

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/24/051

öffentlich

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee Hier: Billigung des Vorentwurfes

Organisationseinheit: Bauwesen Bearbeiter: Antje Burda	Datum 04.04.2024 Verfasser:
---	---------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	23.04.2024	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	16.05.2024	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 11. Oktober 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 gefasst.

Durch Beschluss vom 25.06.2020 wurde der Geltungsbereich bis zur Straße zur Zufahrt zur Reithalle ergänzt, um hier Voraussetzungen für die Bereitstellung der entsprechenden Stellplätze und für Mitarbeiterwohnungen zu schaffen.

Auf der Grundlage der Vorabstimmungen wurde der Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Bereitstellung der Unterlagen durch den Vorhabenträger vorbereitet.

Zielsetzung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Hotels mit Infrastruktur. In der Hotelanlage sollen 478 Betten und die Wellnessbereiche entstehen. Die konkreten Informationen sind der Anlage zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Mit den Festsetzungen der Bauleitplanung soll die dauerhafte Nutzung des Hotels planungsrechtlich gesichert werden.

Die Zufahrt und der Empfang sind von der Ostseeallee vorgesehen.

Die Anfahrt für die Stellplätze erfolgt über die Zufahrtstraße zur Reithalle. Die PKW-Stellplätze für die Hotelgäste werden in der erforderlichen Anzahl für das Konzept zur Verfügung gestellt, mindestens 160 Stellplätze in einer Parkpalette auf 2 oder 3 Ebenen. Die Mitarbeiterwohnungen werden unmittelbar an der Zufahrtsstraße zur Reithalle vorgesehen.

Die Ausbildung der Zufahrtsstraße zur Reithalle wird im weiteren Verfahren abgestimmt; in Bezug auf die Breite und die Lage der Wendeanlage.

Die nachbarschaftlichen Verhältnisse zum Seniorenpflegeheim wurden in Bezug auf Schallauswirkungen überprüft. Das Konzept der Hotelanlage wurde daraufhin angepasst; insbesondere die Lage und der Abstand der Parkpalette zum Seniorenpflegeheim.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu sichern. Maximiert werden sollen

die Möglichkeiten zur Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück. Die Abstimmungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im weiteren Verfahren erfolgen.

Am südlichen Rand des Plangebietes soll eine Baumreihe entstehen. Einzelne der vorhandenen Bäume sollen erhalten werden. Unter Berücksichtigung des Alters der Bäume und ihres Zustandes ist die Rücknahme der Pappeln und deren Ersatz durch neue Bäume vorgesehen. Zudem ist eine Eingrünung der Parkpalette vorgesehen.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse ist im Rahmen einer Vorprüfung nachzuweisen.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung erfolgt die Beteiligung der Behörden und TÖB sowie der Öffentlichkeit.

Gutachten zur verkehrstechnischen Untersuchung und Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wurden erstellt. Eine Schalluntersuchung wird erstellt. Weitere Gutachten werden nach Erfordernis und Durchführung des Beteiligungsverfahrens für den Vorentwurf erstellt.

Die Aufstellung der Bauleitplanung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Mit dem Beschluss über den Vorentwurf wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange werden abgestimmt. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens fließen nach einer Bewertung der Stellungnahmen durch die Gemeindevertretung in die Bearbeitung in der Entwurfsphase ein.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wie folgt zu begrenzen:
 - im Nordosten durch die Ostseallee,
 - im Südosten durch einen ca. 20 - 25 m breiten Teil des "Alten Sportplatzes", der an das Grundstück Ostseallee 48a, b, c mit seiner Zufahrt angrenzt,
 - im Südwesten durch die Zufahrtsstraße zum Reitstall bzw. zum öffentlichen Parkplatz am Reitstall,
 - im Nordwesten durch das Seniorenpflegeheim.
2. Die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und die zugehörige Begründung werden gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	d2024-04-09_Boltenhagen_B18_aja_Hotel_Zus öffentlich
2	d2024-04-04-Bolte-VB18-TeilB-Text_BV-Vorentw_1 öffentlich
3	d2024-04-09_Bolte-VB18-BG_BV-Vorentwurf öffentlich
4	Anlage1_PRS 2024 01 30 VB-Plan Nr. 18 aja Boltenhagen_rev öffentlich
5	Anlage2_VuE-Plan-BLT-VB Nr.18 - Planstand Sitzung 23.04.2024_low öffentlich

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER GEMEINDE OSTSEE BAD BOLTHAGEN FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALten SPORTPLATZES "HOTEL aja RESORT BOLTHAGEN" IN BOLTHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE





M 1 : 1000

359

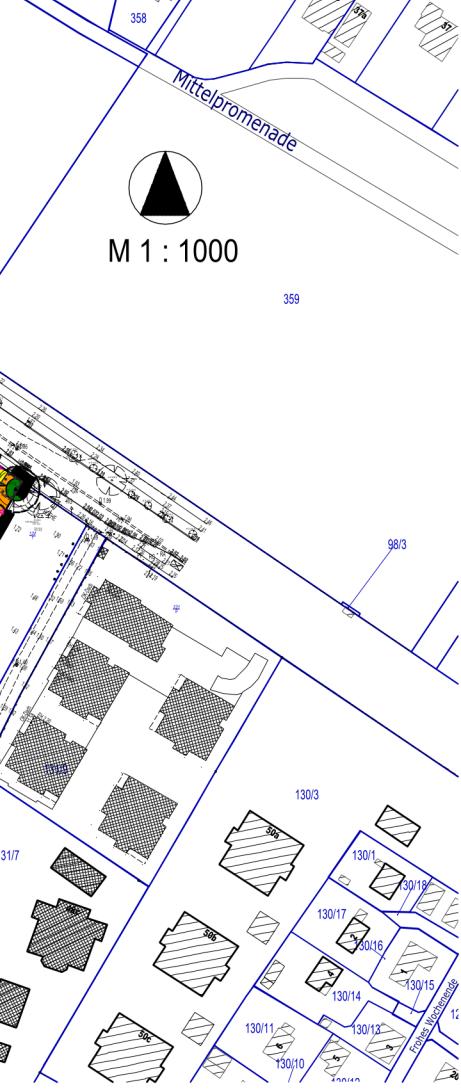
98/3

130/3

130/1
130/17
130/16
130/15
130/14
130/11
130/10
130/12

30/8
30/1
30/18

12



Ostseepromenade

144/27

92/7

89/13
89/10

139/14
139/15
139/16
139/17
136
134/12
134/23
134/22
134/19
134/21
134/20
134/17
134/16
134/15
133/5
133/4
132/2

135/2
134/6
144/27
90
131/1
131/7

92/7

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

134/19

134/20

134/21

134/22

134/23

134/15

134/16

134/17

134/18

**SATZUNG ÜBER DEN VORHABENGEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18
DER GEMEINDE OSTSEE BAD BOLTHENHAGEN FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALten SPORTPLATZES
"HOTEL aja RESORT BOLTHENHAGEN" IN BOLTHENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE**

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

TEIL B - TEXT - siehe Anlage -

Blatt 1-2
Blatt 2-2





M 1 : 500

Blatt 2-2



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) -Hotel + Parken	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - Mitarbeiterwohnen	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 21a BauNVO
GRZ 1 0,45	Grundflächenzahl (GRZ 1) als Höchstmaß, hier: 0,45	gem. § 19 Abs. 1 BauNVO
GRZ 2 0,76	Grundflächenzahl (GRZ 2) als Höchstmaß, hier: 0,76	gem. § 19 Abs. 1 i.V. mit Abs. 4 BauNVO
TH _{max} 15,00 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
OK _{max} 19,50 m	Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Elektrizität	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
-------------	---------------	------------------

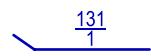
SONSTIGE PLANZEICHEN



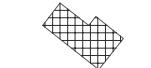
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

T	nur Terrasse oder Aufenthaltsbereich (Schwimmbau) zulässig	§ 9 Abs. 7 BauGB
VD	nur Vordach zulässig	
	Umgrenzung von Flächen für den Zufahrt-Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung für Flächen für den Fahrradabstell-Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung für Flächen für die Feuerwehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Anlieferung	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	30,00 m Waldabstand	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Höhenbezugspunkt, hier 2,25 m über HNN (im Höhenbezugssystem DHHN 16)	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



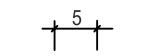
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



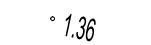
vorhandene Gebäude



vorhandener Baum / Gehölz
vorhandene Böschung



Bemaßung in Metern



Höhenangabe in Meter ü DHHN 16



künftig entfallende Bäume

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevorvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses mit der Erweiterung des Plangeltungsbereiches wurde durch die Gemeindevorvertretung am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.
2. Die Gemeindevorvertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ist vom bis einschließlich durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel, Klütz, Schloßstraße 1 erfolgt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Ostseezeitung am ortsüblich erfolgt.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevorvertretung hat am den Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
7. Der Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) inkl. der örtlichen Bauvorschriften, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php und im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) veröffentlicht. Zusätzlich lagen die vorgenannten Unterlagen im Amt Klützer Winkel, Klütz, Schloßstraße 1 während der angegebenen Zeiten zur Einsichtnahme öffentlich aus. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass während der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können (per Email, per Post, per Fax, zur Niederschrift); welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich in der Ostseezeitung am; zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind per Email am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
9. Die Gemeindevorvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am und am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

Unterschrift

11. Die Gemeindevorvertretung hat die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) inkl. der örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan am als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 wurde mit Beschluss der Gemeindevorvertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) inkl. der örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

..... Bürgermeister

SATZUNG

**DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHENHAGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
NR. 18 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHENHAGEN FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALten
SPORTPLATZES**

**„HOTEL A-JA RESORT BOLTHENHAGEN“ IN BOLTHENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE
GEMÄSS § 10 BauGB IN VERB. MIT § 86 LBauO M-V**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

TEIL B - TEXT

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, § 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet "Hotel + Parken" dient der Unterbringung einer Hotelanlage. Zulässig ist eine Hotelanlage mit insgesamt maximal 478 Betten einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Club- und Tagungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Wellnessbereiche, Räume zur Unterbringung der Mitarbeiter sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Nutzung Hotel untergeordnet sind. Zulässig ist die Errichtung einer Parkpalette mit mindestens 160 Stellplätzen.
- 1.2 Das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“ dient der Unterbringung von Mitarbeitern in Mietwohnungen (54 Mitarbeiterwohnungen).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- 2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen in einer lichten Höhe von 1,50 m und höher einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
- 2.2 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen (mit und ohne Überdachungen) um max. 200 m² überschritten werden. Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen wird bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt.
- 2.3 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden:
 - mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 200 m²,
 - mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen bis zu 200 m².

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In den sonstigen Sondergebieten „Hotel + Parken“ und „Mitarbeiterwohnen“ ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

3.2 Im sonstigen Sondergebiet „Hotel + Parken“ darf innerhalb der Baugrenze für einen „Verbindungsgang“ zur Verbindung des Ostflügels mit dem Westflügel ein maximal 2,00 m breites (lichtes Innenmaß) und maximal 3,00 m hohes (lichtes Innenmaß), oberirdisches Verbindungsbaubauwerk in der Ebene des 3. Obergeschosses (4. Geschoss) errichtet werden.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

- 4.1 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind oberirdische Stellplätze außerhalb der festgesetzten Parkpalette nur auf den dafür umgrenzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind oberirdisch angeordnete Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- 4.2 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind die oberirdischen Stellplätze nur innerhalb der Parkpalette und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.3 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind Tiefgaragen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche als komplett unterirdische Garagen zulässig.
- 4.4 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" ist die Herstellung von mindestens 160 Stellplätzen in der Parkpalette zu realisieren.
- 4.5 Innerhalb gesondert umgrenzter Flächen ist die Zufahrt (ZF) für das Hotel auszubilden, die Aufstellfläche für die Feuerwehr (FW) zu realisieren (7 m x 12 m), der Fahrradabstellbereich (F) und die Anlieferung vorgesehen (A).

**5. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Für die Medienversorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation) darf innerhalb der dafür festgesetzten Fläche an der „Ostseeallee“ eine Fläche von 20 m² genutzt werden. Die Höhe der Anlage darf maximal 2,50 m betragen.

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Als Ausgleich für Rodungen innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Ersatzbäume vorzugsweise im Plangebiet anzupflanzen; andernfalls sind diese an weiteren geeigneten Standorten in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen anzupflanzen.
- 6.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, etc.) Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:
- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
 - LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.
 - Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).
 - Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.

Unzulässig sind insbesondere:

- flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
- Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Abs. 4 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz des Baumbestandes sind die DIN 18920¹ – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4)² zu beachten:
- a. Zum Schutz vor mechanischen Schäden durch Baustellenfahrzeuge sind alle zu erhaltenden Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Ist eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu schützen.
 - b. Der Wurzelbereich darf durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial nicht belastet werden. Ist dies während der Bauzeit nicht möglich, soll die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden und gleichzeitig mit mind. 20 cm wasserdurchlässigem Material abgedeckt werden. Hierauf soll eine feste Auflage zum Befahren (z.B. aus Bohlen oder Stahlplatten) gelegt werden.
 - c. Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 2,50 m betragen. Ist dieser Mindestabstand im Einzelfall zu unterschreiten, muss der Bodenabtrag im Wurzelbereich in Handarbeit erfolgen. Wurzeln ab 2 cm Durchmesser dürfen nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollen sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsstoffen behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Müssen im Wurzelbereich Bauwerksgründungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 m voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern.
- 7.2 Sollte sich abzeichnen, dass trotz der ergriffenen Vorkehrungen ein nach der Baumschutzzsatzung der Gemeinde oder nach Landesrecht geschützter Baum nicht dauerhaft erhalten werden kann, sind die Gemeinde bzw. der Kreis NWM bei nach § 18 und § 19 LNatSchG M-V geschützten Bäumen zu informieren und entsprechend Ersatz vorzunehmen.
- 7.3 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.
- 7.4 Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume, 3xv (verschulte) mit StU 16 - 18 cm anzupflanzen. Alternativ können die

Anpflanzungen auch innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Hotel + Parken“ und „Mitarbeiterwohnen“ an anderen geeigneten Standorten erfolgen.

7.5 Die Parkpalette ist anteilig mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

**8. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**9. Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

9.1 Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante des noch festzulegenden Höhenbezugspunktes auf dem Gelände. Der Höhenbezugspunkt wird mit 2,25 m DHHN 16 festgelegt.

9.2 Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten folgende obere Bezugspunkte:

- für die Firsthöhe: Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen)
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- für die Gebäudehöhe: oberste Kante des Gebäudes (Attika bzw. Brüstungsoberkante der Balkone)
- für die Terrassenhöhe: oberste Kante Terrassenbelag.

**10. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

10.1 Fassaden

Wird ggf. ergänzt. Vorgaben ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

10.2 Dächer

Die Flachdächer von Gebäuden und die flachgeneigten Dächer von Gebäuden sind als Gründach auszubilden. Zulässig ist auch eine Kombination mit Photovoltaikanlagen. Photovoltaikanlagen sind auf dem Satteldach des Hotels zulässig.

Wird ggf. ergänzt. Vorgaben ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

10.3 Einfriedungen

10.3.1 Einfriedungen sind nur zulässig

- als Hecke zwischen dem benachbarten Pflegeheim und den östlich angrenzenden Grundstücken: bis 2 m Höhe,
- in den sonstigen Sondergebieten "Hotel + Parken" und „Mitarbeiterwohnen“: bis zu 2 m Höhe.
- Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen.

10.4 Sonstige bauliche Anlagen

- 10.4.1 Oberirdische Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Müllbehälter und weiterhin Anlagen für die Medienversorgung sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wandbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist. Von dieser Regelung sind Trafo-Stationen ausgenommen.
- 10.4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Schriftzuges aus einzeln angebrachten Buchstaben oder kompakt bis zu einer Größe von je 8 m² je Standort zulässig.
- 10.4.3 Fahnenmasten sind zulässig.

10.5 Ordnungswidrigkeiten

- 10.5.1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtmäßig i. S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

11. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (\\$ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Ggf. erforderliche Maßnahmen werden in der weiteren Bearbeitung anhand einer gutachterlichen Überprüfung ergänzt.

Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (\\$ 22 BauGB)

Für das festgesetzte Sondergebiet "Hotel + Parken" wird für das Hotel festgesetzt, das für das gesamte Gebiet die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Wohnungs- oder Teilerbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes),

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt.

Ebenso unterliegt Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- die Nutzung von Räumen in Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt wird.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

2. Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzugeben.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

3. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige.

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

5. Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt landseitig des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ (§ 136 LWaG MV) und wird durch eine Vollschutzdüne vor Überflutungen geschützt. Das Bemessungshochwasser wird in diesem Bereich mit 3,70 m ü. NHN angesetzt. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes vom o. g. Vorhaben nicht betroffen, da die seeseitige Grenze der betroffenen Flurstücke ca. 280 - 300 m von der Küstenlinie entfernt ist.

Das Plangebiet für die Vorhaben befindet sich in einem potentiellen Überflutungsgebiet. Mit der Errichtung neuer Gebäude wird das Schadenspotential bei Überschwemmungen erhöht. Die Geländehöhen im Vorhabenbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü. NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Es wird daher empfohlen, ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung einzuplanen und bauliche Hochwasservorsorge (z.B. durch aufgeständerte Gebäude, Verlagerung hochwasserempfindlicher Nutzungen in höhere Stockwerke, Verzicht auf Unterkellerungen) zu berücksichtigen. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

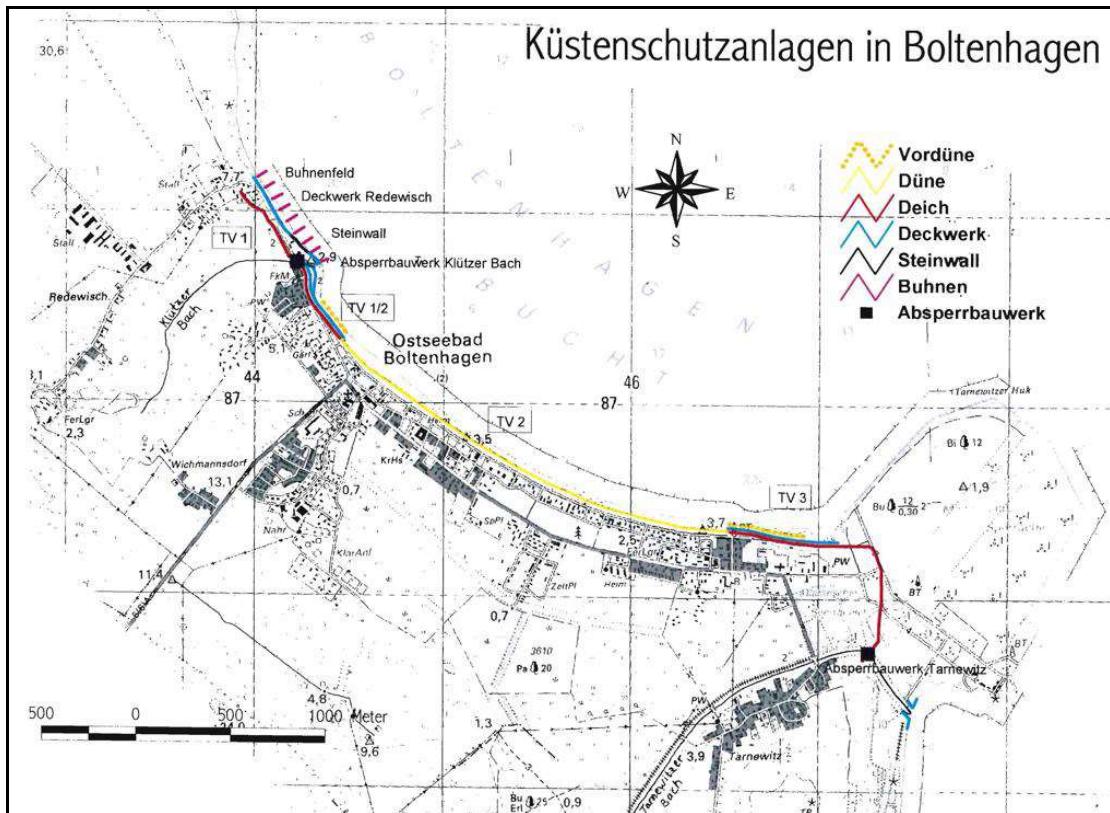


Abbildung: Übersicht über die bestehenden Küstenschutzanlagen im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

7. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

8. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die erforderlichen Ausnahmengenehmigungen für begründete Vorhaben vorbereitet. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

9. Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“³ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“⁴.

Bei einer geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches ist in begründeten Fällen bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

10. Waldabstand

Die nördliche Kante des Fahrradweges „Ostseeallee“ gilt als Waldgrenze. Hiernach liegt der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 m (§ 20 LWaldG M-V). Südlich der „Ostseeallee“ vorhandene Bebauung gilt als prägend. Der prägende Waldabstand ist zu beachten. Innerhalb des prägenden Waldabstandes sind Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen.

11. Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch die Trinkwasserschutzzone berührt.

12. Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBI. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Lübeck daher zu fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

13. Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über Ökopunkte und Vorzugsweise in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

14. Belange der Bundeswehr

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Nach ihrem bisherigen Kenntnisstand geht die Gemeinde davon aus, dass Belange der Bundeswehr der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

15. Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

¹ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

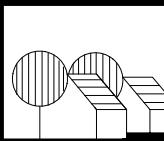
² Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

³ Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

⁴ Die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHAGEN FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALten SPORTPLATZES "HOTEL aja RESORT BOLTHAGEN" IN BOLTHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

April 2024

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

Kurzerläuterung der Planungsziele

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseepromenade

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
--------------------	-------

Teil 1	Städtebaulicher Teil	2
1.	Anlass und Vorbemerkung	2
1.1	Allgemeines	2
1.2	Aufstellungsbeschluss	2
2.	Zielsetzungen	4
3.	Grundlagen	4
4.	Planungsrechtliche Regelungen	4
5.	Auswirkungen	5
5.1	Flächeninanspruchnahme	5
5.2	Verkehrliche Anbindung	5
5.3	Wohnumgebung	6
5.4	Natur und Landschaft	6
5.5	Geländemodellierung	6
5.6	Waldschutz	6
5.7	Oberflächenwasser	7
6.	Flächenbilanz	7
Teil 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	8
1.	Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange	8
Teil 3	Ausfertigung	9
1.	Arbeitsvermerke	9
Teil 4	Anlagen	10
Anlage 1:	Dokumentation zum Vorhaben vom 30.01.2024/Unterlage zum Grundsatzbeschluss vom 22.02.2024	10
Anlage 2:	Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan	10

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Anlass und Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat für die Entwicklung des Hotelstandortes auf dem ehemaligen Sportplatz in Boltenhagen auf Antrag des Vorhabenträgers am 11.10.2018 dem Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für die PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst.

Zwischenzeitlich wurden weitere Vorbereitungen vorgenommen. Die Bearbeitungen wurden unter Einbeziehung von Fachplanern fortgeführt.

Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich gemäß präzisiertem Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2020 wird der Plandokumentation beigelegt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Ostseallee,
 - im Südosten: durch einen ca. 20 - 25 m breiten Teil des "Alten Sportplatzes", der an das Grundstück Ostseallee 48a, b, c mit seiner Zufahrt angrenzt,
 - im Südwesten: durch den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
 - im Nordwesten: durch das Seniorenpflegeheim und die Zufahrt zur Reithalle.

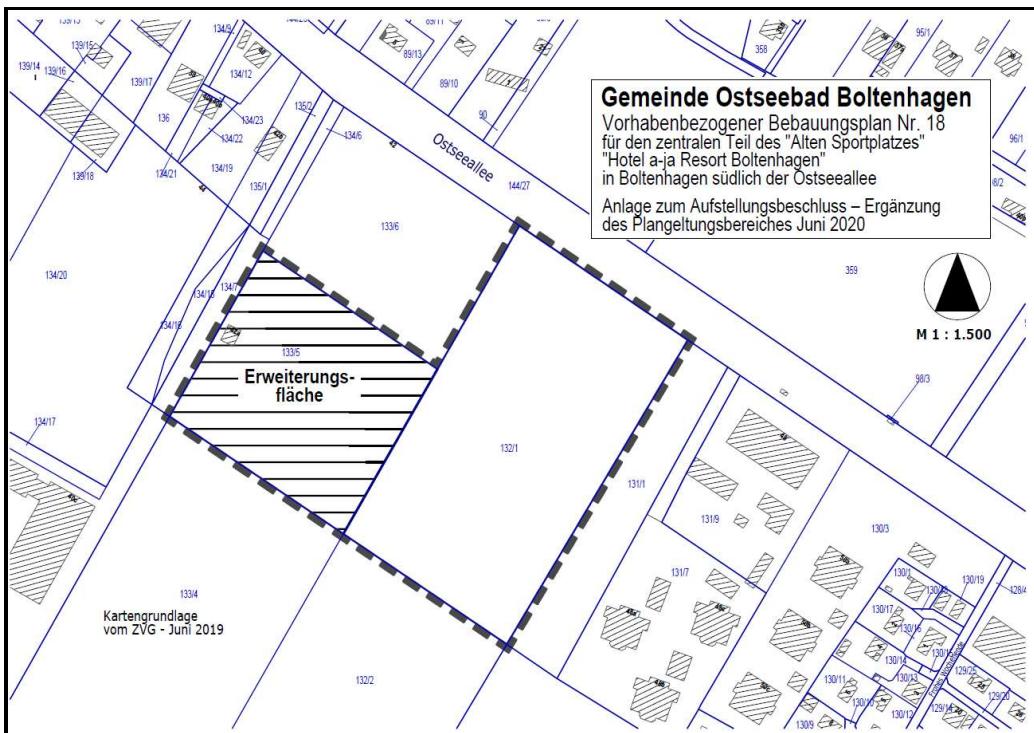


Abb. 1: Karte 1 auf ALK – Aufstellungsbeschluss – Ergänzung des Plangeltungsbereiches Juni 2020
(Kartengrundlage: vom ZVG – Juni 2019)

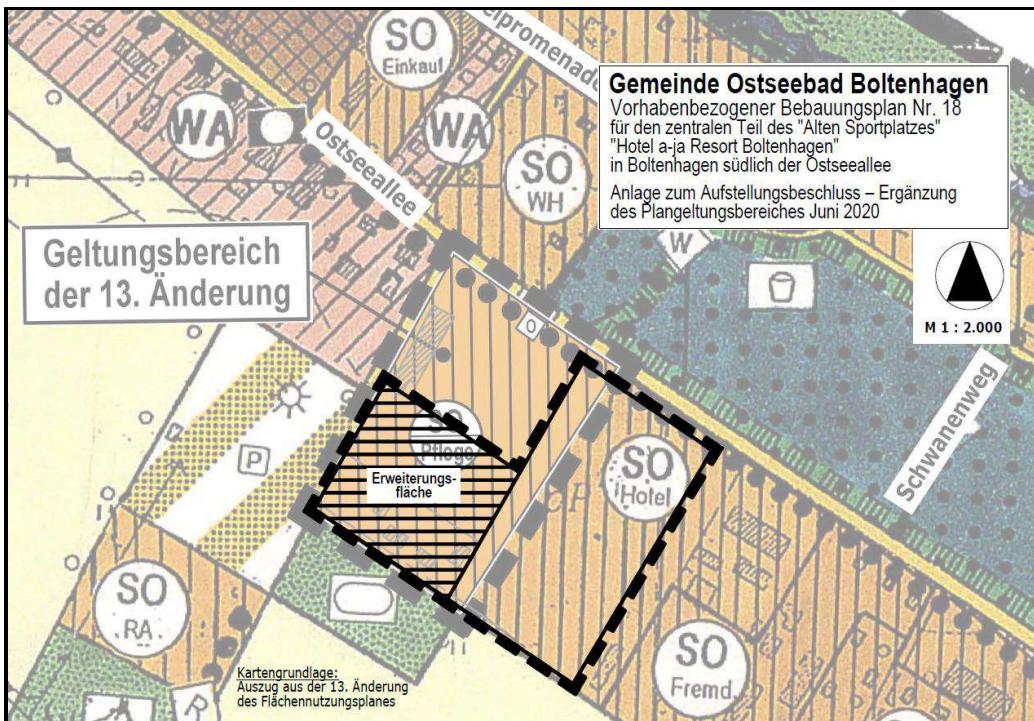


Abb. 2: Karte 2 auf topographischer Karte - Ergänzung des Plangeltungsbereiches Juni 2020
(Kartengrundlage: Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes)

2. Zielsetzungen

Die Zielsetzungen für den Standort wurden durch den Vorhabenträger in der Dokumentation vom 30.01.2024, die dem Grundsatzbeschluss zugrunde lag, mit dargestellt. Die Unterlagen sind entsprechend beigefügt. Durch ein umfassendes Infrastrukturangebot sollen die fremdenverkehrlichen Ziele zur Verbesserung des touristischen Infrastrukturangebots in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erhöht werden.

Die konkreten Zielsetzungen sind der beigefügten Dokumentation zu entnehmen. Die Zielsetzung besteht darin, ein Hotel-Resort mit ca. 246 Achsen (221 Zimmer, 478 Betten) zu errichten.

Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für

- Gastronomie (Restaurant) und Bar,
- Schwimmbad mit Innen- und Außenpool, separater Kinderbereich mit Kinderpool),
- SPA-Bereich mit Saunen und Fitness,
- Nivea-Haus (inkl. Treatment-Räumen),
- Personalwohnungen und
- oberirdischen Stellplätzen

vorgesehen.

Das Projekt ist von dem Nachhaltigkeitsgedanken geprägt. Es ist das Ziel, effiziente Gebäudeenergieklassen zu realisieren und auch die Energieversorgung weitgehend autark zu etablieren. Deshalb sind die Gebäude auch entsprechend mit Photovoltaikanlagen im erforderlichen Umfang zu bestücken. Derzeit ist vorgesehen, die Photovoltaikanlagen auf dem Satteldach des Hotels und im Bereich des Mitarbeiterwohnens vorzusehen. Möglichkeit besteht jedoch auch für alle Gebäude. Darüber hinaus ist es die Absicht zur Rückhaltung von Oberflächenwasser die Flachdächer und flachgeneigten Dächer mit Dachbegrünung vorzusehen.

3. Grundlagen

Als Grundlagen dienen die Zielsetzungen, die durch den Vorhabenträger für die Vorbereitung des Standortes in Vorbereitung des Vorentwurfs zusammengestellt wurden. Die Dokumentation ist als Anlage beigefügt. Es handelt sich hier nur um eine Auswahl an Unterlagen, die die Grundzüge der Zielsetzungen für die bauliche und grünordnerische Gestaltung des Gebietes darstellt. Weitere erforderliche Gutachten werden im Zuge der weiteren Planaufstellung vorbereitet und erstellt.

4. Planungsrechtliche Regelungen

Für planungsrechtliche Regelungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Überwiegende Teile sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Hotel“ darstellt. Bereiche im südwestlichen Teil des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Bereiche, die dem Pflegeheim und entsprechend dem Personalwohnen dienen, dargestellt. Insofern wird durch das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das Mitarbeiterwohnen zu etablieren, auch die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben.

In Untersetzung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan zwei Baugebiete festgesetzt:

- das sonstige Sondergebiet für „Hotel + Parken“,
- das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“.

Damit wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

Für die Erörterung und Diskussion wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen bereits vorbereitet. Dabei werden die Zielsetzungen für die Art und das Maß der Nutzung sowohl im Plan-Teil A als auch im Text-Teil B durch Festsetzungsvorschläge berücksichtigt. Diese sind Gegenstand der Erörterung und Diskussion für den Vorentwurf.

Die Begründung verweist im Rahmen des Vorentwurfs auf die Zielsetzungen, die im Vorentwurf dargestellt sind und durch die Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan unterstellt sind.

Der Konzeptgedanke wurde insgesamt um das Mitarbeiterwohnen erweitert, um hier entsprechend den Bedarf an die Bereitstellung von Wohnraum für die Mitarbeiter im Zusammenhang mit der Betreibung des Hotels abzudecken. Es hat sich gezeigt, dass die Aufrechterhaltung des Hotelbetriebes nur durch die Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeiter möglich ist.

5. **Auswirkungen**

Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortslage Boltenhagen und die Umgebungsbereiche sowohl die Naherholungsbereiche sind im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens zu untersuchen. Hierzu gehört die Bewertung der Auswirkungen auf den Strand und die Natura2000-Schutzgebietskulisse.

5.1 **Flächeninanspruchnahme**

Für den Standort werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die landwirtschaftlich/ackerbaulich genutzt sind (Weide-/Wiesenflächen). Teile der Flächen waren als Gartenland genutzt. Es kommt hier zu einer Neuinanspruchnahme der Flächen und zu einer Versiegelung. Die Versiegelungen sind durch geeignete Maßnahmen im Gebiet und in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auszugleichen. Der Ausgleichsumfang wird nach erster überschlägiger Schätzung mit 2,50 ha KFA bewertet. Darüber hinaus ergeben sich Anforderungen an die Gehölzrodung. Dies wird im Weiteren dargestellt.

5.2 **Verkehrliche Anbindung**

Für die verkehrliche Anbindung ist die Zufahrt von der Ostseallee zum Zwecke des Empfangs vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll über die Straße zur Reithalle verkehrlich angebunden werden. In diesem Bereich sind auch die Zufahrten zu den Stellplätzen für die Hotelgäste und die Zufahrt für das Mitarbeiterwohnen vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung ist über den Anbindepunkt an der Ostseallee möglich. Dies wurde durch eine verkehrstechnische Untersuchung bereits belegt. Der Ausbau der Straße wird zukünftig abgestimmt und die Parameter für die bisher außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes gelegene Straße werden im weiteren Verfahren bestimmt. Hierbei sind die Anforderungen aus der Nutzung des öffentlichen Parkplatzes und der Nutzung für das aja Hotel und die Zufahrt für die Parkpalette und für das Mitarbeiterwohnen entsprechend zu

beachten. Zufahrten zum Projekt bestehen von der Ostseeallee für das Hotel und das Kurzzeitparken sowie für die Feuerwehrzufahrt und die Anlieferung. Weitere Zufahrten sind an der Straße zur Reithalle für die Zufahrt der Parkpalette und das Mitarbeiterwohnen vorgesehen.

Die Zufahrtsstraße ist verkehrsgerecht und in erforderlicher Breite unter Berücksichtigung der Anforderungen an die daran angebundenen Grundstücke auszubauen. Eine differenzierte Betrachtung ist für die Bereiche zwischen der Reithalle und der Zufahrt zum Parkplatz sowie zum Hotel zu prüfen. Dabei sind die in Senkrechtaufstellung angebundenen Stellplätze für das Mitarbeiterwohnen zu beachten.

5.3 Wohnumgebung

Anforderungen an den Standort ergeben sich durch die Schutzansprüche der Umgebung. Insbesondere auch die Bebauung des Pflegeheimes ist mit ihrem Schutzanspruch zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Pflegeheimes sind innerhalb eines Bereiches von 28 m um das Gebäude des Pflegeheimes keine Stellplätze zulässig. Dies hat Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept. Das städtebauliche Konzept wurde entsprechend angepasst, so dass entsprechend die Abstandsbereiche erhalten werden. Unter Berücksichtigung klarer Vorgaben für die verkehrliche Anbindung werden die Auswirkungen des fließenden Verkehrs durch das Vorhaben in Synergie mit dem bereits vorhandenen Verkehr zum Parkplatz und zur Reithalle auf die schützenswerte Bebauung in der Umgebung überprüft.

5.4 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Natura2000-Schutzgebietskulisse sind durch entsprechende Verträglichkeitsnachweise darzustellen.

Die Auswirkungen auf Gehölze werden entsprechend geprüft und untersucht. Unter Berücksichtigung der Bewertung der Einzelbäume empfiehlt der Gutachter diese zu ersetzen. Es handelt sich um alle Großbäume, die auch die südliche Begrenzung des Plangebietes darstellen. Diese Begrenzung soll durch Ersatz neuer Anpflanzungen erfolgen. Die Anpflanzungen sollen teilweise im Gebiet erfolgen. Darüber hinaus im Gemeindegebiet. Einzelne Großgehölze sollen erhalten werden. In der Bilanzierung des Eingriffs wird jedoch die Rodung aller Bäume und deren Ersatz geprüft. Eine dauerhafte Sicherung der im Bestand zu erhaltenden Bäume und der anzupflanzenden Bäume wird im Rahmen des Planverfahrens durch zusätzliche Verträge gesichert.

5.5 Geländemodellierung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Bezugshöhe von 2,25 m DHHN 16 vorgesehen. Das bedeutet, dass die Angleichung bei den Gebäuden vorzunehmen ist. Das Grundstück wird gärtnerisch modelliert.

Auswirkungen durch einwirkendes Oberflächenwasser oder durch Überflutungen werden an dem Standort ausgeschlossen.

5.6 Waldschutz

In der nördlichen Angrenzung befinden sich Waldflächen. Die Waldabstandsflächen sind einzuhalten. Die Gebäude befinden sich außerhalb des Waldabstandes. Stellplätze und Nebenanlagen sind teilweise innerhalb des Waldabstandes vorhanden. Die Regelungen erfolgen im zukünftigen Aufstellungsverfahren.

5.7 Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im weiteren Planverfahren geregelt. Retentionsflächen sollen innerhalb des Plangebietes genutzt werden. Eine Präzisierung erfolgt im Planverfahren. Die erforderlichen Nachweise gegenüber der unteren Wasserbehörde sind zu führen. Die Einleitung ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Die Rückhaltung soll auch durch begrünte Dachflächen gesichert werden.

6. Flächenbilanz

Die vorläufige Flächenbilanz wird in die Dokumentation eingefügt. Die Bewertung des Standortes erfolgte auf der Grundlage der Zielsetzungen des Vorhabenträgers und des naturräumlichen Bestandes.

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		19.842,20
▪ SO Hotel + Parken	17.245,89	
▪ SO MW (Mitarbeiterwohnen)	2.596,31	
Versorgungsflächen		28,52
▪ Trafo (Elektrizität)	28,52	
Gesamtfläche des Plangebietes		19.870,72

Teil 2

Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange

Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Grundlage hierzu sind die Darlegungen zu Auswirkungen des Vorhabens

Teil 3

Ausfertigung

1. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Erörterung im April 2024 auf der Grundlage der Vorgaben des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Verwaltung durch:

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

Boltenhagen, den2024

(Siegel)

.....
Raphael Wardecki
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Teil 4

Anlagen

- Anlage 1: Dokumentation zum Vorhaben vom 30.01.2024/Unterlage zum
Grundsatzbeschluss vom 22.02.2024
- Anlage 2: Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18 – „Alter Sportplatz“

Vorhabenträger: DSR Hotel Boltenhagen GmbH



Vorstellung im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen
am: 30.01.2024

Agenda



1. Status Quo
2. Lageplan
3. Planungsstand Hotel
4. Visualisierung, Modell
5. Systemschnitt Parken und Personalwohnen
6. Flächenkennzahlen
7. Konzeption Entwässerung
8. Ausblick, weiteres Verfahren

1. Status Quo (1)



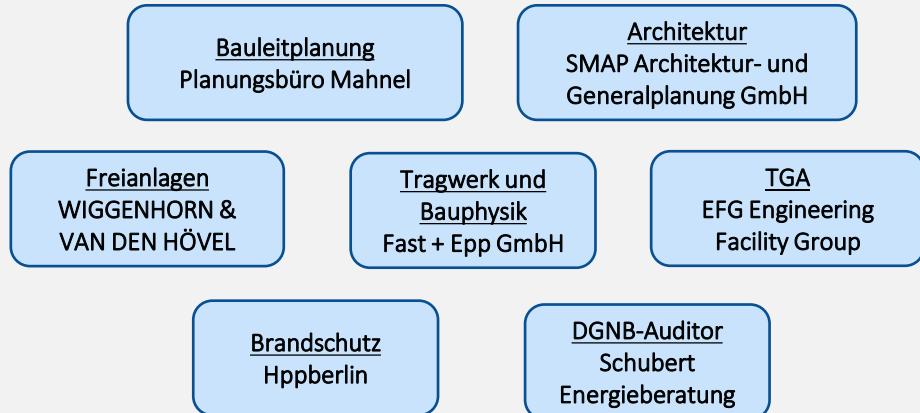
- 28.05.2018 Erwerb des Grundstücks 132/1 durch den Vorhabenträger DSR Hotel Boltenhagen GmbH
- 05.07.2018 Positiver Grundsatzbeschluss der Gemeindevorvertretung (BV Bolte/18/12458) zur Ansiedelung eines aja Resorts mit ca. 240 Achsen und ca. 450 Betten
- 11.10.2018 Mehrheitliche Zustimmung der Gemeindevorvertretung (GV-Bolte/18/12741) zum Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung eines vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens und Aufstellungsbeschluss (GV-Bolte/18/12745) für den vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 18
- 22.01.2019 Mehrheitlicher Beschluss der Gemeindevorvertretung, dass das Parken für das aja Resort auf dem öffentlichen Gemeinde-Parkplatz am Reiterhof stattfinden soll
- 02-12/2019 Verhandlung zur Errichtung einer Parkpalette durch die Gemeinde und deren Vermietung an den Hotelbetreiber. Scheitern der Verhandlungen wg. unterschiedlicher Auffassungen zu wirtschaftlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen.
- 27.04.2020 Erwerb Grundstück 133/5 durch den Vorhabenträger
- 09.06.2020 / 25.06.2020 Zustimmung Bauausschuss und Beschluss der Gemeindevorvertretung zur Erweiterung des B-Plan-Gebietes um Flurstück 133/5

1. Status Quo (2)

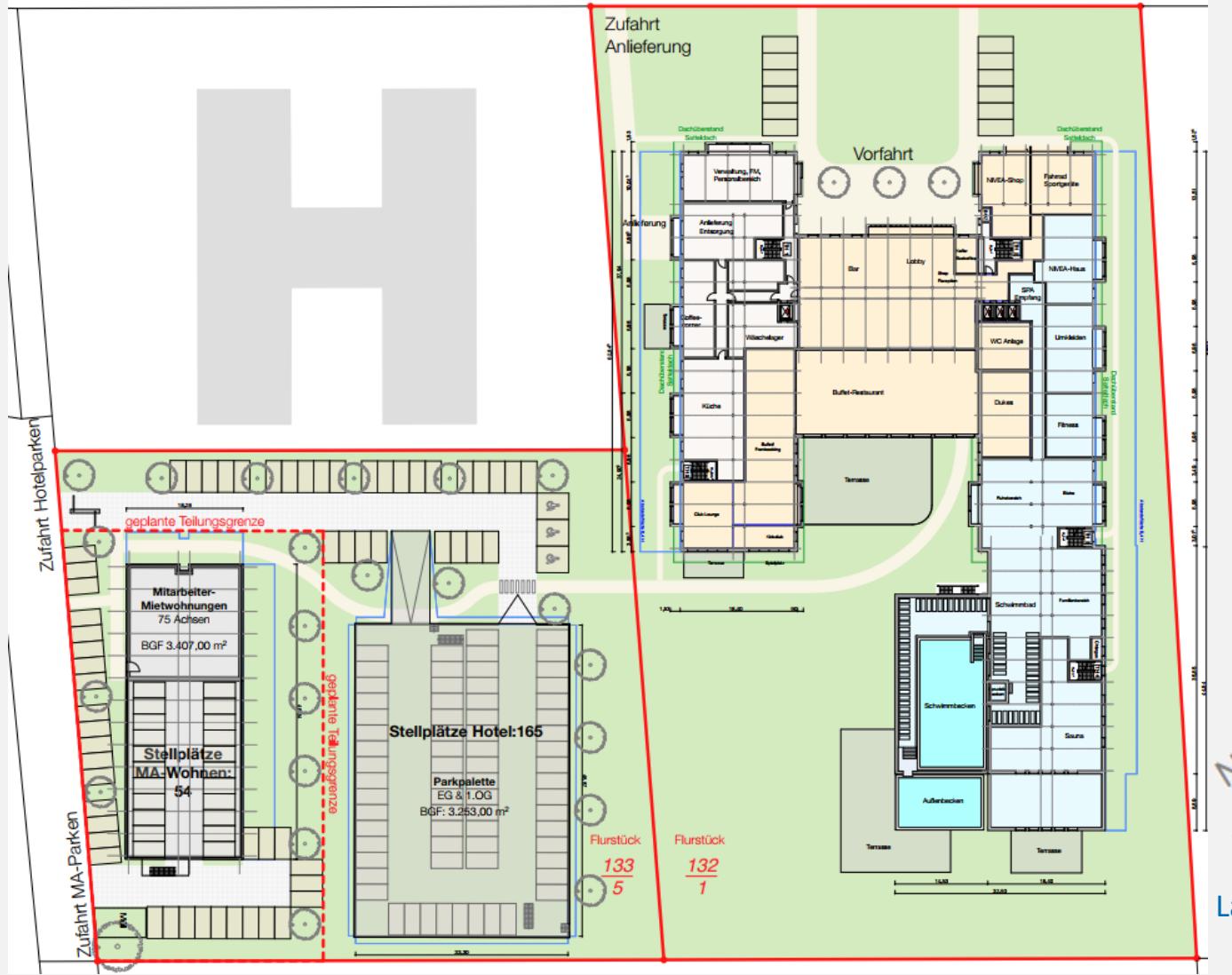


- Fachplaner und Gutachter eingebunden
- Grundstücks-Beräumung begonnen in 12/23
- Personalwohnungen berücksichtigt
- Hybridbauweise, Einsatz von Holzmodulen für Zimmerebenen
- Betreiberkonzept für ein aja Resort integriert

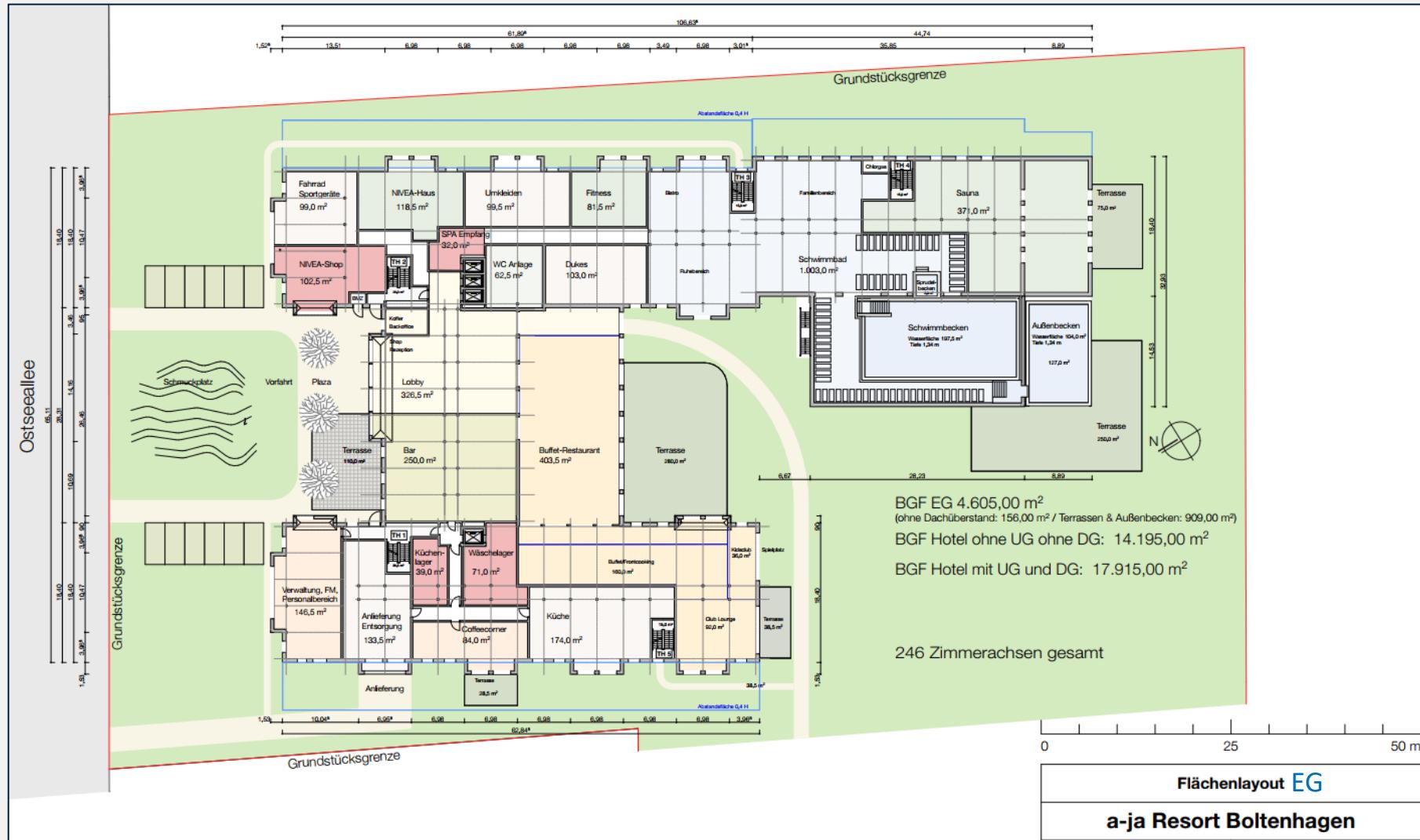
- Hotel-Resort mit ca. 246 Achsen (ca. 221 Zimmer; 478 Betten)
- Gastronomie (Restaurant) und Bar
- Schwimmbad mit Innen- und Außenpool, separater Kinderbereich mit Kinderpool)
- SPA-Bereich mit Saunen und Fitness
- Nivea-Haus (inkl. Treatment-Räumen)
- Personalwohnungen
- Stellplätze oberirdisch



2. Lageplan



3. Planungstand Hotel



3. Planungstand Hotel



3. Planungstand Hotel



3. Planungstand Hotel



Straßenansicht, Variante 'Satteldach'
1:200

Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

Ansicht Hotel von Ostseearallee

3. Planungstand Hotel



1:200

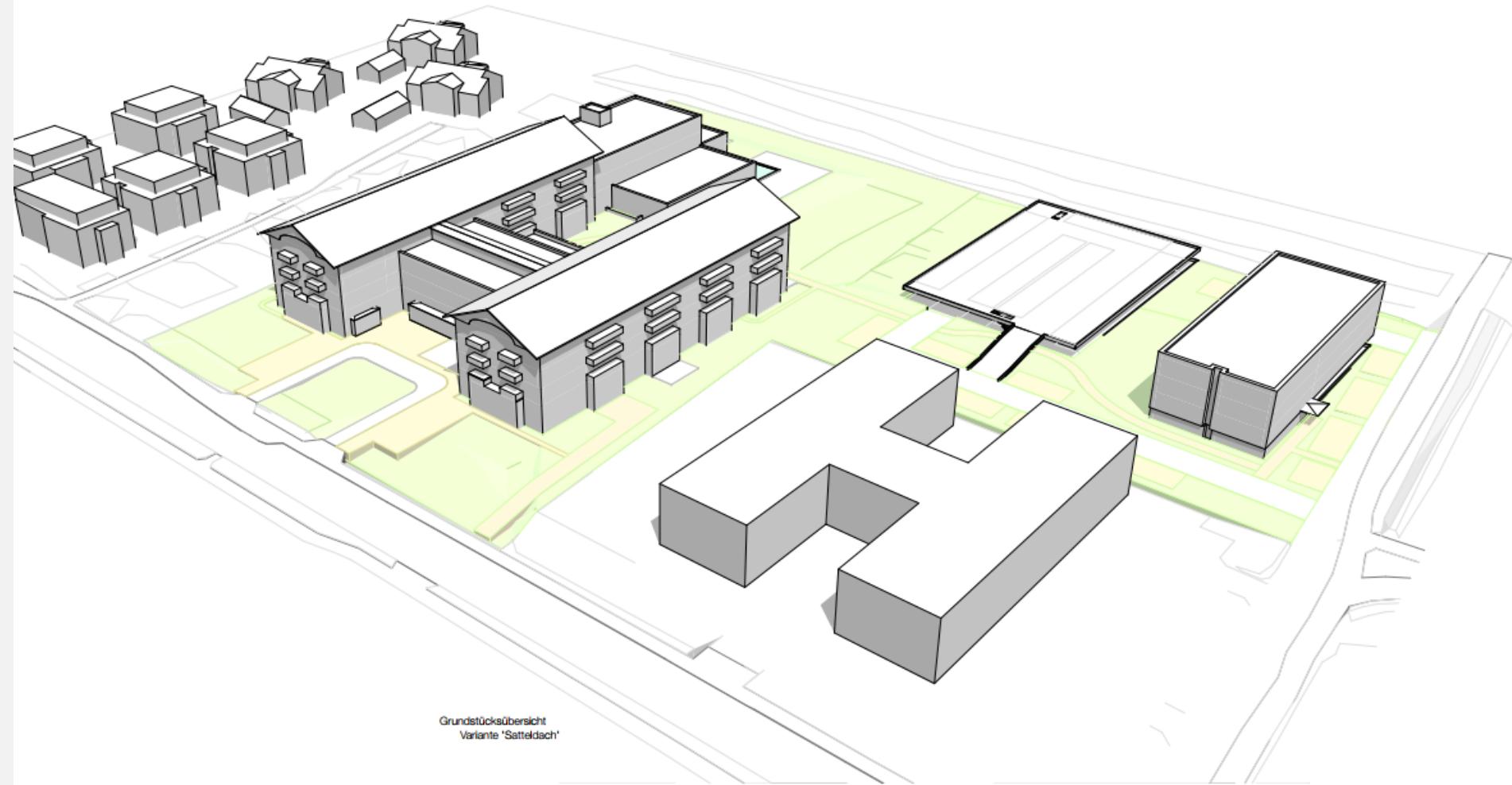
Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

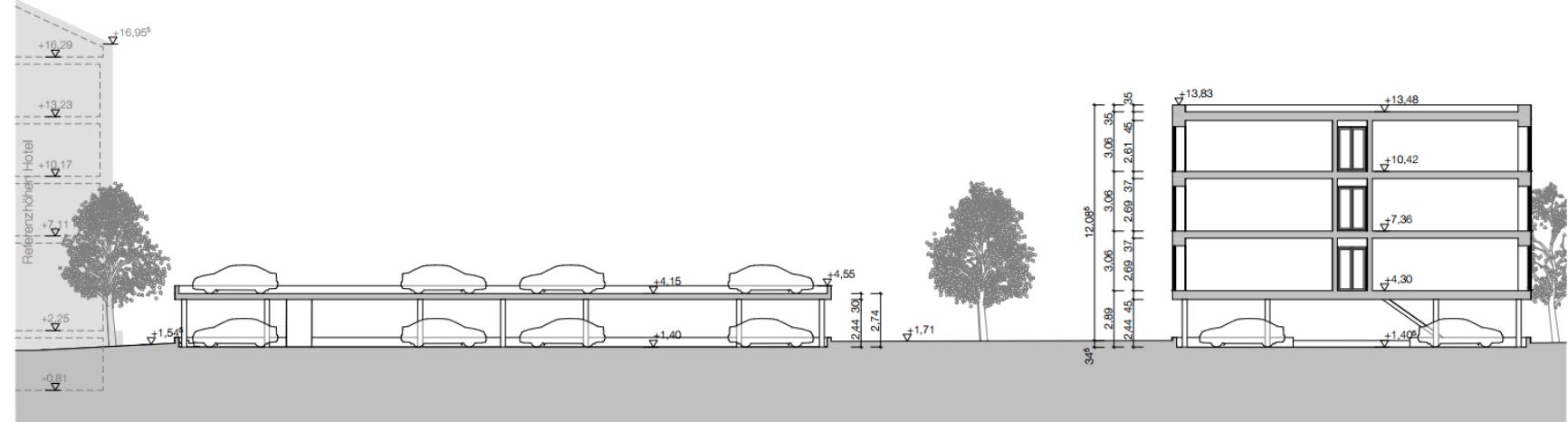
SMAP
Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

Systemschnitt Hotel

4. Visualisierung, Modell



5. Systemschnitt Parken und Personalwohnen



Systemschnitt: Parkpalette und Mitarbeiterwohnen

1:200

Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

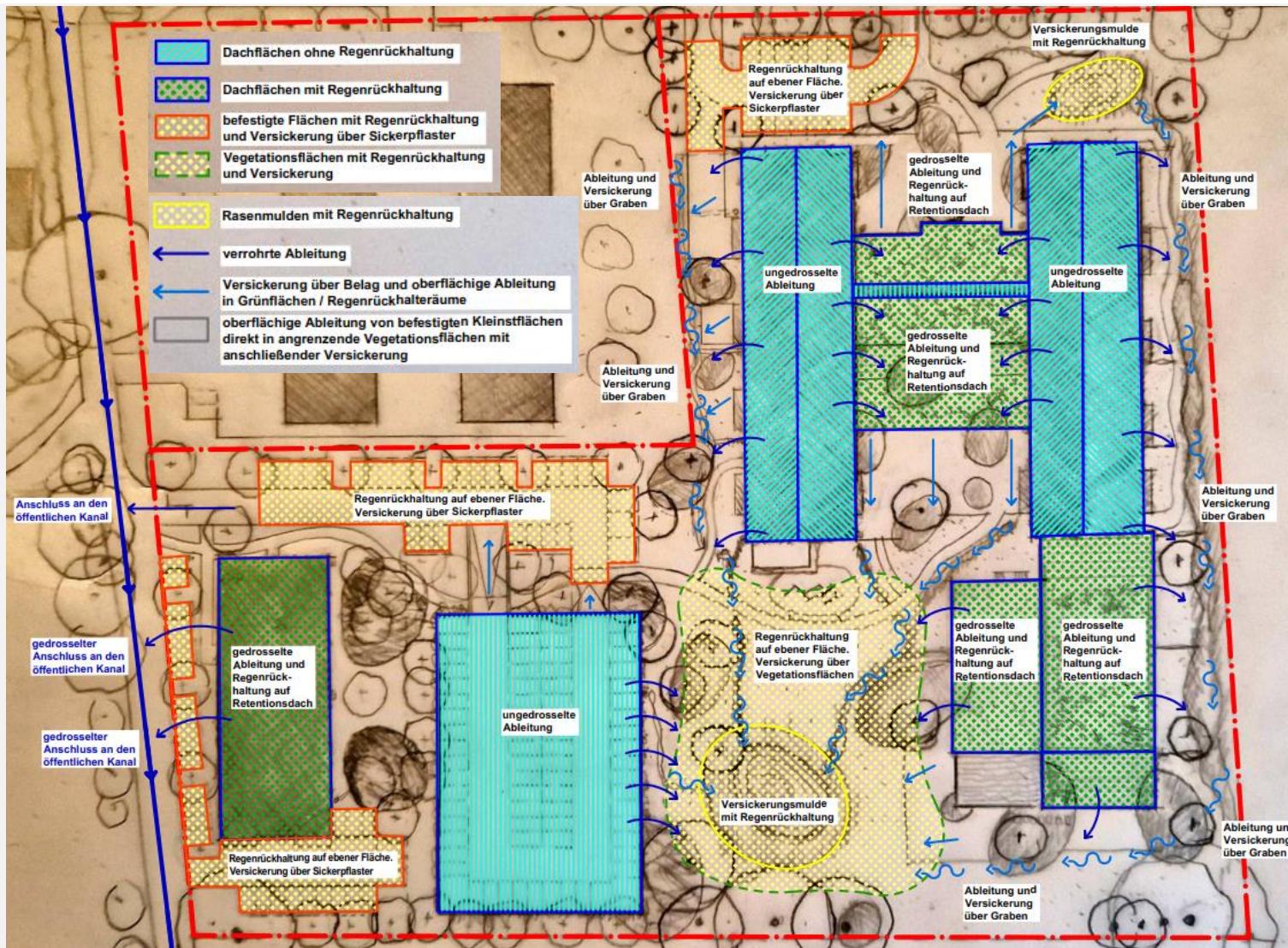
6. Flächenkennzahlen

Übersicht Flächenbetrachtung für aktuelle Flurstücke <u>132</u> & <u>133</u>	
	Grundstücksgröße ca. ca. 12.741,00 m ²
	Grundfläche Hotel: 5.670,00 m ² inkl. Terrassen, Außenbecken und Dachüberstand
<u>132</u> <u>1</u>	BGF Hotel: 14.195,00 m ²
	GRZ I: 0,45 GFZ: 1,11
	GRZ (nur Gebäude): 0,36
	Grundstücksgröße ca. ca. 7.142,00 m ²
<u>133</u> <u>5</u>	Grundfläche: 2.478,25 m ² Parkpalette 1.626,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²
	BGF: 6.660,00 m ² Parkpalette 3.253,00 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²
	GRZ I: 0,35 GFZ: 0,93
	GRZ I MA-Wohnen: 0,12
	GRZ I Parkpalette: 0,23

Übersicht Flächenbetrachtung nach geplanter Teilung Flurstück <u>133</u>	
	Grundstück Hotel & Parken ca. 17.303,00 m ²
	Grundfläche: 7.296,50 m ² Hotel: 5.670,00 m ² / Parkpalette 1.626,50 m ²
	BGF: 17.448,00 m ² Hotel: 14.195,00 m ² / Parkpalette 3.253,00 m ²
	GRZ I: 0,42 GFZ: 1,01
	Grundstück MA-Wohnen ca. 2.580,00 m ²
	Grundfläche: 851,75 m ² MA-Wohnen 851,75 m ²
	BGF: 3.407,00 m ² MA-Wohnen 3.407,00 m ²
	GRZ I: 0,33 GFZ: 1,32

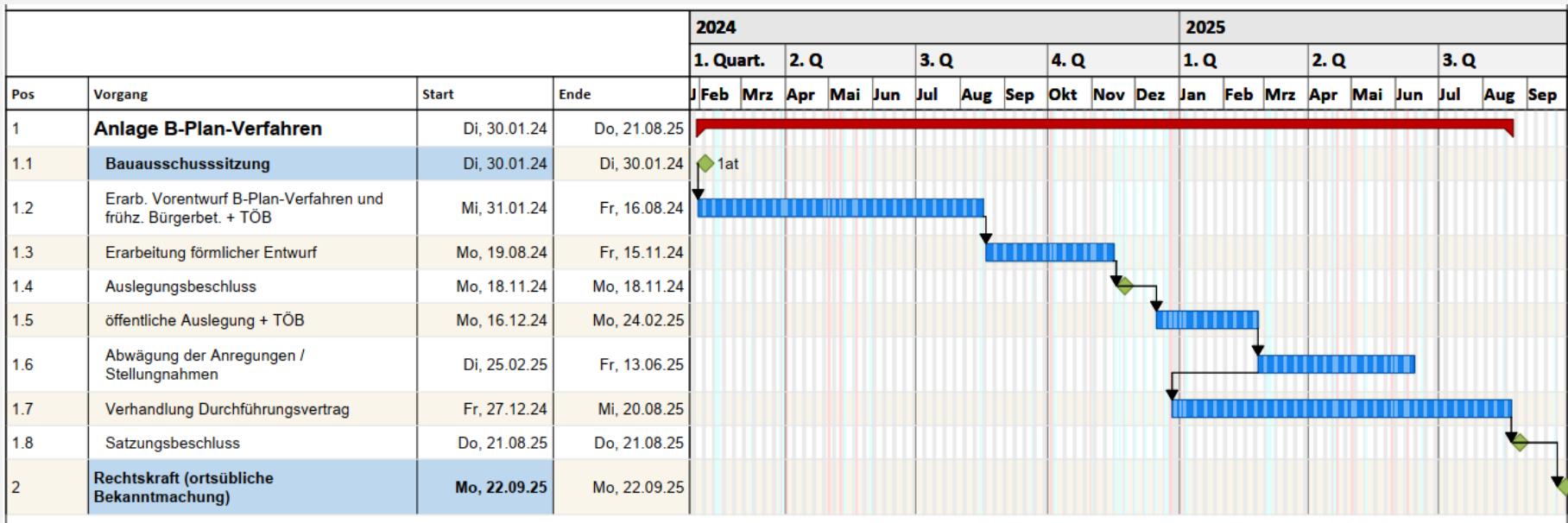
Übersicht Flächenbetrachtung Gesamtfläche	
	Grundstücksgröße ca. 19.883,00 m ²
<u>132</u> & <u>133</u>	Grundfläche: 8.148,25 m ² Hotel: 5.670,00 m ² / Parkpalette 1.626,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²
<u>1</u>	BGF: 20.855,00 m ² Hotel: 14.195,00 m ² / Parkpalette 3.253,00 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²
	GRZ I: 0,40 GFZ: 1,05

7. Konzeption Entwässerung



- Retentionsflächen auf den Flachdächern (extensiv; Gräser-Kräutermix, evtl. Kleingehölze, Sand-Kiesflächen und Totholz)
 - Begrünte Versickerungsmulden / -gräben
 - Restwasser Ableitung in Erschließungsstraße zum Reiterhof
 - Parkdeck allseitig eingegrünt (Kletterpflanzen /heckenartige Strukturen)
 - Inseln ausgebildet aus Gehölz- u. Gräserflächen
 - Vorplatz mit Einzelbäumen (Schwarzkiefern)
 - geschwungene Wegeführung

8. Ausblick, weiteres Verfahren



- Scoping Termin (Landkreis, Amt für Raumordnung)
- Abstimmung Feuerwehr
- Variantenbetrachtung Energieversorgung
- Detaillierung Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Verbindung mit GRZ II-Ermittlung
- Einbindung weiterer Gutachter (Verkehr, Schallimmission, Baum-/Artenschutz u.a.)
- Vorentwurfsplanung der Fachplaner zum Entwurf B-Plan

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 23.04.2024

Inhaltsverzeichnis der eingereichten Unterlagen Dateiname Anmerkung

1. Allgemein

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| a. Lageplan SMAP | 240402_BLT_Lageplan |
| b. Ansichten | Fotos vom Modell |
| c. Systemschnitte | |
| - Hotel Ergänzung | 240402_BLT_Schnitt_Hotel |
| - Parkpalette und Mitarbeiterwohnen | 240402_BLT_Schnitt_PP-MA |

2. Planstand Hotel

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| a. Flächenlayout | |
| - Erdgeschoss | 240204_BLT_Hotel_GR_00 |
| - 1. OG | 240204_BLT_Hotel_GR_01 |
| - 2. OG | 240204_BLT_Hotel_GR_02* |
| - 3. OG | 240204_BLT_Hotel_GR_03 |
| - Dachgeschoss | 240204_BLT_Hotel_GR_DG* |
| - Dachaufsicht SMAP | 240402_BLT_Dachaufsicht |
| - Untergeschoss | 240204_BLT_Hotel_GR_UG* |
| b. Ansichten | |
| - Ansicht A | 240402_BLT_AnSicht_A |
| - Ansicht B | 240402_BLT_AnSicht_B* |
| - Ansicht C | 240402_BLT_AnSicht_C |
| - Ansicht D | 240402_BLT_AnSicht_D |
| - Ansicht E | 240402_BLT_AnSicht_E* |
| - Ansicht F | 240402_BLT_AnSicht_F* |

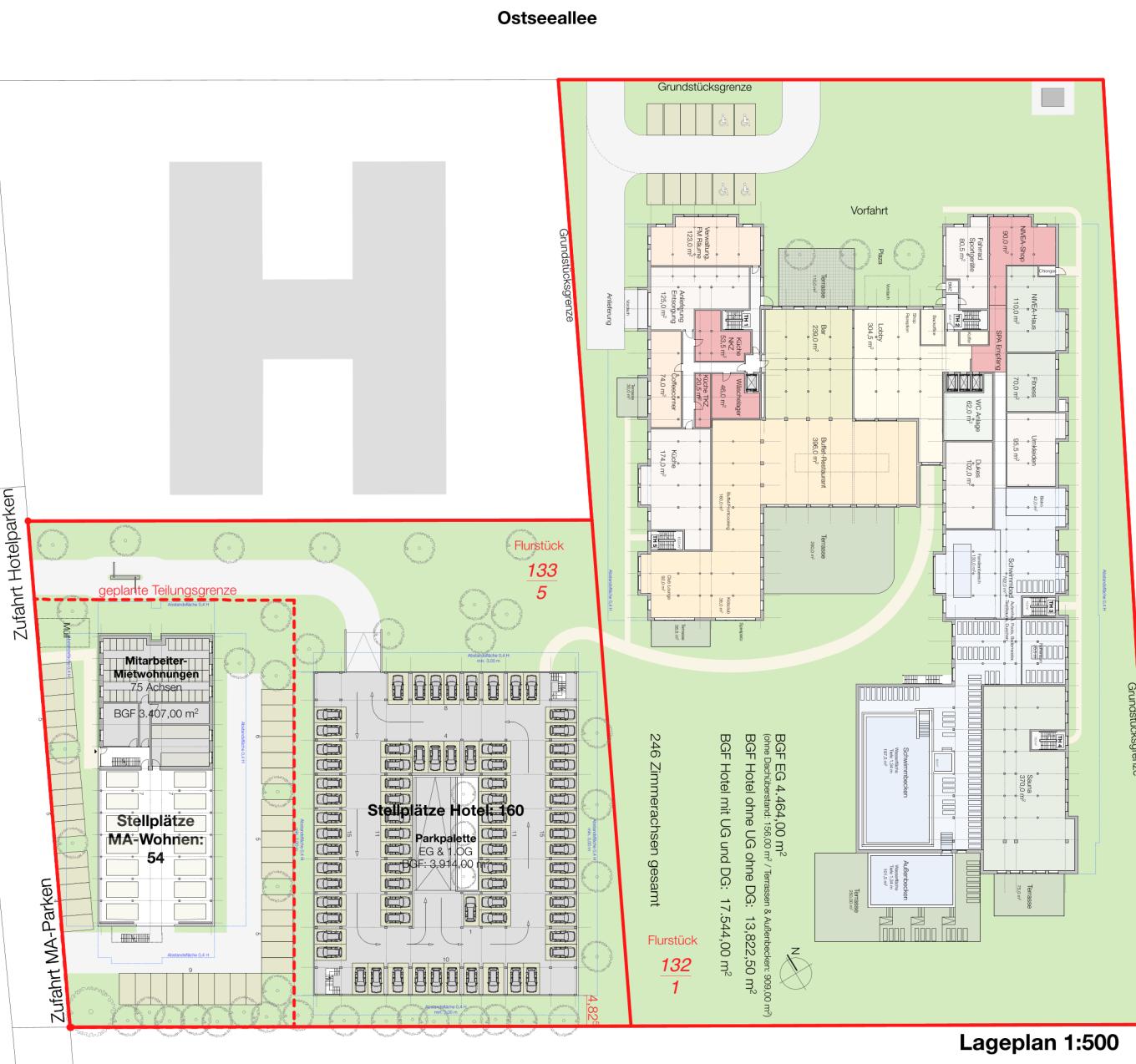
3. Planstand Parkpalette

- | | |
|---------------|--------------------------|
| a. Grundrisse | |
| - Erdgeschoss | 240402_BLT_GR_Parken_00 |
| - 1. OG | 240402_BLT_GR_Parken_01* |
| b. Ansichten | 240402_BLT_AnSichten_PP |

4. Planstand Mitarbeiterwohnen

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| a. Grundrisse | |
| - Erdgeschoss | 240402_BLT_GR_MA_Wohnen_00 |
| - 1. OG | 240402_BLT_GR_MA_Wohnen_01* |
| - 2. OG | 240402_BLT_GR_MA_Wohnen_02* |
| - 3. OG | 240402_BLT_GR_MA_Wohnen_03* |
| b. Ansichten | 240402_BLT_AnSichten_MA-Wohnen |

*nicht Bestandteil des Unterlagenpakets; Die Pläne liegen während der Sitzung zur Ansicht bereit.



a-ja Resort Boltenhagen

Hotel:	
Grundfläche:	5.529,00 m ²
Gebäude 4.464,00 m ² / Dachüberstand 156,00 m ² / Terrassen & Außenbecken 909,00 m ²	
BGF:	13.822,50 m ²
EG 4.464,00 m ² / 1.OG 3.482,00 m ² / 2.OG 3.482,00 m ² / 3.OG 2.393,00 m ²	
davon Spa-Bereich 1.512,00 m ² (zzgl. 444,00 m ² Terrassen und Außenbecken)	
Parkpalette:	
Grundfläche:	2.096,50 m ²
BGF:	4.038,50 m ²
MA-Wohnen:	
Grundfläche:	851,75 m ²
BGF:	3.407,00 m ²
EG 851,75 m ² / 1.OG 851,75 m ² / 2.OG 851,75 m ² / 3.OG 851,75 m ²	

Übersicht Flächenbetrachtung für aktuelle Flurstücke 132 & 133	
  132 1	Grundstücksgröße 12.741,00 m ²
	Grundfläche Hotel: 5.529,00 m ² inkl. Terrassen, Außenbecken und Dachüberstand
	BGF Hotel: 13.822,50 m ²
	GRZ I: 0,43 GFZ: 1,08 GRZ (nur Gebäude): 0,35
  133 5	Grundstücksgröße 7.142,00 m ²
	Grundfläche: 2.948,25 m ² Parkpalette 2.096,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²
	BGF: 7.445,50 m ² Parkpalette 4.038,50 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²
	GRZ I: 0,41 GFZ: 1,04 GRZ I MA-Wohnen: 0,12 GRZ I Parkpalette: 0,29

Übersicht Flächenbetrachtung nach geplanter Teilung Flurstück 133 5	
	Grundstück Hotel & Parken ca. 17,303,00 m ²
Grundfläche:	7.625,50 m ²
Hotel:	5.529,00 m ² / Parkpalette 2.096,50 m ²
BGF:	17.861,00 m ²
Hotel:	13.822,50 m ² / Parkpalette 4.038,50 m ²
GRZ I:	0,44
	GFZ: 1,03
	Grundstück MA-Wohnen ca. 2.580,00 m ²
Grundfläche:	851,75 m ²
MA-Wohnen	851,75 m ²
BGF:	3.407,00 m ²
MA-Wohnen	3.407,00 m ²
GRZ I:	0,33
	GFZ: 1,32

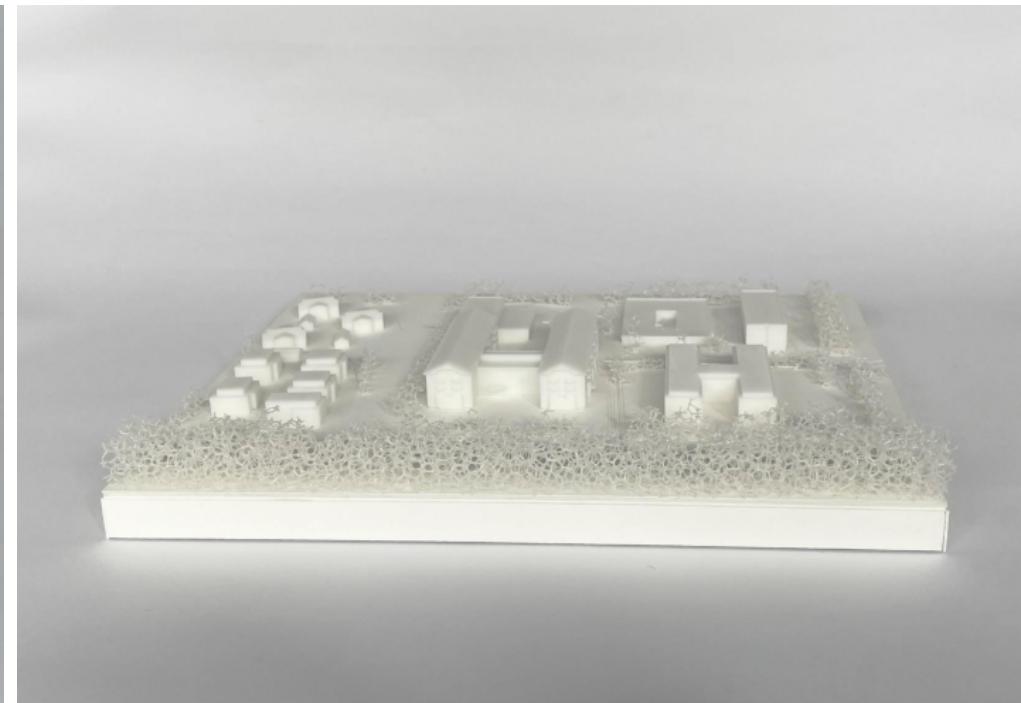
Übersicht Flächenbetrachtung Gesamtfläche	
	Grundstücksgröße 19.883,00 m ²
Grundfläche:	8.477,25 m ²
Hotel:	5.529,00 m ² / Parkpalette 2.096,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²
<u>132 & 133</u> 1 5	BGF: 21.267,50 m ² Hotel: 13.822,00 m ² / Parkpalette 4.038,50 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²
GRZ I: 0,43	GFZ: 1,07

Projekt: aja Boltenhagen

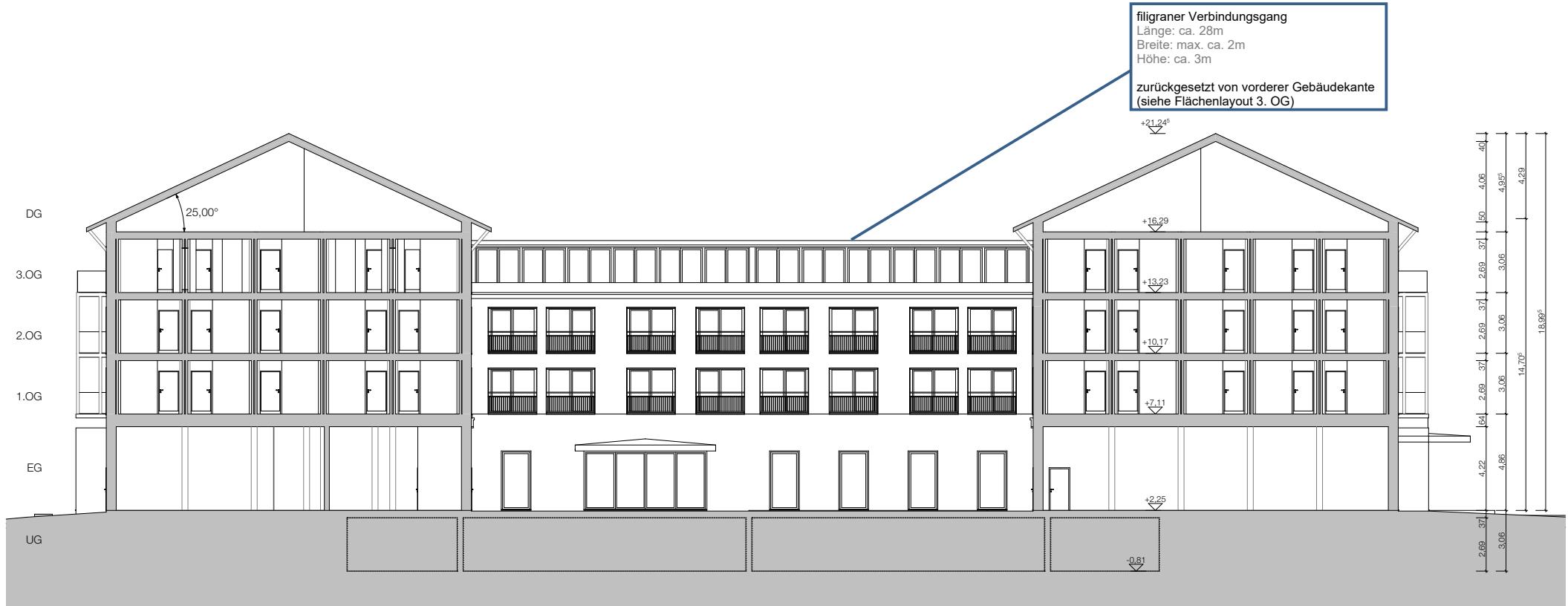
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“

Vorhabenträger: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

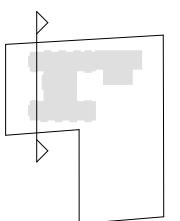
Fotoaufnahmen des Modells (wird im Rahmen der Sitzung präsentiert)



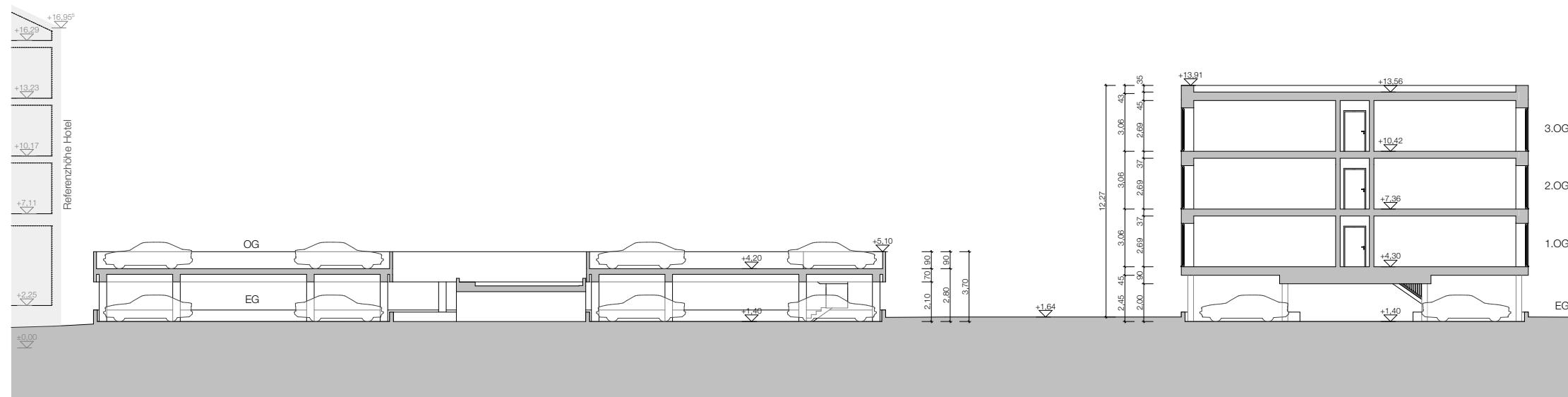
erstellt von: SMAP Architektur- und Generalplanung GmbH



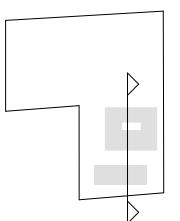
Systemschnitt Hotel
1:200



+21.24⁵



Systemschnitt Parkpalette und Mitarbeiterwohnen
1:200



SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

a-ja Resort Boltenhagen

Stand: 02. April 2024



EG
Grundriss
1:500



1.OG

Grundriss

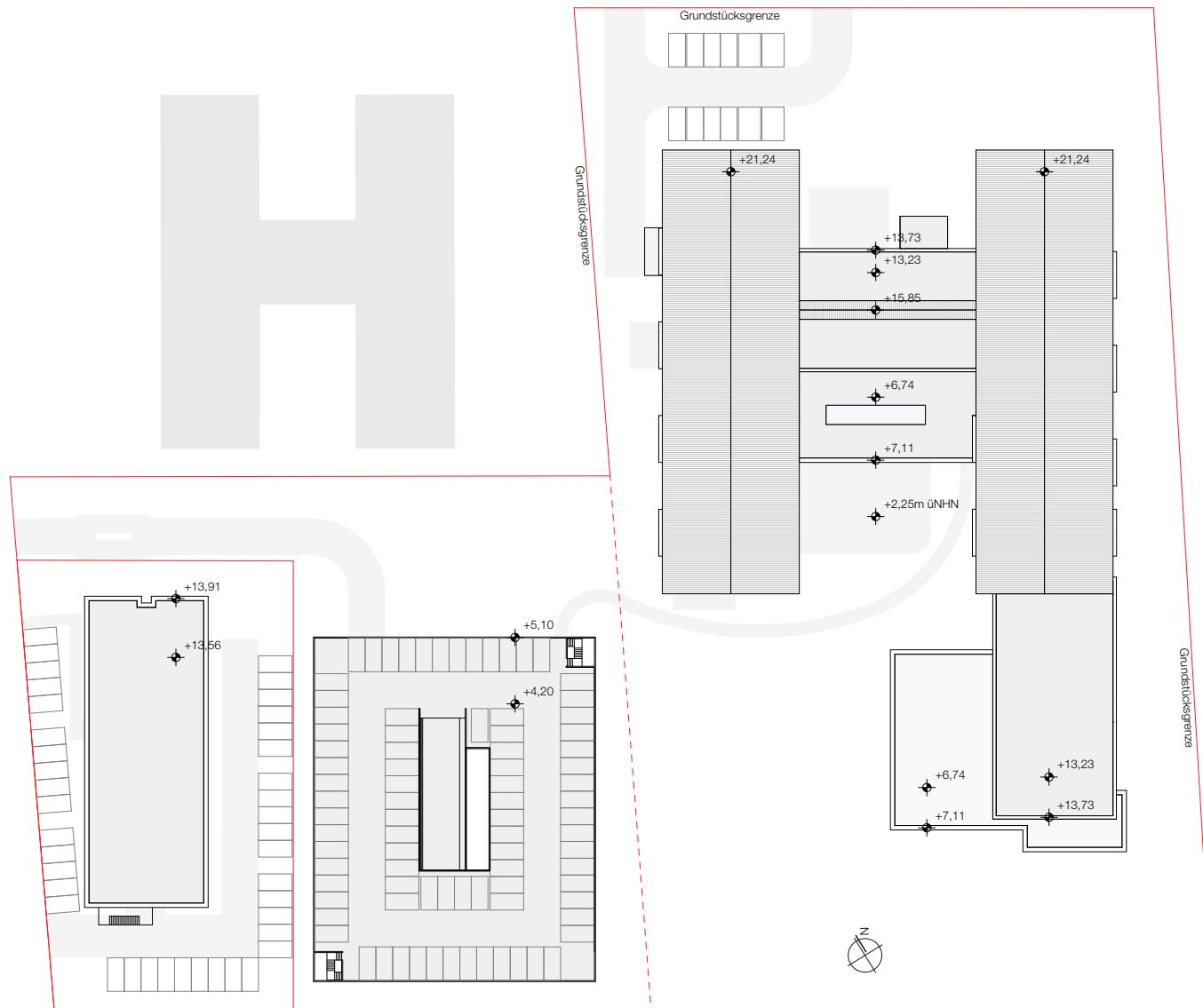
1:500



3.OG

Grundriss

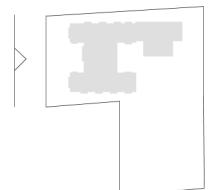
1:500



Dachaufsicht 1:500



Hotel Ansicht A
1:300



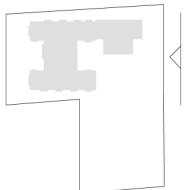
SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

a-ja Resort Boltenhagen



Hotel Ansicht C
1:300



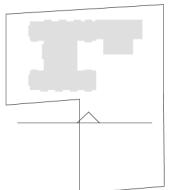
SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

a-ja Resort Boltenhagen



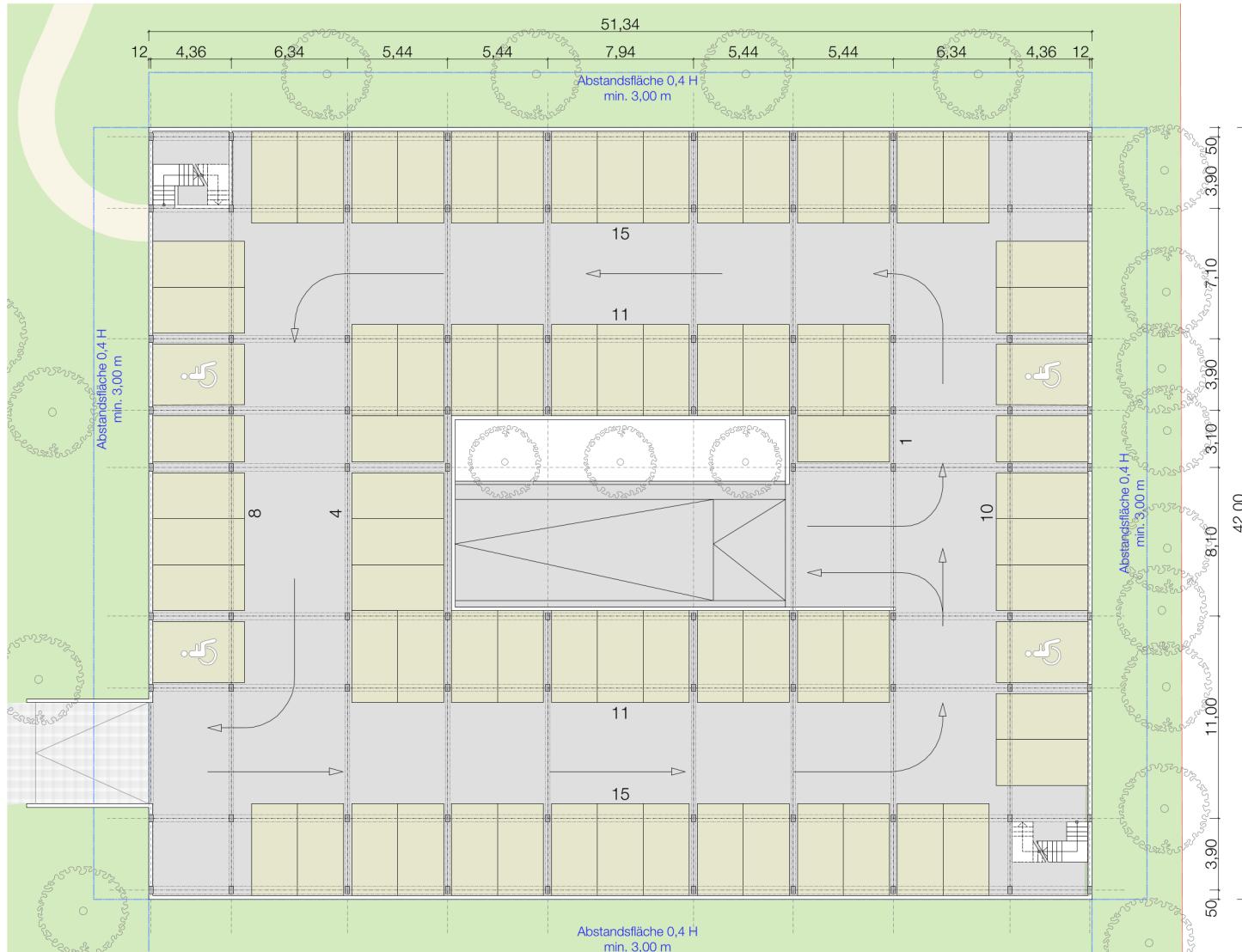
Hotel Ansicht D
1:300



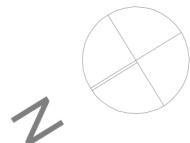
SMAP

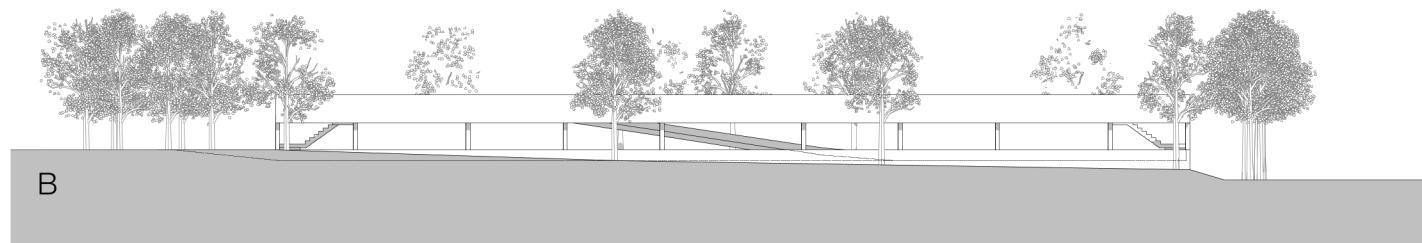
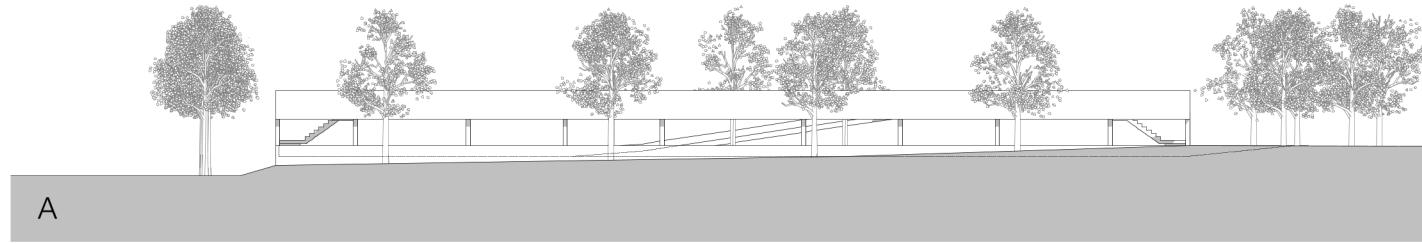
Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

a-ja Resort Boltenhagen

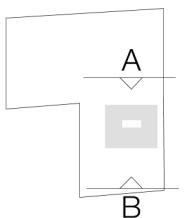


EG
Parkpalette
1:250





Ansichten Parkpalette
1:300



SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

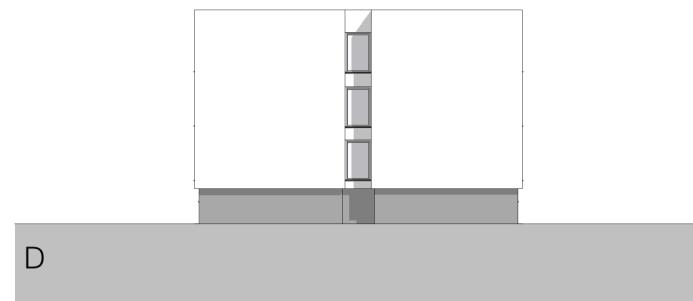
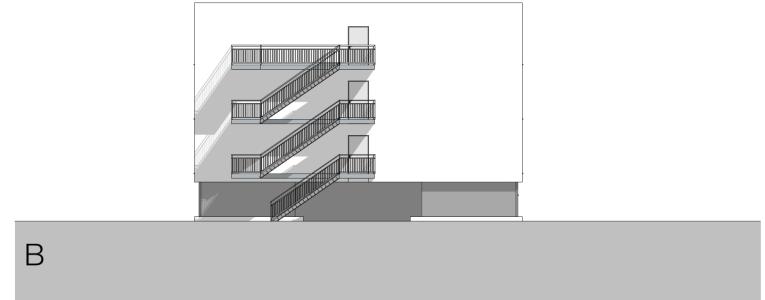
a-ja Resort Boltenhagen



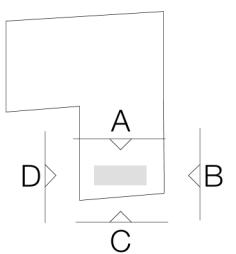
a-ja Resort Boltenhagen

SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin



Ansichten Mitarbeiter-Wohnen
1:300



SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

a-ja Resort Boltenhagen