

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/25/105

öffentlich

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 30.06.2025 <i>Verfasser:</i> Tesche, Julia
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	14.07.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	11.09.2025	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung 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. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 im zweistufigen Regelverfahren auf.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Planunterlagen zum Vorentwurf durchgeführt. Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fließen entsprechend den Ergebnissen der Abwägung in die Bearbeitung der Entwurfsunterlagen ein.

Die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen im (Teil B-Text) wurden entsprechend klarstellend präzisiert. In die Begründung und in den Umweltbericht fließen die Ergebnisse der berücksichtigten Anregungen und Stellungnahmen gemäß Abwägungsergebnis ein.

Maßgeblich für die Entscheidung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist, dass die Belange der Abwägung in den Entwürfen berücksichtigt werden. Danach sind folgende Belange eingearbeitet und berücksichtigt worden.

Naturschutzfachliche Belange für die Ausgleichs- und Ersatzregelung, die Rodung. Bis zum Abschluss des Verfahrens sind die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Ausgleichspflanzung erforderlich.

Die Nachweise zum Schallschutz wurden erbracht. Entsprechende Nachweise wurden festgesetzt.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann sichergestellt werden. Hierzu werden entsprechende Regelungen erforderlich.

Die erforderlichen Regelungen zu Belangen und Planauswirkungen sind vor dem Satzungsbeschluss und nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens mit dem Entwurf im Durchführungsvertrag festzulegen.

Für den Entwurf sind die Anforderungen an die Straße zur Reithalle zusätzlich zu berücksichtigen. In der derzeit gereichten Vorlage beschränkt sich das Plangebiet noch auf das Vorhabengebiet für das aja Resort.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen billigt die Entwurf des Bebauungsplanes „den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Entwurf der Begründung für die Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen, südlich der Ostseeallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, begrenzt:
  - im Nordosten: durch die Ostseeallee,
  - im Südosten: durch einen ca. 20 - 25 m breiten Teil des "Alten Sportplatzes", der an das Grundstück Ostseeallee 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 Reithalleund der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, der Entwurf der Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die genannten Unterlagen öffentlich auszulegen sowie über das zentrale Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist vorzunehmen.
5. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt nicht für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von Bedeutung ist.

### **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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

### Anlage/n:

1	1-2025-07-04_Boltenhagen_B18_BV_Entwurf_Plan_Groß_1 öffentlich
2	2.)-2025-07-04-Bolte-VB18-TeilB-Text_BV-Entwurf_BA öffentlich
3	3-V+E-Plan-250702_BLT_Lageplan_ohne_Freianlagen öffentlich
4	5-Schalltechnische Untersuchung-040P8_Pa_Hotel Boltenhagen_2025-07-04_nö öffentlich
5	6-Verkehrstechnisches-Gutachten.pdf öffentlich
6	7.1-Begründung_Vorentwurf.pdf öffentlich
7	7.2-Planzeichnung-Teil A_Vorentwurf.pdf n öffentlich
8	7.3-Text-Teil B_Vorentwurf.pdf öffentlich
9	7.4-Umweltbericht_Vorentwurf.pdf öffentlich
10	8.1-25-07-02_Bericht Vorplanung Freianlagen öffentlich
11	8.2-2327_V-LA-001-0500-L_Freianlagenplan öffentlich
12	8.3AJA_Anlage 2_Entwässerungskonzept (Stand 24.06.2025) öffentlich
13	8.4-25-07-03_aja-Resort_Übersicht Versickerungsanlagen öffentlich
14	9.1-2025-05-27-Boltenhagen-B18_GGB-VorPr_2 öffentlich
15	9.2-2025-05-27-Boltenhagen-B18-VSG-VorPr_2 öffentlich
16	10-Artenschutzrechtlicher-Fachbeitrag.pdf öffentlich
17	11 25-06-24_aja-Resort Boltenhagen_Unterlagen-Inaussichtstellung Wasserrechtlichen Erlaubnis - Versickerung nichtöffentlich
18	12.1 250702_BLT_Lageplan_ohne_Freianlagen öffentlich
19	12.2 250702_BLT_Hoehenvergleich öffentlich

20	12.3 250702_BLT_Dachaufsicht öffentlich
21	12.4 250702_BLT_Ansicht_A öffentlich
22	12.5 250702_BLT_Ansicht_B öffentlich
23	12.6 250702_BLT_Ansicht_C öffentlich
24	12.7 250702_BLT_Ansicht_D öffentlich
25	12.8 250702_BLT_Ansicht_E öffentlich
26	12.9 250702_BLT_Ansicht_F öffentlich
27	12.10 Flächenlayouts öffentlich
28	12.11 250702_BLT_Ansichten_MA-Wohnen öffentlich
29	12.12 250702_BLT_00_EG_MA-Wohnen öffentlich
30	12.13 250702_BLT_01_OG_MA-Wohnen öffentlich
31	12.14 250702_BLT_02_OG_MA-Wohnen öffentlich
32	12.15 250702_BLT_03_OG_MA-Wohnen öffentlich
33	12.16 250702_BLT_Ansichten_PP öffentlich
34	12.17 250702_BLT_00_EG_PP öffentlich
35	12.18 250702_BLT_01_OG_PP öffentlich
36	12.19 250702_BLT_02_OG_PP öffentlich
37	12.20 250702_BLT_Schnitt_Hotel öffentlich
38	12.21 250704_BLT_Schnitt_PP_MA öffentlich
39	13 d2025-07-02zuAbwVorentw_VB18_Boltenhagen_Fachbericht_HW_HSh_5_FINAL-schwarz n öffentlich
40	2022-05-24 BA Boltenhagen TOP 7.2 na nichtöffentlich