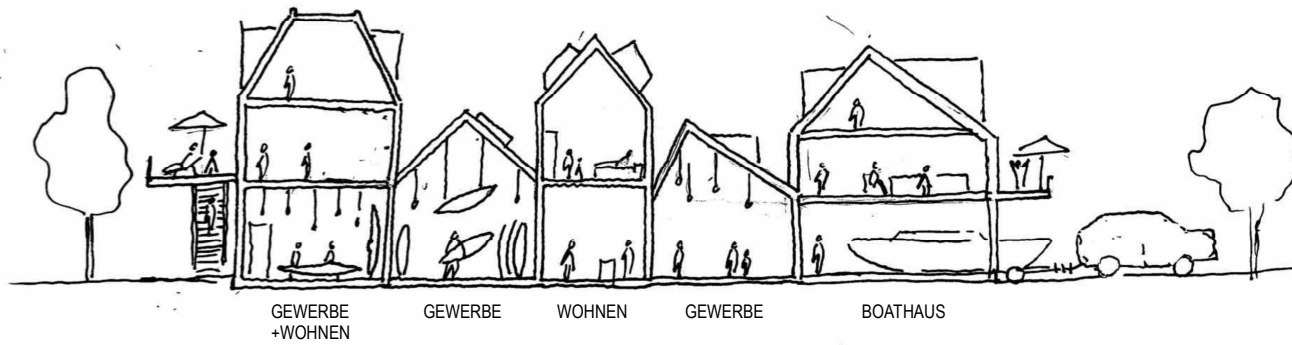
	<p>Adresse: An der Weißen Wiek 2-4 23946 Boltenhagen</p>	<p>Projekt: MARINA BOLTENHAGEN</p>	<p>Zeichnung: REFERENZEN INSPIRATION : FISCHERDORF</p>	<p>Datum: 22.03.21</p>	<p>V: SK P:</p>
---	--	--	--	----------------------------	-------------------------





	<p>Adresse: An der Weißen Wiek 2-4 23946 Boltenhagen</p>	<p>Projekt: MARINA BOLTENHAGEN</p>	<p>Zeichnung: REFERENZEN ARTIKULATIONEN</p>	<p>Datum: 22.03.21</p>	<p>V: SK P:</p>
---	--	--	--	----------------------------	-------------------------

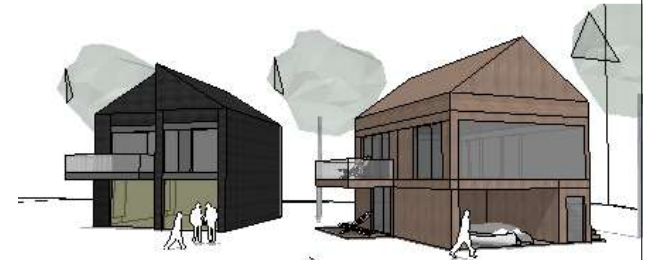




REFERENZEN



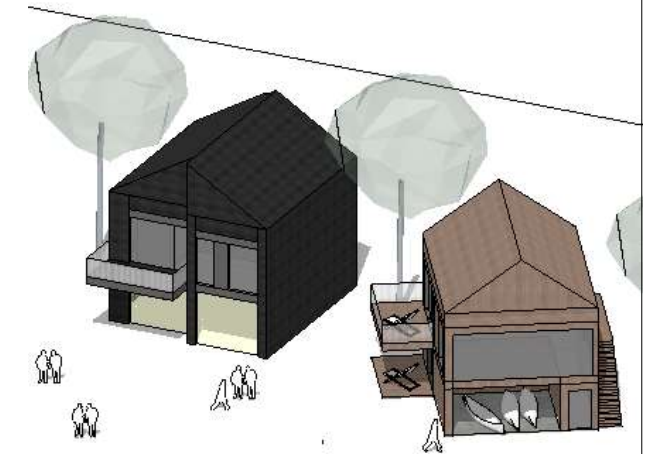
DORFCHARAKTER



BESPIELE FÜR TYPEN

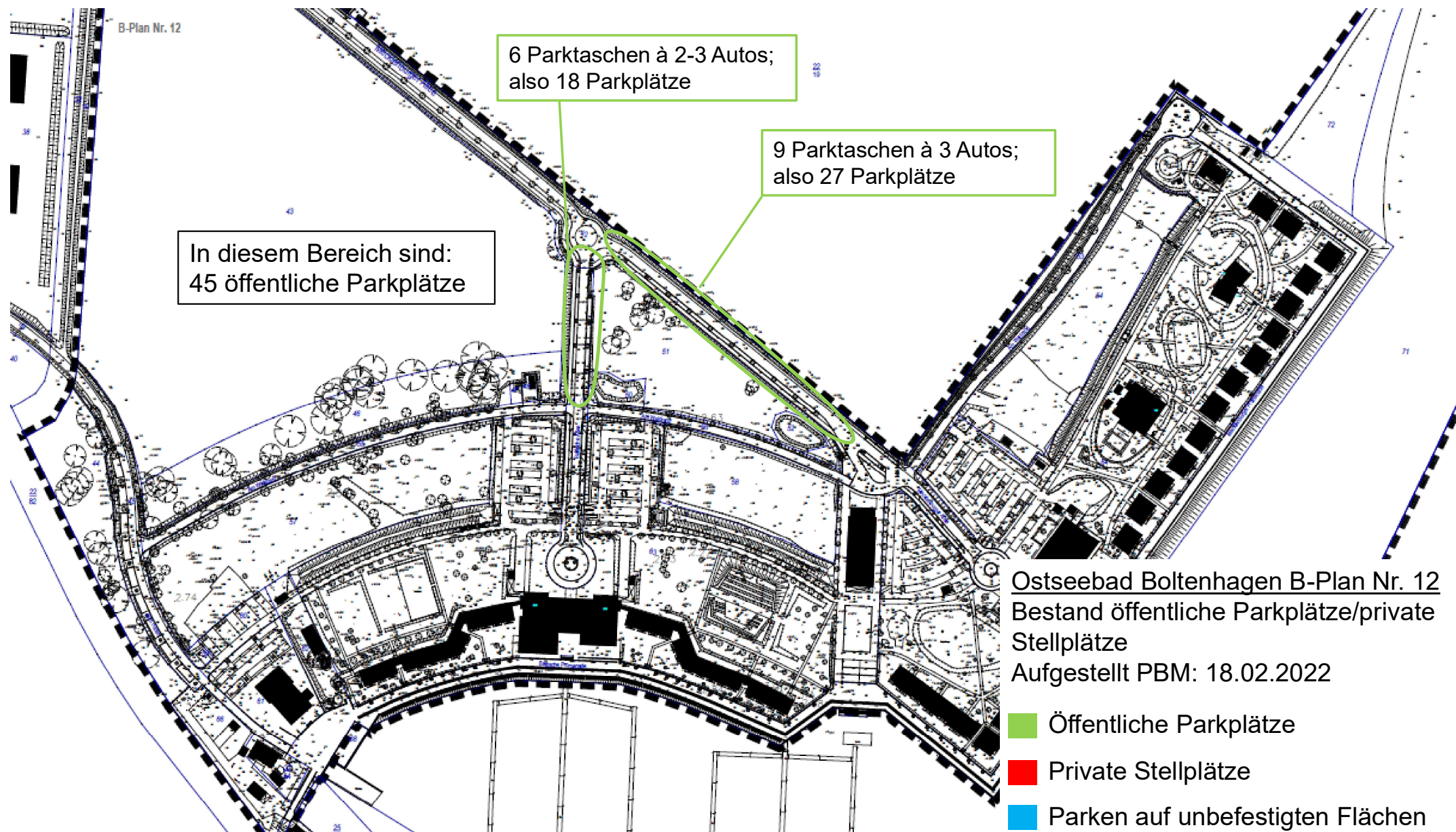


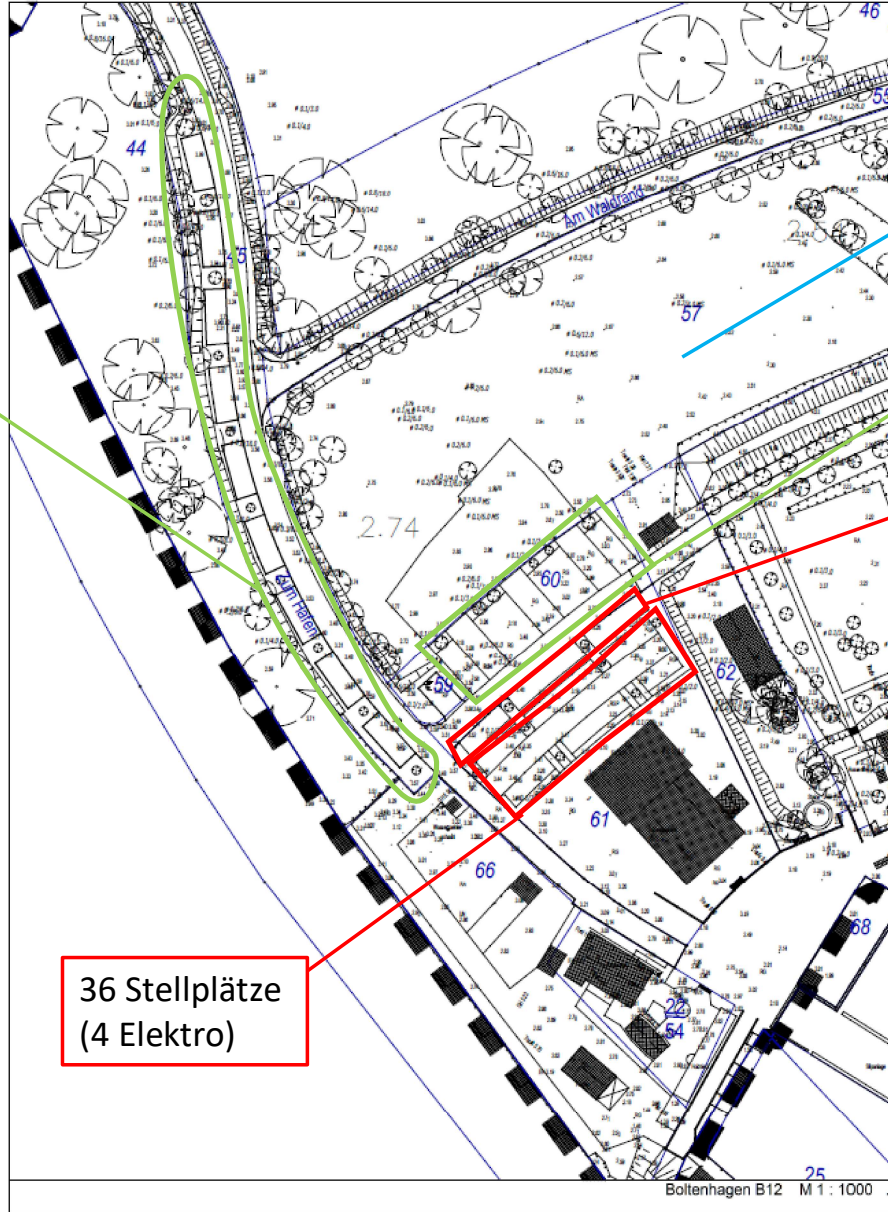
REFERENZEN



BESPIELE FÜR TYPEN

	<p>Adresse: An der Weißen Wiek 2-4 23946 Boltenhagen</p>	<p>Projekt: MARINA BOLTENHAGEN</p>	<p>Zeichnung: REFERENZEN INSPIRATIONEN UND SKIZZEN</p>	<p>Datum: 22.03.21</p>	<p>V: SK P: 2</p>
--	--	--	--	----------------------------	-------------------------------





35 Parkplätze

20 Parkplätze

29 Parkplätze

14 Stellplätze

36 Stellplätze
(4 Elektro)

Ostseebad Boltenhagen B-Plan Nr. 12
Bestand öffentliche Parkplätze/private
Stellplätze
Aufgestellt PBM: 18.02.2022

Öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze

Parken auf unbefestigten Flächen

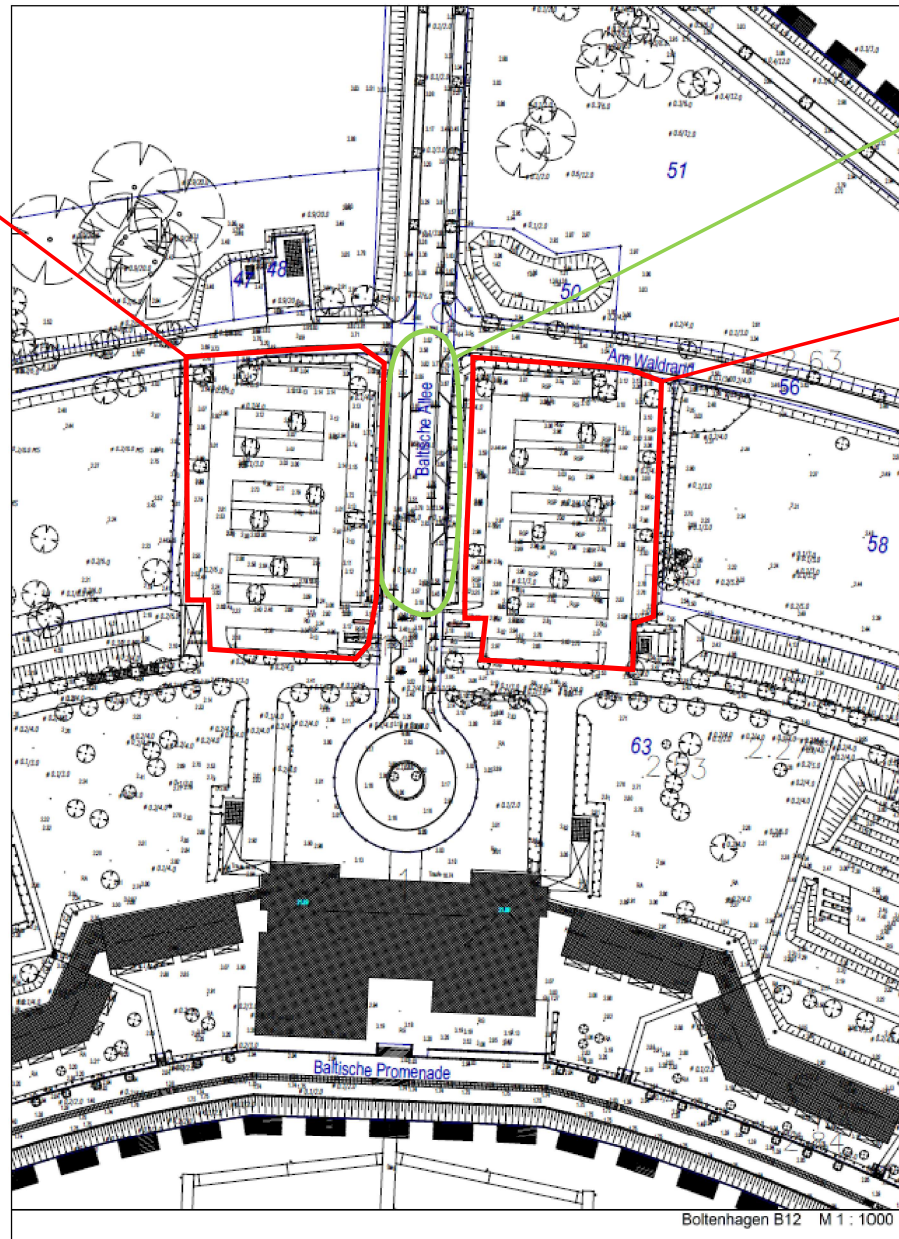
In diesem Bereich sind:
64 öffentliche Parkplätze
50 private Stellplätze (davon 4
Elektro)
20 wilde Parkplätze

103 Stellplätze

4 Parktaschen à
2-3 Autos; also 12
Parkplätze

100 Stellplätze

In diesem Bereich sind:
12 öffentliche Parkplätze
203 private Stellplätze



Ostseebad Boltenhagen B-Plan Nr. 12
Bestand öffentliche Parkplätze/private
Stellplätze
Aufgestellt PBM: 18.02.2022

Öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze

Parken auf unbefestigten Flächen

2 Parktaschen à 2 Autos;
also 4 Parkplätze

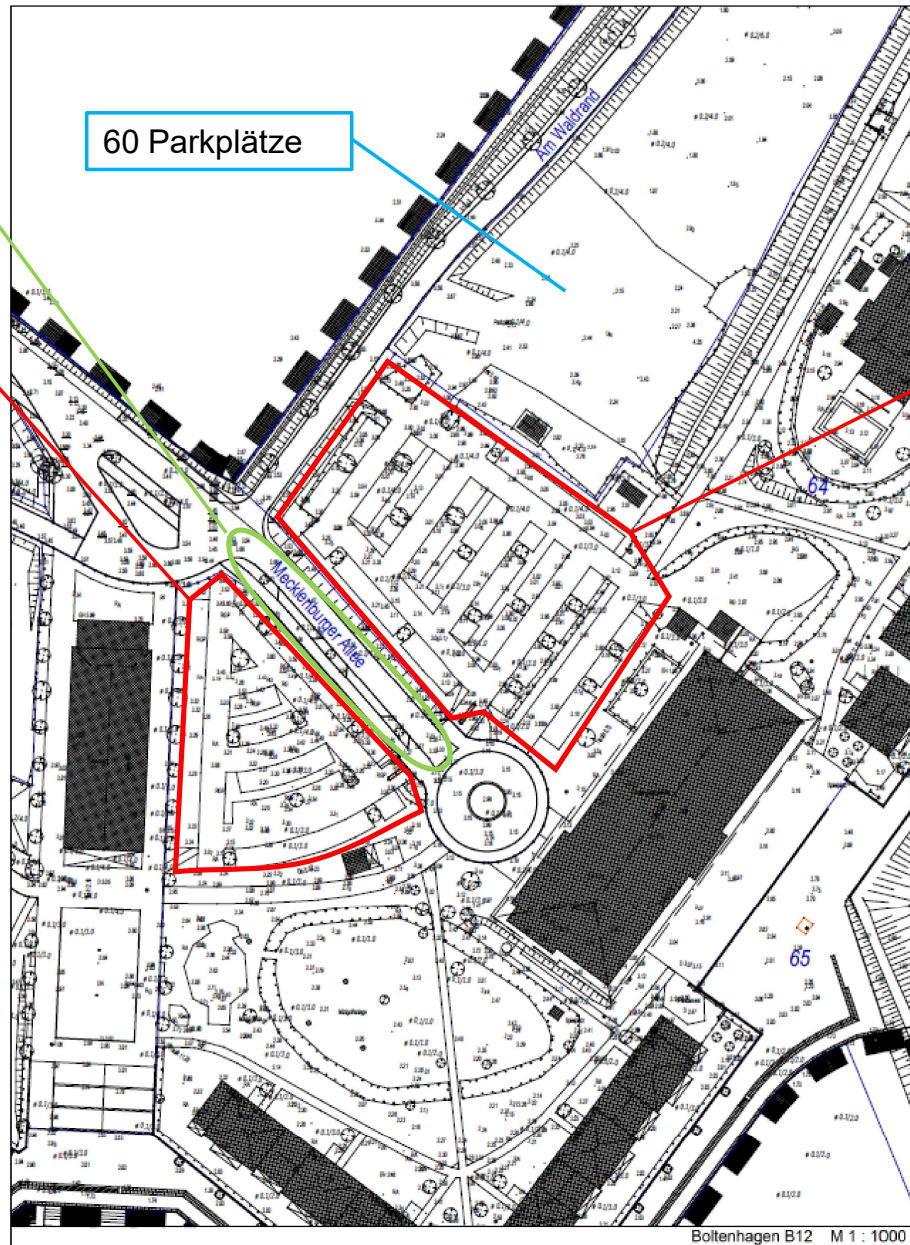
84 Stellplätze

60 Parkplätze

116 Stellplätze

In diesem Bereich sind:
4 öffentliche Parkplätze
200 private Stellplätze
60 wilde Parkplätze

Insgesamt:
125 öffentliche Parkplätze
453 private Stellplätze
80 wilde Parkplätze



Ostseebad Boltenhagen B-Plan Nr. 12
Bestand öffentliche Parkplätze/private
Stellplätze
Aufgestellt PBM: 18.02.2022

■ Öffentliche Parkplätze

■ Private Stellplätze

■ Parken auf unbefestigten Flächen