

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/25/152

öffentlich

Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Strandhotel“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss zum 4. erneuten Entwurf

Organisationseinheit: Bauwesen Bearbeiter: Antje Burda	Datum 23.10.2025 Verfasser:
---	-----------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	03.11.2025	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	27.11.2025	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch.

Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der zugehörigen Begründung und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan wurden für die Dauer eines Monats vom 20. Juli 2017 bis 22. August 2017 öffentlich ausgelegt. Eine erneute öffentliche Auslegung fand statt vom 11. Januar 2018 bis 25. Januar 2018 statt; eine 2. Erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02. August bis einschließlich 16. August 2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden jeweils parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die zum Entwurf (2017) eingegangenen Stellungnahmen wurden bereits in der Sitzung der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 16. November 2017 behandelt. Aufgrund der Ergebnisse der Abwägung wurde es erforderlich, den Plan erneut dem Beteiligungsverfahren zuzuführen (Erneute Beteiligungsverfahren im Januar 2018). Die zum 2. erneuten Entwurf (2018) eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Nach Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und aufgrund von Anregungen des Vorhabenträgers war die Beteiligung mit dem 3. erneuten Entwurf (2019) im Zeitraum vom 02. Mai 2019 bis einschließlich 16. Mai 2019 erforderlich. Die zum 3. erneuten Entwurf (2019) eingegangenen Stellungnahmen wurden im Mai 2019 ausgewertet. Eine weitere Beschlussfassung fand nicht statt.

Aufgrund des Vorhabenträgerwechsels wird nun das Vorhaben 2025 fortgeführt und der Abschluss des Planverfahrens ist vorgesehen.

Grundlage für die Fortführung des Planverfahrens sind die erneut eingereichten Unterlagen des Vorhabenträgers mit der entsprechenden Vorhabenbeschreibung. Auf der Grundlage der erneuten Anforderungen wurde aktuell eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Diese verkehrstechnische Untersuchung, Prj.-Nr. 504664, BERNARD GRUPPE, ist vom April 2025. Diese Unterlage ist Grundlage für die schalltechnische Untersuchung. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch GTA, Gesellschaft für Technische Akustik mbH am 17.09.2025 für die Bearbeitung aktualisiert.

Die Grundzüge der Planungsabsicht ändern sich gegenüber dem 3.erneuten Entwurf bis auf den Übergang über die Mittelpromenade nicht. Die übrigen planerischen Zielsetzungen und Festsetzungen werden aufrechterhalten. Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung und der Schalluntersuchung finden sich in den Unterlagen wieder.

Die Ableitungen des Niederschlagswassers sind bis zum Satzungsbeschluss zu regeln. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund des Ursprungsbebauungsplanes vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 liegt die wasserrechtliche Genehmigung vor. Das Antragsverfahren zur Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ermöglichten höheren Versiegelung läuft parallel zum Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Es besteht nach wie vor das Ziel, eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die "wasserrechtliche Erlaubnis" der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Strandhotels Boltenhagen in das oberflächennahe Grundwasser liegt mit Bescheid vom 15. Mai 2018 vor. Darüber hinaus sind entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Vorteilig wirkt sich der beabsichtigte Ausbau der Straße zur Reithalle mit den entsprechenden Entwässerungsanlagen für die Ostseallee aus.

Der Antrag zur Versickerung des Niederschlagswassers und die zugehörige wasserrechtliche Erlaubnis sowie maßgebliche zugehörige Gutachten werden nochmals öffentlich ausgelegt.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Mittelpromenade wurde ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (mit Schreiben vom 5. Dezember 2018) gestellt. Aufgrund vorgenommener Abstimmungen durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro mit der unteren Wasserbehörde hat die untere Wasserbehörde bereits mit Schreiben vom 28. November 2018 die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Versickerung des Regenwassers auf dem geplanten öffentlichen Weg zwischen Ostseallee und Strandpromenade erfolgt erlaubnisfrei. Die diesbezügliche Bestätigung der unteren Wasserbehörde liegt vor.

Gemäß der Anregung des Zweckverbandes Grevesmühlen wurde die Umverlegung der öffentlichen Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen mit einem Leitungsrecht abgestimmt und festgesetzt.

Die Anforderungen an den Baumschutz und an Anpflanzungsfestsetzungen erfolgen entsprechend des 3. erneuten Entwurfs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bleiben auch im 4. erneuten Entwurf erhalten.

Mit dem 4. erneuten Entwurf kommt es nicht zu einer Veränderung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Die bisher festgelegten Obergrenzen bleiben erhalten. Diese Grundsätze der Planung sind somit nicht berührt.

Die bereits zum 3. erneuten Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden ausgewertet und werden gemäß Anforderung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das weitere Beteiligungsverfahren beachtet. Es sind maßgeblich Anregungen und Stellungnahmen des Landkreises und private Belange zu bewerten gewesen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange ist bis zum Abschluss des Verfahrens zu klären, dass anstelle der CEF-Maßnahme eine FCS-Maßnahme für die Fledermäuse durchzuführen ist.

In Bezug auf den Bemessungshochwasserstand ist zu berücksichtigen, dass neue Grundlage das Amtsblatt M-V Nr. 50 vom 09. Dezember 2019 ist und daher das Bemessungshochwasser bei 3,70 m über NHN für das Hochwasser anzusetzen ist. Somit sind Hochwasserschutzmaßnahmen für den Risikofall vorzusehen. Das Vorhaben befindet sich im Hochwasser geschützten Bereich der Küstenschutzmaßnahmen und zusätzlich wird das Schöpfwerk bedient. Dennoch wird es erforderlich, bauliche, mobile oder operative Maßnahmen durchzuführen.

Maßgeblich ist, dass die Durchwegung des Grundstücks zwischen der Ostseeallee und der Mittelpromenade eigentumsrechtlich geregelt ist. Planerische Festsetzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Dabei werden die Planfestsetzungen variabel getroffen. Der Übergang ist über das Flurstück 87/1 gesichert. Die grundbuchlichen Nachweise liegen vor. Die Gemeinde hat sich dazu vergewissert.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der zugehörigen Begründung werden gebilligt und zur 4. erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Der Geltungsbereich des 4. erneuten Entwurfes der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten durch die Strandpromenade mit einem begleitenden Grünstreifen,
 - im Südosten durch die Grundstücke Strandpromenade 31, Mittelpromenade 38 und die Grundstücke am Waldweg (Nr. 2, 4, 6, 8, 10),
 - im Südwesten durch die Ostseeallee,
 - im Nordwesten durch das Grundstück Ostseeallee 25, sowie durch eine Grünfläche zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade.
3. Die 4. erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörige Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der 4. erneute Entwurf der Begründung sind mindestens 30 Tage gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die erneute Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 in angemessener Frist am Planverfahren erneut zu beteiligen.
5. Auf eine erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wird verzichtet.

6. Die 4. erneute öffentliche Auslegung ist gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.

7. In der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzugeben, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten werden über den Vorhabenträger übernommen.

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 und unabweisbar und
	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	2025-10-28-Boltenhagen-1AeVB8_BV_4.ErnEntw_großerPlan_1 öffentlich
2	2025-10-24_Bolte_1AeVB8_TeilB_BV_4ErneutEntw_4 öffentlich
3	8-2025-3-4_Vorhabenbeschreibung_Boltenhagen öffentlich
4	5-Schallgutachten-GTA-A121801-7_Boltenhagen_Strandhotel Fortschreibung_Entwurf öffentlich
5	6-Verkehrsgutachten_Strandhotel_Boltenhagen_20250515 öffentlich
6	2025-4-1_Boltenhagen_Lageplan öffentlich
7	2025-10-27_Boltenhagen_1.OG öffentlich
8	2025-10-27_Boltenhagen_2.OG öffentlich

9	2025-10-27_Boltenhagen_AnSicht Haupthaus öffentlich
10	2025-10-27_Boltenhagen_AnSicht NO öffentlich
11	2025-10-27_Boltenhagen_AnSicht Strandhaus öffentlich
12	2025-10-27_Boltenhagen_AnSicht SW öffentlich
13	2025-10-27_Boltenhagen_Dach öffentlich
14	2025-10-27_Boltenhagen_Dachaufsicht öffentlich
15	2025-10-27_Boltenhagen_EG öffentlich
16	2025-10-27_Boltenhagen_Schnitte öffentlich
17	2025-10-27_Boltenhagen_UG öffentlich
18	2019-05-24KurzauswertungStgn1ÄVB8_1 öffentlich
19	VB8-Ä1-Stellungnahmen-3ter-Eneuter-Entwurf öffentlich