

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/26/063

öffentlich

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen "Wohnen mit Arztpraxen" Hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> A. Burda	<i>Datum</i> 28.04.2026 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	11.05.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	09.07.2026	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in Ihrer Sitzung am 13.04.2026 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Planunterlagen des Entwurfs wurden nunmehr ausgearbeitet. Nachfolgend werden die grundsätzlichen Ziele zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ dargestellt:

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ ist der geplante Neubau von Wohnraum für Mitarbeitende der Strandklinik im östlichen Gebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Durch das Vorhaben soll in direkter Nähe zur Klinik Wohnraum für Mitarbeitende geschaffen werden, um für diese im erforderlichen Umfang Personal gewinnen zu können. Ergänzend sollen Räumlichkeiten für zwei Arztpraxen zur Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung des Ostseebades geschaffen werden.

Der für das Vorhabengebiet bestehende Bebauungsplan Nr. 9 „Am Reek“ lässt die Umsetzung des vorliegenden hochbaulichen und freiraumplanerischen Entwurfs nicht zu. Daher sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Gebäudeensembles mit Mitarbeiterwohnen und Arztpraxen geschaffen werden. Auf diese Weise werden auf der bisher untergenutzten Fläche im östlichen Gemeindebereich sowie in direkter Nähe zur Strandklinik ergänzende Wohnangebote für eine spezifische Zielgruppe geschaffen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen soll innerhalb des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Mithilfe der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das konkret beabsichtigte Vorhaben ermöglicht und gesichert werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet dabei das geplante

hochbauliche und freiraumplanerische Konzept spezifisch ab. Weitere Inhalte des Vorhabens sowie dessen Realisierung innerhalb einer abzustimmenden Frist werden über einen Durchführungsvertrag gesichert.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet dar. Somit ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ einschließlich der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Internetveröffentlichung durchzuführen. [Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Amt Klützer Winkel öffentlich auszulegen.](#)
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

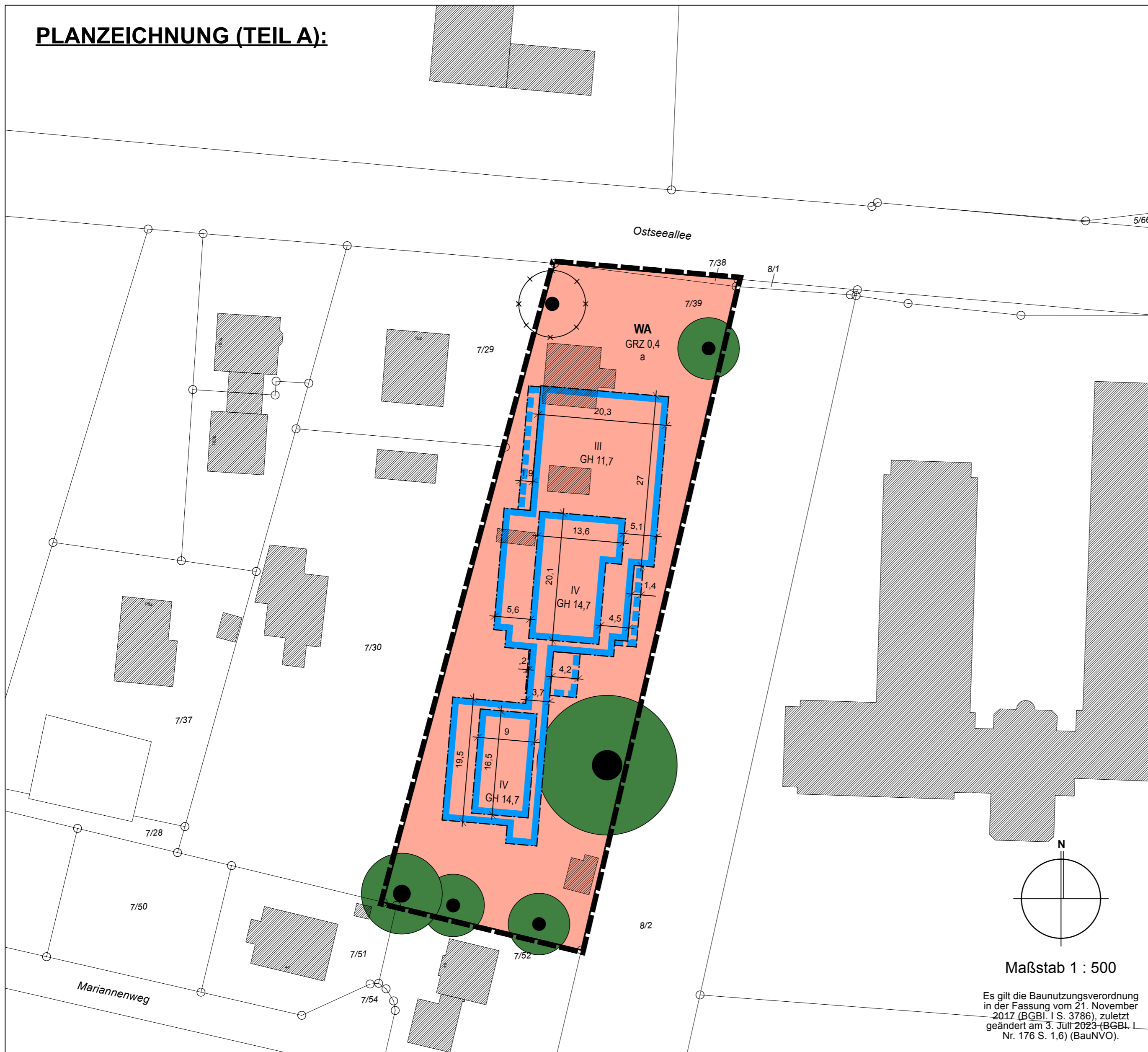
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Keine finanziellen Auswirkungen. (Kostenübernahme erfolgt durch den Vorhabenträger)

Anlage/n:

1	VBP_21_WohnenmitArztpraxen_Entwurf_Planzeichnung öffentlich
2	VBP_21_WohnenmitArztpraxen_Entwurf_VEP öffentlich
3	VBP_21_WohnenmitArztpraxen_Entwurf_Begründung öffentlich

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "WOHNEN MIT ARZTPRAXEN"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Maßstab 1 : 500
Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1,6) (BauNVO).

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. **GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. **GH 14,7** Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze

--- Unterirdische Baugrenze

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

● geschützte Einzelbäume gemäß Baumschutzsatzung sowie § 18 NatSchAG M-V

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

■ Vorhandene Gebäude

--- Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. **7/30** Flurstücksbezeichnung

9 Vermaßung, Angaben in Meter

○ zu fällender geschützter Einzelbaum gemäß Baumschutzsatzung sowie § 18 NatSchAG M-V

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Plangebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern sie Ferienwohnungen sind, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Zufahrten und Zuwegungen ist bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt nicht.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die mit "a" bezeichnete abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.

3.2 Im WA sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von wildlebenden Tieren ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißer Temperatur (maximal 3000 Kelvin) zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig. Die Leuchtmittel sind möglichst niedrig anzubringen.

4.2 Zuwegungen und Terrassenbereiche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z.B. Betonsteine) zulässig sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

4.3 Dachflächen von Hauptgebäuden, die nicht als Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden, sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau als begrünte Dachflächen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4.4 Die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

HINWEISE

1. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

2. Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 11 DSchG M-V verwiesen: Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht für die Entdeckerin oder den Entdecker, die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer sowie für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, welche die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiterleitet. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist.

3. Artenschutzrechtliche Hinweise

Vor Durchführung von Abrisstätigkeiten an Hochbauten ist durch einen Sachverständigen/Biologen festzustellen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen zerstört werden. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BNatSchG). Während der Bauzeit ist durch einen Amphibienzaun zu gewährleisten, dass keine Tiere in den westlichen Baubereich (Landwirtschaftsfläche und Baumhecke) einwandern können. Des Weiteren sind aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen für die im Plangebiet vorhandenen Mehlschwalbennester, die durch Abriss oder Umbau beseitigt werden müssen, bis spätestens zum 31.03. des jeweiligen Jahres eine mindestens gleich hohe Anzahl künstlicher Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen. Die bereits vorhandenen künstlichen Nisthilfen sind vor Abriss oder Umbau ebenfalls bis spätestens 31.03. des jeweiligen Jahres zu bergen und an Standorten anzubringen, die mindestens bis zum 01.10. nicht beeinträchtigt werden. Für erneute Hangplatzwechsel gilt die genannte Zeiteinschränkung.

4. Baumschutz

Die geschützten Einzelbäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern. Die Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der geschützten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 zulässig.

HINWEISE

Dabei ist der Schutz der Bäume durch die Verwendung von Wurzelschutzbrücken für Wege oder Wurzelvorhängen bei Abgrabungen in Verbindung mit fachgerechtem Kronenschnitt und fachgerechter Wurzelbehandlung gemäß ZTV Baumpflege zu sichern. Wurzelvorhänge sind während der Vegetationsruhe vor der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und ZTV Baumpflege fachgerecht herzustellen. Leitungen im Kronenbereich sind grabenlos zu verlegen.

5. Hochwassergefahrengbiet

Das Plangebiet liegt im Hochwassergefahrengbiet der Ostsee. Hier besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Insofern ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

6. Einsicht von DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 wird beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme vorgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 13.04.2026. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am ___/20 erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am ___/20 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ___/20 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ___/20 bis zum ___/20 nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ___/20 ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Boltenhagen, den ___/20

(Siegelabdruck)

(Bürgermeister Wardecki)

5. Der katastrermässige Bestand am ___/20 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Wismar, den ___/20

(Siegelabdruck)

(örtl. best. Vermessungsingenieur)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ___/20 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ___/20 von der Gemeindevertretung als Satzungsbeschluss und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Ostseebad Boltenhagen, den ___/20

(Siegelabdruck)

(Bürgermeister Wardecki)

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ___/20 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ___/20 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den ___/20

(Siegelabdruck)

(Bürgermeister Wardecki)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), sowie nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert am 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom ___/20 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnen mit Arztpraxen" für das Gebiet nördlich der Bebauung des Mariannenwegs, westlich des Flurstücks 8/2, südlich der Ostseeallee und östlich der Flurstücke 7/29 und 7/30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M 1:10.000

SATZUNG DES OSTSEEBADES BOLTENHAGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "WOHNEN MIT ARZTPRAXEN"

für das Gebiet

nördlich der Bebauung des Mariannenwegs,
westlich des Flurstücks 8/2,
südlich der Ostseeallee
und östlich der Flurstücke 7/29 und 7/30.

Verfahrensstand:

förmliche Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

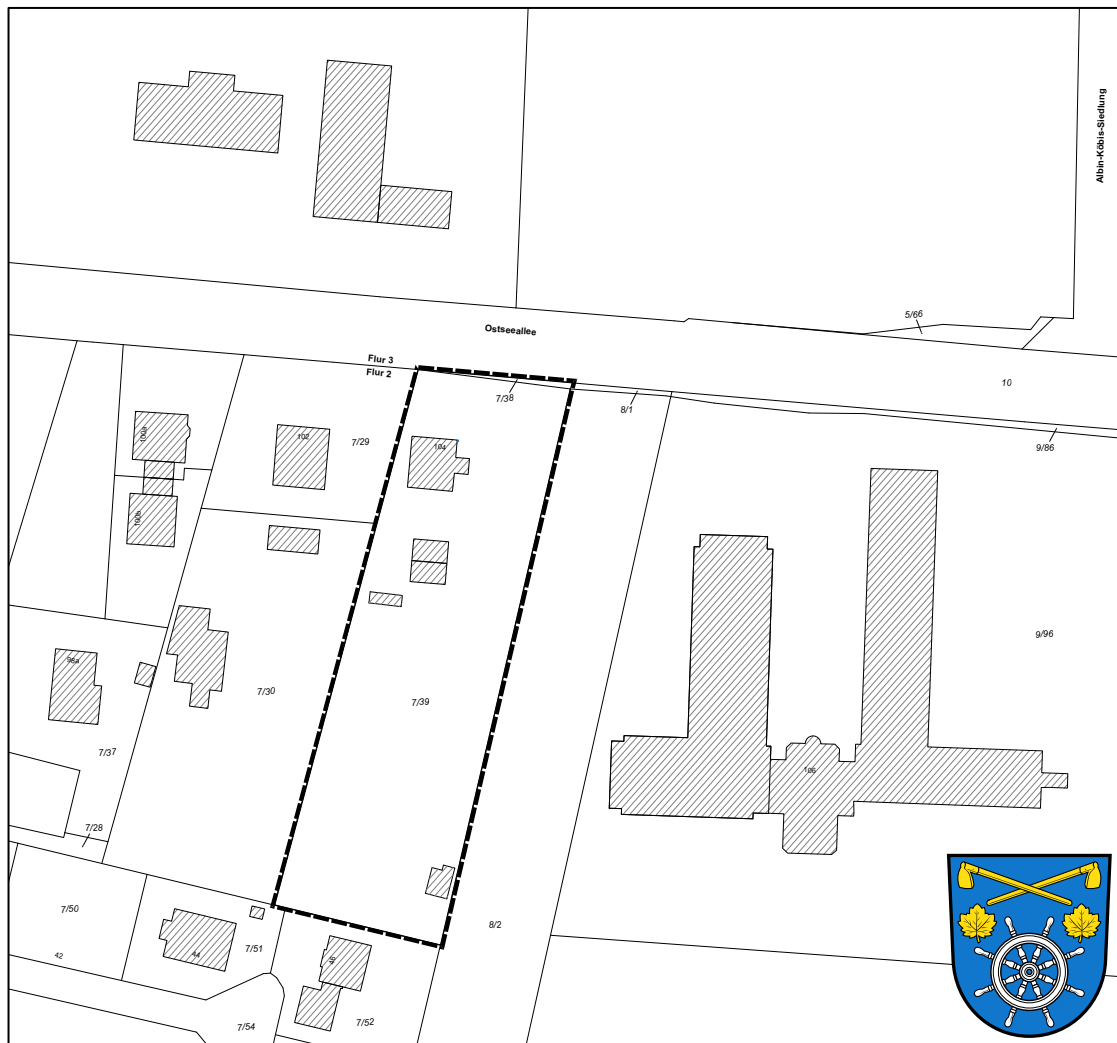
Satzung:

Entwurf, 27. April 2026

Planungsbüro:

E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



Begründung zur Satzung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

— ENTWURF —

Stand: Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

24. April 2026



Planverfasser:

E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	1
1.1. <i>Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf</i>	1
1.2. <i>Untersuchungen</i>	2
2. Anlass und Ziel der Planung	3
2.1. <i>Lage und Bestand des Plangebietes</i>	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1. <i>Raumordnung und Landesplanung</i>	6
3.1.1. <i>Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)</i>	6
3.1.2. <i>Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)</i>	8
3.2. <i>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</i>	9
3.2.1. <i>Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (2017)</i>	9
3.2.2. <i>Bestehende Bebauungspläne</i>	10
3.2.3. <i>Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008)</i>	11
3.2.4. <i>Landschaftsplan (1998)</i>	12
3.2.5. <i>FFH- und EU-Vogelschutzgebiete</i>	12
3.2.6. <i>Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope</i>	12
3.2.7. <i>Baumschutzsatzung (2021)</i>	13
3.2.8. <i>Masterplan Boltenhagen 2020</i>	13
4. Inhalt der Planung	14
4.1. <i>Bebauungs- und Nutzungskonzept</i>	14
4.2. <i>Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB</i>	15
4.3. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	16
4.4. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	18
4.5. <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	20
4.6. <i>Verkehr</i>	21
4.7. <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	22
4.8. <i>Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	24
4.9. <i>Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung</i>	28
4.10. <i>Hinweise</i>	29
4.11. <i>Aufhebung bestehender Pläne</i>	30
4.12. <i>Flächen- und Kostenangaben</i>	30
4.12.1. <i>Flächenangaben</i>	30
4.12.2. <i>Kostenangaben</i>	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011.....	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2004	10
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 „Am Reek“	11
Abbildung 5: Städtebauliches Konzept.....	15

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, 344), zuletzt geändert am 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan wird weiterhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Weiterentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung) eines bereits bebauten Gebietes. Da

- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesgesetz unterliegen sowie
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind,

liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB vor.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb wird bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. §§ 10 Abs. 3 S. 2 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster (Stand __.__.20__) nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planungsunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 13.04.2026 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am __.__.20__ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom __.__.20__ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom __.__.20__ bis zum __.__.20__ nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am __.__.20__ ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung vom __.__.20__ als Satzung gemäß § 10 BauGB Absatz 1 sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Der Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

1.2. Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros NORD CONSULT Ingenieurgesellschaft im Maßstab 1:200.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ wurden folgende Dokumente herangezogen sowie Vorgaben übergeordneter Planungen berücksichtigt:

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern, 1993, letzte Änderung 2016 – Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), 2011 – Regionaler Planungsverband Westmecklenburg
- Flächennutzungsplan (FNP), 2004, in der Fassung der 13. Änderung 2017 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg, 2008 – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Landschaftsplan, 1998 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Baumschutzsatzung, 2021 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Masterplan Boltenhagen (MPB), 2020 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass der hier vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ ist der geplante Neubau von Wohnraum für Mitarbeitende der gegenüberliegenden Strandklinik im östlichen Gebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Durch das Vorhaben soll in direkter Nähe Wohnraum für Mitarbeitende der Klinik geschaffen werden, um für diese im erforderlichen Umfang Personal gewinnen zu können. Dieser Zielsetzung kommt gerade vor dem aktuell zunehmenden Fachkräftemangel sowie der Sicherung des medizinischen Angebots in Boltenhagen eine zentrale Rolle zu. Ergänzend sollen Räumlichkeiten für zwei Arztpraxen zur Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung des Ostseebades geschaffen werden, was besonders vor dem Hintergrund der großen Bedeutung der Gesundheitsbranche in der Gemeinde einen relevanten Aspekt darstellt.

Neben den genannten Entwicklungszielen steht die Gemeinde Boltenhagen jedoch auch wie viele andere deutsche Gemeinden vor den Herausforderungen des demografischen Wandels und der damit einhergehenden Überalterung der Bevölkerung. Daher kommt gerade der langfristigen Sicherung der medizinischen Versorgung eine große Bedeutung zu, da sie nicht nur im Sinne der wirtschaftlichen Standortentwicklung, sondern vielmehr auch hinsichtlich der Grundversorgung unabdingbar ist.

Anlass der vorliegenden Planung ist somit das Bestreben der „Strandklinik“ Boltenhagen, geeignetes Fachpersonal für den Klinikstandort zu finden und zu halten. Dafür wird auf dem Grundstück anstelle der derzeitigen Nutzung eine Neubebauung mit zwei Wohngebäuden angestrebt, die im Erdgeschoss die besagten Arztpraxen aufweisen sollen. Die geplante Bebauung soll ferner durch eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung komplettiert werden. Derzeit wird das Plangebiet durch ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden sowie Stellplatzflächen genutzt.

Der für das Projektgebiet bestehende Bebauungsplan Nr. 9 „Am Reek“ lässt die Umsetzung des

vorliegenden hochbaulichen und freiraumplanerischen Entwurfs nicht zu. Daher sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebäudeensembles mit Mitarbeiterwohnen und Arztpraxen geschaffen werden. Auf diese Weise werden auf der bisher untergenutzten Fläche im östlichen Gemeindebereich sowie in direkter Nähe zur Strandklinik ergänzende Wohnangebote für eine spezifische Zielgruppe geschaffen.

2.1. Lage und Bestand des Plangebietes

Räumliche Lage

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt in Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Nordwestmecklenburg rund 25 Kilometer nordwestlich der Hansestadt Wismar. Die Gemeinde gehört dem Amt Klützer Winkel an und befindet sich zudem in der Metropolregion Hamburg. Der Geltungsbereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ liegt am östlichen Bereich Boltenhagens im Ortsteil Tarnewitz an der Hauptverkehrsachse der Ostseeallee (L03). Das Plangebiet umfasst rund 3.200 m². Der Standort liegt außerdem benachbart zur Strandklinik Boltenhagen, die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ostseeallee nördlich des Plangebiets verortet ist.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Ostseeallee und im Osten durch einen Bach begrenzt. Im Süden und Westen grenzt Einfamilienhausbebauung entlang des Mariannenwegs sowie entlang der Ostseeallee an. Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ostseeallee
- im Osten vom Flurstück 8/2 und 8/1 der Flur 1, Gemarkung Tarnewitz
- im Süden von den Flurstücken 7/52 und 7/51 der Flur 1, Gemarkung Tarnewitz sowie
- im Westen von den Flurstücken 7/29 und 7/30.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/39 und 7/38 als private Grundstücksfläche der Flur 1 in der Gemarkung Tarnewitz.

Nutzung und Umgebung

Das Plangebiet ist aktuell durch ein älteres eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem südlich davon gelegenen Nebengebäude bebaut. Bezogen auf die Tiefe des Grundstückes werden etwa die nördlichen zwei Drittel als Stellplatzfläche genutzt.

In der Umgebung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Nordosten die Strandklinik Boltenhagen, die in einem direkten Nutzungszusammenhang mit den geplanten Mitarbeitendenwohnungen steht. Somit existiert eine funktionale Verknüpfung des Vorhabengebiets über die Ostseeallee hinweg mit dem Klinikgelände. Nördlich der Klinik schließt sich die Strandpromenade entlang der Ostseeküste an.

Östlich des Plangebiets verläuft der Tarnewitzer Bach. Weiter im Osten befindet sich das Gelände der Ostseeklinik als weitere relevante Einrichtung der Gesundheitsbranche in Boltenhagen.

Südlich des Plangebiets liegt eine Ferienhaussiedlung, westlich des Grundstücks sind wiederum vermehrt Einfamilienhäuser vorzufinden. Weiter im Süden grenzt eine Grünfläche an den Siedlungskörper Boltenhagens an, der von Gewässerarmen durchzogen wird.

In städtebaulicher Hinsicht befindet sich das Plangebiet auf einer Schnittstelle zwischen einer sehr kleinmaßstäblichen ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung und damit in deutlichem Kontrast stehenden großvolumigen Baukörpern des zweigeschossigen Erholungsheims bzw. der drei- bis viergeschossigen Strandklinik.

Topografie

Die Topografie des Vorhabengebiets ist überwiegend eben bei einer geringen Geländehöhe von rund 1 bis 1,5 m über NHN. In nördlicher Richtung steigt das Gelände dabei leicht an. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine ein bis zwei Meter hohe Erdaufschüttung.

Verkehr und Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Norden über die Ostseeallee als Hauptverkehrsachse erschlossen, von welcher eine Zu- und Ausfahrt ins Plangebiet führt. Damit ist das Plangebiet sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, da die Ostseeallee in West-Ost-Richtung durch die Gemeinde Boltenhagen verläuft und in Richtung Osten zum Ortsteil Weiße Wiek, im Westen wiederum über einen Kreisverkehr mit der Klützer Straße (L03) verbunden ist. Diese verbindet die Gemeinde Boltenhagen schließlich mit der benachbarten Stadt Klütz und stellt zudem eine direkte Verbindung über die Stadt Grevesmühlen zur Landeshauptstadt Schwerin dar.

Etwas östlich des Geltungsbereiches befindet sich an der Ostseeallee die Bushaltestelle „Tarnewitz Kliniken“, an der der ÖPNV mit der Linie 240 (Richtung Grevesmühlen) und dem örtlichen Minibus der Linie 325 (Richtung Redewisch) hält. So wird eine Anbindung an das übrige Gemeindegebiet mehrmals am Tag gesichert.

Parallel zur Ostseeallee verlaufen beidseitig kombinierte Rad- und Fußwege.

Immissionen

Das Plangebiet ist derzeit nur geringfügig durch Immissionen betroffen. In der näheren Umgebung gibt es keine bedeutenden emittierenden gewerblichen Nutzungen. Zu beachten sind jedoch Verkehrslärmimmissionen aufgrund der direkten Lage an der Hauptverkehrsachse der Ostseeallee.

Luft und Klima

Die Lage des Gemeindegebiets an der Ostseeküste trägt zu günstigen Luft- und Klimabedingungen bei. Das Plangebiet liegt in der Nähe einer großen Grünfläche im Süden, wodurch das Mikroklima weiterhin begünstigt wird. Die direkte Umgebung des Plangebiets ist weiterhin von einer aufgelockerten Bebauung mit einem hohen Grünanteil geprägt. Jedoch weisen die Klinikgrundstücke im Nordosten sowie im Osten

aufgrund der größeren Gebäudetypologien sowie der Stellplatzanlagen einen höheren Versiegelungsgrad auf. Eine Beeinträchtigung der Luftqualität kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr, insbesondere ausgehend von der Ostseeallee, entstehen. Weitere Immissionen sind zum aktuellen Planungsstand nicht zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Im direkten Plangebietsumfeld wird das Ortsbild durch großflächige Klinikgelände mit zugeordneten Stellplatzanlagen und das Erholungsheim sowie deutlich kleiner dimensionierten Einfamilien- und Ferienhäusern geprägt. In östlicher Richtung sind wiederum die Grünflächen des Tarnewitzer Huks prägend.

Grünbestand und Gewässerstrukturen

Das Plangebiet weist aktuell einen geringen Versiegelungsgrad auf. Die Stellplätze auf dem Grundstück weisen lediglich Schottergrund auf. Das südliche Grundstücksdrittel ist durch eine Ruderalvegetation geprägt. Nördlich des Einfamilienhauses befindet sich eine Birke, die aufgrund der dort geplanten Zufahrt der Tiefgarage im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht erhalten werden kann. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine zu erhaltende Silberweide, an der östlichen Plangebietsgrenze eine zweistämmige Pappel. Im Süden sind wiederum drei Haselnussgehölze vorzufinden. Die östliche Plangebietsgrenze ist zudem durch eine Brombeerhecke geprägt. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Gewässer. Östlich angrenzend befindet sich jedoch östlich der Tarnewitzer Bach. Die Ostsee liegt ca. 270 m nördlich des Geltungsbereiches.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung in Mecklenburg-Vorpommern sind im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) formuliert und werden in Regionalen Raumentwicklungsprogrammen (RREP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg und der Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern aufgeführt.

3.1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) von 1993, zuletzt geändert 2016, stellt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar, mit dem Ziel, gleichwertige Lebensverhältnisse im gesamten Bundesland sowie im Vergleich zu anderen nationalen und europäischen Regionen herzustellen.

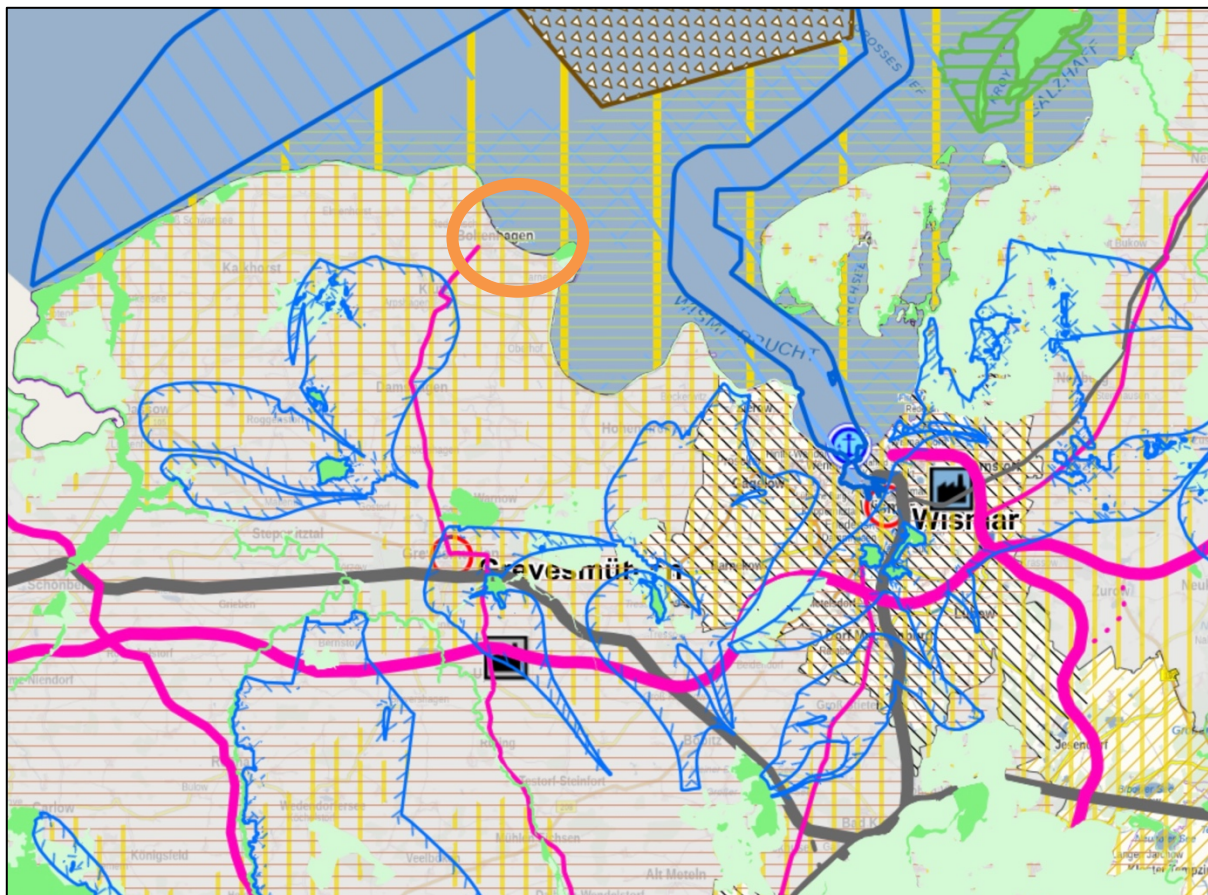


Abbildung 1: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Das Landesraumentwicklungsprogramm ordnet Boltenhagen dem ländlichen Raum zu. Boltenhagen wird als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus, die angrenzende Ostsee küstennah als marines Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie teils als marines Vorbehaltsgebiet für Fischerei dargestellt. Im Osten des Gemeindegebietes zeigt das Landesraumentwicklungsprogramm ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die ländlichen Räume in Mecklenburg-Vorpommern sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie unter anderem einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden sowie den Einwohner:innen einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge ermöglichen (vgl. LEP Kap. 3.3.1). Der Tourismus ist wiederum ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten und soll auch wegen seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung, auch in der Abwägung mit anderen Belangen, besonderes Gewicht beigemessen werden. Ferner sollen die natur- und kulturräumlichen Potentiale des Landes erhalten und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. LEP Kap. 4.6).

3.1.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) von 2011 gibt als überfachliches, überörtliches und zusammenfassendes Planwerk den Handlungsrahmen für eine nachhaltige, den gemeinschaftlichen Interessen dienende räumlich geordnete Regionalentwicklung vor, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotentiale Westmecklenburgs wirtschaftlich entfalten können, die natürlichen Lebensgrundlagen für die Bevölkerung dauerhaft gesichert werden und auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilgebieten hingewirkt wird.

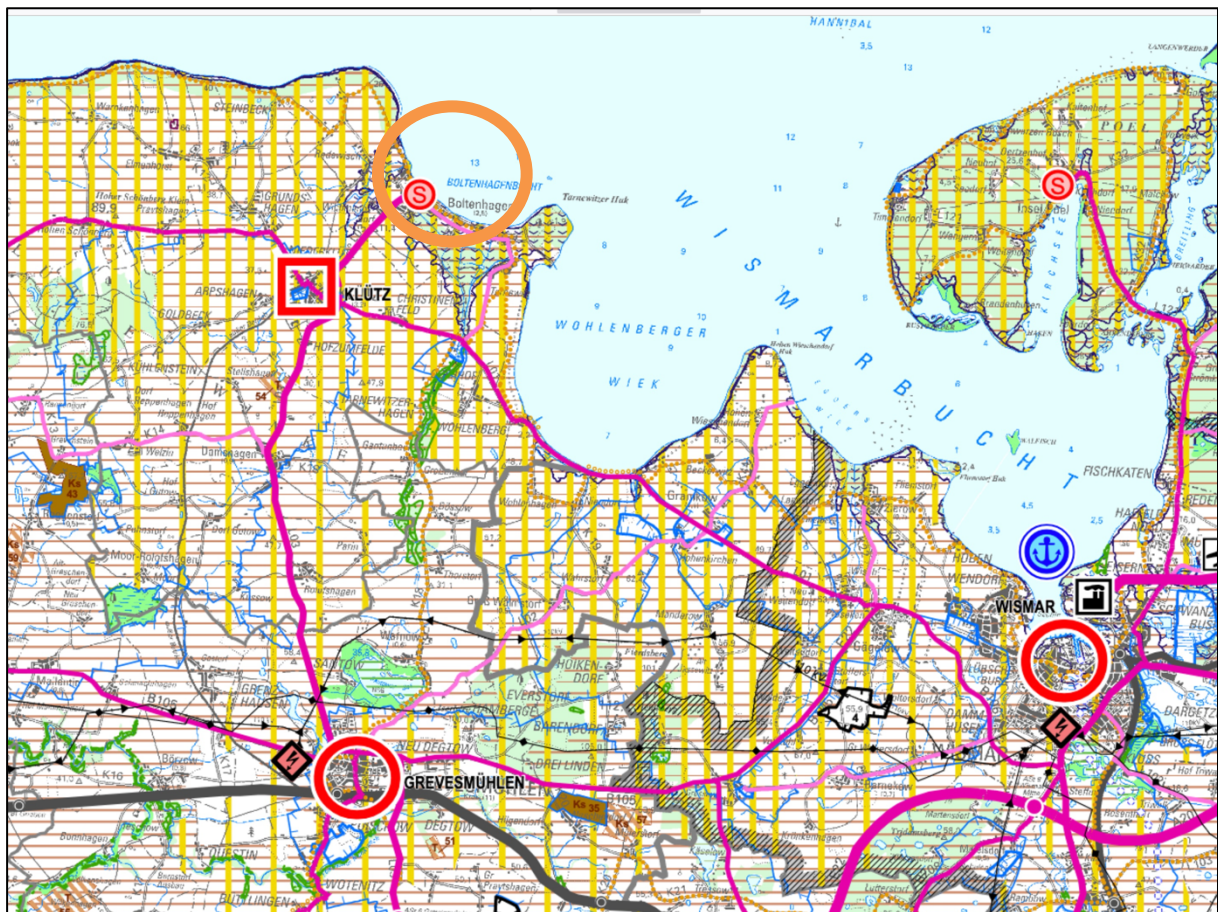


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

Das RREP stellt Boltenhagen als Siedlungsschwerpunkt und Tourismusschwerpunktraum dar. Boltenhagen liegt gemäß den Darstellungen des RREP innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft. Küstennah wird im Osten der Gemeinde das Tarnewitzer Huk als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Der Großteil des Gemeindegebietes stellt ein Vorbehaltsgebiet für den Küsten- und Hochwasserschutz dar. Die Ostseeallee wird übergehend in die Straße An der Weißen Wiek in Richtung Südwesten als bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz dargestellt. Entlang der Ostseeküste verläuft ein Regional bedeutsames Radroutennetz.

Boltenhagen als ein Siedlungsschwerpunkt ist Hauptort der Gemeinde, der die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen soll (vgl. RREP Kap. 3.3). In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Der Gesundheits- und Wellnesstourismus soll als wichtiger Teilbereich der

Tourismuswirtschaft gesichert und im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden. Das regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden (vgl. RREP Kap. 3.1.3). In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz wird zudem den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen (vgl. RREP Kap. 5.3). Das Plangebiet liegt entsprechend der Darstellungen der Karte zum Hochwasserrisikomanagement des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern außerhalb jeglicher Überflutungsflächen.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (2017)

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) vom 09. April 2004, zuletzt geändert in seiner 13. Fassung am 26. Oktober 2017 (14. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren), stellt den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dar.

Außerhalb des Plangebiets setzt sich das Allgemeine Wohngebiet bis zu einem Sondergebiet fort. Südlich grenzt zudem ein Sondergebiet Wochenendhäuser nach § 10 BauNVO an. Östlich des Geltungsbereiches ist weiterhin eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt, die im Südosten an eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB grenzt. Nördlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans ist schließlich nördlich der Ostseeallee das Sondergebiet Klinik nach § 11 BauNVO dargestellt, welches das Grundstück der Strandklinik Boltenhagen umfasst.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne [...] aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“, so dass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar. Die Entwicklungsabsicht der Mitarbeiterwohnungen und der beiden Arztpraxen im Plangebiet ist mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2004

3.2.2. Bestehende Bebauungspläne

Für das gesamte Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Reek“, der am 30.10.2004 in Kraft getreten ist.

Im Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 sowie einer GFZ von 0,35 dargestellt. Zudem sind lediglich Einzelhäuser mit Sattel- und Krüppelwalmdächern sowie einer Dachneigung von 38 bis 45° zulässig. Ferner sind mittels Baugrenzen zwei Baufelder dargestellt, mithilfe derer durch den bestehenden Bebauungsplan der mittige Bereich des Grundstücks von Bebauung freigehalten wird. Nördlich des Geltungsbereichs des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist die Straßenverkehrsfläche der Ostseeallee dargestellt. Östlich ist zudem eine öffentliche Grünfläche mit Grabenbegleitgrün sowie dem Graben als Wasserfläche dargestellt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 „Am Reek“

3.2.3. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008)

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg von 2008 weist für das Plangebiet keine Darstellungen auf. Entlang der Ostseeküste wird ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dargestellt (GLRP Karte I). Dies führt zur Berücksichtigung von besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernissen (vgl. GLRP Karte III). Hierzu gibt es einen Fachvorschlag zur Neuausweisung eines Europäischen Vogelschutzgebiets nach Kabinettsbeschluss vom 29. Januar 2008 (vgl. GLRP Karte V). Die Ostsee selbst im Gewässergebiet der Bucht Boltenhagens befindet sich gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG in einem „Biotopverbund im engeren Sinne“. Südlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt weiterhin ein Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen an (vgl. GRLP Karte IV). Dieser Bereich ist zudem als Moorstandort und somit als Standort mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der Guten fachlichen Praxis nach § 5 Abs. 4 BNatSchG dargestellt (vgl. GRLP Karte V).

3.2.4. Landschaftsplan (1998)

Der Landschaftsplan (LP) von 1998, zuletzt geändert am 21.05.2004, gibt die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wieder. Schwerpunkte des Landschaftsplans sind der Erhalt und die Entwicklung der landschaftlichen Attraktivität der Gemeinde für den Fremdenverkehr und die landschaftsgebundene Erholung (vgl. LP 1998, S. 1).

Entsprechend den Darstellungen der Karte „Geologie und Boden“ ist im Plangebiet Niedermoortorf vorzufinden, der im Holozän entstanden ist (vgl. LP 1998, Karte 2). Gegenüber Schadstoffanreicherung ist die Empfindlichkeit als gering zu bewerten. Hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzial stellt der Geltungsbereich einen Standort für spezialisierte und gefährdete Vegetation dar.

Die Karte zur Hydrologie stellt weiterhin eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag dar (vgl. LP 1998, Karte 3). Der oberste Grundwasserleiter im Plangebiet ist jedoch ungeschützt. Östlich des Geltungsbereichs ist weiterhin der Tarnewitzer Bach als Oberflächengewässer dargestellt. Südlich des Plangebiets liegen zudem ein Schöpfwerk mit Einzugsgebiet als serwirtschaftliche Anlage sowie auf derselben Fläche ein Vernässungsgebiet.

Das Plangebiet liegt entsprechend der Karte zum Landschaftsbild im Siedlungsgebiet (vgl. LP 1998, Karte 4). Südöstlich wird weiterhin der Niederungsbereich des Tarnewitzer Baches am Ortsrand von Boltenhagen dargestellt. Entlang des Übergangs zwischen diesen beiden Landschaftsbildtypen ist stellenweise eine ungenügende landschaftliche Ortsrandeinbindung zu erkennen. Weiterhin werden entlang der Ostseeallee verkehrsbedingte Lärmbelastungen dargestellt.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans trifft keine Aussagen zum Plangebiet selbst, stellt aber entlang der Ostseeallee den Erhalt vorhandener Wegeverbindungen dar (vgl. LP 1998, Karte 5). Weiterhin verläuft südwestlich des Geltungsbereiches die Begrenzung der baulichen Entwicklung, die entlang des Randes der aktuellen Siedlung verläuft.

3.2.5. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Lediglich die Ostsee selbst stellt im Bereich der Boltenhagenbucht das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ dar. Dieses Schutzgebiet beginnt in ca. 270 m Entfernung zum Plangebiet in nördlicher Richtung. Direkte Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes sind damit auszuschließen. Ein Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB = „FFH-Gebiete“) ist in ca. 230 m Entfernung in nordöstlicher Richtung vorhanden. Dabei handelt es sich um die Wismarbuch als Natura 2000-Gebiet. In diesem Bereich liegt zudem das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ in ebenfalls ca. 230 m Entfernung zum Geltungsbereich. Entlang der Ostseeküste verläuft schließlich der Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach NatSchAG MV, der ca. 100 m vom Plangebiet entfernt ist.

3.2.6. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope

Das Plangebiet liegt nicht in naturschutzrechtlich o.ä. geschützten Flächen. Es liegt zudem außerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG MV. Die Karte der Biotop- und Nutzungstypen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern

stellt die Fläche des Plangebietes als Biotop- und Nutzungstyp S47 – Kleingartenanlage, Ferienhäuser dar. Der Standort wird als gering versiegelt ausgewiesen. Die nahegelegene Ostsee ist im Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG als Küstenbiotop enthalten.

3.2.7. Baumschutzsatzung (2021)

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung oder Pflege und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wie zum Beispiel Lärm, Niederschläge oder Schadstoffimmissionen, zur Erhaltung eines artenreichen Pflanzbestandes als Lebensraum für die Tierwelt sowie zum Schutz vor Wind / Bodenerosionen hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 18. November 2021 eine Baumschutzsatzung erlassen.

In dieser sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, Einzelbäume der Gattungen Eibe (Taxus) und Stechpalme (Ilex) mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, mehrstämmige Bäume (sofern einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist) sowie Kiefern (Pinus) mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm geschützt. Maßgebend dafür ist der Stammumfang in 1,30 m Höhe vom Erdboden gemessen.

Ausnahmen und Befreiungen können mit Nebenbestimmungen, wie Kompensationsmaßnahmen nach § 7 der Baumschutzsatzung, versehen werden.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die dem o. g. Schutz unterliegen. Dies betrifft im Nordosten des Plangebiets eine Silberweide (Salix alba), im Osten eine Pappel (Populus) sowie im südlichen Plangebiet drei Haselnüsse (Corylus avellana), die voraussichtlich einen Stammumfang von 50 cm erreichen. Diese geschützten Bäume sind im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

3.2.8. Masterplan Boltenhagen 2020

Der Masterplan Boltenhagen 2020 (MPB) soll als Handlungsanleitung helfen, zukünftigen Entwicklungen adäquat zu begegnen. Hierfür beschreibt der Masterplan einen „Roten Faden“ für die Ortsentwicklung mit Empfehlungscharakter. Als übergeordnete Ziele der eigentlichen Ortsentwicklung werden u.a. das Selbstverständnis des Ostseebades als touristische Destination, die Positionierung Boltenhagens in den Angebotskategorien Gesundheitsvorsorge, Wellness, Wasser, Luft sowie die Vermarktung als Seeheilbad Boltenhagen genannt (vgl. MPB S. 6).

Von den Handlungsempfehlungen des Masterplans ist besonders das angestrebte Vorantreiben der Pflege und Gestaltung der Ostseeallee für den vorliegenden Bebauungsplan relevant (vgl. MPB S. 64). Die Allee soll demnach zukünftig einen Charakter einer Boulevardstraße mit entsprechender Bepflanzung, Beleuchtung und Einkaufsmöglichkeiten aufweisen. Weiterhin ist die Förderung des Gesundheitstourismus hervorzuheben, wobei die Ostseeklinik und somit auch direkt das Vorhaben der Apartments für Mitarbeiter*innen relevante Aspekte darstellen (vgl. MPB S. 74). Die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen oder das Thema des Fachkräftemangels in der Gesundheitsbranche werden jedoch im Masterplan nicht explizit genannt.

4. Inhalt der Planung

4.1. Bauungs- und Nutzungskonzept

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dient der Schaffung eines Gebäudeensembles mit Wohnungen für Mitarbeitende der Strandklinik. Durch den Neubau soll dem Bedarf an Wohnraum als zentrale Voraussetzung für die Fachkräftesicherung im Gesundheitssektor zukunfts- und bedarfsgerecht gesichert werden.

Hinsichtlich des Städtebaus vermittelt der entworfene Baukörper zwischen den bestehenden Großformen der Strand- sowie der Ostseeklinik und der kleinteiligen Bauungsstruktur der Einfamilien- und Ferienhausnutzung. Zudem greift das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Bauungskonzept die Ausrichtung der Bestandsgebäude zur Straße auf. Im Ergebnis kann so die städtebauliche Integration des Neubaus in den Bestand erreicht werden.

Im Detail sind im Plangebiet der Rückbau der Bestandsgebäude des Einfamilienhauses, der Nebengebäude sowie der Stellplatzflächen vorgesehen, um das Grundstück bedarfsgerecht entwickeln zu können. Es sind zwei Wohngebäude mit je drei Vollgeschossen sowie einem aufgesetzten Staffelgeschoss vorgesehen. Mittig zwischen den Gebäuden liegt ein zentraler Erschließungskern mit Außentreppenhaus, über das in den Obergeschossen ein offener Gang erreicht wird, der beide Gebäude miteinander verknüpft. Weiterhin führt das Treppenhaus auch in die Tiefgarage, die vorwiegend unterhalb des nördlichen Gebäudes liegt. Der weiteren Erschließung dient ein zweites Außentreppenhaus am südlichen Gebäuderand sowie ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug im nördlichen Gebäude. An den West- und Ostfassaden sind im Erdgeschoss Terrassen, in den Obergeschossen Balkone angeordnet. Im Staffelgeschoss erweitert sich der offene Gang zu Dachterrassen, die als Außenbereiche für die Wohnungen auf dieser Geschosebene dienen. Insgesamt sind 35 Wohnungen mit vielfältigen Grundrissen vorgesehen. Weiterhin sind im Erdgeschoss mit Ausrichtung zur Ostseeallee zwei Arztpraxen vorgesehen. Somit wird auch mit der gewerblichen Nutzung die nutzungsfunktionale Verknüpfung des Vorhabens mit der Strandklinik aufgegriffen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage vorgesehen, in der 23 Stellplätze geschaffen werden sollen. Die Zufahrt zur Garage erfolgt im Nordwesten des Grundstücks von der Ostseeallee aus.

Die Flachdächer beider Gebäude werden begrünt und als Retentionsdächer zur Regenentwässerung ausgeführt. Auf dem nördlichen Gebäude werden zudem Solaranlagen vorgesehen.

Der hochbauliche Entwurf wird schließlich durch eine facettenreiche Freiraumgestaltung komplettiert. Hierbei sind zunächst im Süden des Grundstücks eine Streuobstwiese sowie eine Kinderspielfläche mit Angeboten der Naturraumpädagogik vorgesehen. Am südlichen Geltungsbereichsrand sind im Bereich der zu erhaltenden, geschützten Haselnüsse überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen. Im Südosten des Plangebiets sind ferner eine Staudenwiese sowie eine Trockenmauer als Habitat für Insekten vorgesehen, die beide als natürliche Unterstützung des Lebensraums von Bienen und anderen Insekten dienen. Zudem stellen sie eine natürliche Abgrenzung der Kinderspielfläche zum halböffentlichen Weg dar. Die Freiraumgestaltung wird schließlich durch ein Bienenhotel sowie eine Versickerungsmulde im westlichen Bereich ergänzt. Das gesamte Grundstück wird durch einen Rundweg verbunden, der mit einer wassergebundenen Kiesdecke versehen werden soll. Dieser verbindet den zentralen Erschließungskern mit den weiteren Gebäudezugängen, den einzelnen Freiraumnutzungen sowie mit dem Zugang zum Grundstück für den

Fuß- und Radverkehr von der Ostseeallee aus kommend. Entlang des Weges werden zudem weitere Fahrradstellplätze für Bewohnende, aber auch für Patient:innen der Arztpraxen vorgesehen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept

4.2. Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB liegt die konkrete Planung einer Vorhabenträgerin zugrunde. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem des Vorhaben- und Erschließungsplans. Für das beabsichtigte Vorhaben ist dabei die Ausweisung eines Baugebietes gemäß BauNVO – im Konkreten eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO – geeignet. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt zudem ein Durchführungsvertrag, der die geplanten Nutzungen konkretisiert.

Dementsprechend wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

Im Plangebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.1)

Somit ist auf Grundlage des § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB die Zulässigkeit auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Nutzungen, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3a S. 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt damit langfristig den städtebaulichen Rahmen für ein in dieser Lage mögliches Nutzungsspektrum. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte Planung wider, die städtebaulich wünschenswert ist und innerhalb eines

vereinbarten Zeitraums umgesetzt werden soll. Eine genauere Festschreibung der Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich. Hier genießt angesichts der Nutzungsdauer einer Immobilie deren Nutzungsflexibilität und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein großes Gewicht. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können ohne erneute Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geändert werden, sodass der großzügigere Nutzungsrahmen des Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ausgefüllt werden kann. Es ist vertraglich geregelt, dass die Verpflichtungen im Durchführungsvertrag an die jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben sind.

4.3. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ziele des städtebaulichen Konzeptes, ein Wohnquartier zu schaffen, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnen mit Arztpraxen“ die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Mit der geplanten Nutzung des Mitarbeiterwohnens nimmt der Bebauungsplan die vorhandene Vorprägung im Umfeld des Plangebiets auf und trägt zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen für eine spezifische Zielgruppe bei. Dabei wird die Vorprägung des Standortes durch die Nähe zur Strandklinik im Rahmen der Schaffung von Wohnraum für Mitarbeitende dieser umfassend berücksichtigt. Somit leistet die Vorhabenplanung einen Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs sowie der Anwerbung und Bindung von Facharbeitskräften im Gesundheitssektor.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung im Plangebiet darstellt. Darüber hinaus bietet das Baugebiet auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, in der das Wohnen durch weitere Nutzungen ergänzt werden kann. Städtebauliches Ziel ist es, die vorgesehenen Mitarbeitendenwohnungen durch nicht störende, mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungen zu ergänzen. Die vorgesehenen Arztpraxen entsprechend des vorliegenden Baukonzeptes dienen dabei der Versorgung des Gebiets und sollen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglicht werden. Als Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sind sie in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Da das Plangebiet über die Ostseeallee gut erschlossen ist, ist es für eine wohngebietsverträgliche, ergänzende Nutzung durch Praxen gut geeignet. Aufgrund der durch diese Nutzung nur unwesentlichen zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Ostseeallee sowie des Ausschlusses von oberirdischen Stellplatzflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnruhe durch die gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten, sodass hier im Sinne einer positiven Funktionsmischung eine ergänzende gebietsverträgliche Nutzung zugelassen werden kann. Weiterhin trägt eine Realisierung der Arztpraxen im Plangebiet zur angestrebten Stärkung der Ostseeallee als relevante Verkehrsachse im Ostseebad Boltenhagen bei. Dabei knüpfen die Praxen an die bestehenden Nutzungsstrukturen im direkten Umfeld des Plangebiets an. Hierbei ist besonders die räumliche Nähe zur Strandklinik von Relevanz.

Das Plangebiet ist aufgrund der Strukturierung des Umfelds für die angestrebte Nutzung gut geeignet. Im Zusammenspiel mit den dort bereits vorhandenen Wohnnutzungen und der infrastrukturellen Ausstattung kann durch die Entstehung neuer Wohnungen die Funktionsfähigkeit des Standorts und des angrenzenden Gemeinderaums insgesamt gestärkt werden. Die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung des Gebiets mit einer Wohnnutzung sind auch aufgrund der verkehrlich gut erschlossenen Lage sinnvoll.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen beziehungsweise ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum die folgenden Nutzungen über die nachfolgende Festsetzung ausgeschlossen:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern sie Ferienwohnungen sind, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.2)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, obwohl kein Anspruch auf Genehmigung besteht. Da aber ein Anspruch auf ermessenfehlerfreie Entscheidung besteht, müssten gegebenenfalls die planerisch nicht gewollten Nutzungen zugelassen werden, wenn sachlich gerechtfertigte Gründe ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll die Wohnfunktion im Quartier gestärkt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, was zudem den übergeordneten gemeindlichen Zielvorstellungen entspricht. Um zukünftig ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung sicherzustellen, werden bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Nutzungen im Bereich des Beherbergungsgewerbes beziehungsweise des Ferienwohnens gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sowie gemäß § 13a BauNVO stehen dem übergeordneten Ziel entgegen, einen Beitrag zur Deckung des dauerhaften Wohnangebots im Ostseebad Boltenhagen zu leisten und dabei im Spezifischen Wohnraum für Mitarbeitende der Strandklinik als Voraussetzung für die Fachkräftesicherung zu schaffen. Bis auf die vorgesehenen Arztpraxen integrieren sich andere Nutzungen nicht in die gewünschte Art der Funktionsmischung beziehungsweise den angestrebten Gebietscharakter.

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung beziehungsweise den Gebietscharakter gefährden könnten. Der Ausschluss von gartenbaulichen Betrieben erfolgt ebenfalls, um die Realisierung eines flächenintensiven Betriebs, der dem eigentlichen Planungsziel entgegensteht und daher an diesem Standort städtebaulich nicht gewollt ist, zu verhindern. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung erzeugen und das Ortsbild deutlich entwerten. Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung erfolgen, die in ihrer Dichte und Struktur der umgebenden Bebauung entspricht und zur Entwicklung einer stabilen Nachbarschaft beiträgt. Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Durch ihren Ausschluss wird daher möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorgebeugt. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren lassen und das Stadtbild deutlich abwerten.

4.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird so die Bebauung auf dem Grundstück klar definiert. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher nicht erforderlich.

Grundflächenzahl

Entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Konzepts sind im Geltungsbereich Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe geplant. Um die vorgesehene Bebauung zu ermöglichen, wird für das Maß der baulichen Nutzung durchgehend eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese festgesetzte Grundflächenzahl wird der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt und der angestrebte Charakter als durchgrüntes Quartier ermöglicht wird. Zusätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch ein Einhalten der Orientierungswerte grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB hergestellt werden können.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung eines hochwertigen städtebaulichen Konzepts, das ein ausgewogenes standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen sicherstellt, sodass sich das Baukonzept harmonisch in das Siedlungsgefüge einpassen wird.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 Prozent durch Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche reicht nicht aus, um die vorgesehene Tiefgarage sowie Erschließungswege realisieren zu können. Dementsprechend wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zu Gunsten der vorgenannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75 ermöglicht. In diesem Zusammenhang wird folgende Festsetzung getroffen:

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Zufahrten und Zuwegungen ist bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt nicht.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.1)

Die Überschreitung der GRZ ist dabei aufgrund verschiedener städtebaulicher Gründe erforderlich, die die Erhöhung der regelhaften Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet rechtfertigen. Die Erforderlichkeit der Überschreitung der GRZ resultiert vorwiegend aus der geplanten Errichtung der Tiefgarage inklusive Zufahrt, der Terrassen, Zuwegungen sowie Aufenthaltsbereiche im Freiraum. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des länglichen Zuschnitts des Grundstücks und einer Unterbringung von Fahrradstellplätzen an der südlichen Plangebietsgrenze und somit der gegenüberliegenden Seite der Ostseeallee ein erhöhter Platzbedarf für Erschließungswege besteht. Weiterhin ist jedoch auch die Lage des Plangebiets im Baukontext ausschlaggebend, da das Vorhaben zwischen den Großstrukturen der Kliniken einerseits und einer kleinteiligen Einfamilien- und Ferienhausbebauung andererseits städtebaulich vermitteln soll. Dabei steht gleichzeitig die konsequente Ausnutzung der Innenverdichtungspotenziale im Sinne des Bodenschutzes im Vordergrund, sodass schließlich anknüpfend an gewachsene bauliche Strukturen

in der Umgebung ein homogenes Ortsbild gewahrt werden soll. Letztendlich verfolgt das vorliegende Konzept auch das Ziel, bauliche Nutzung in einem über die Ostseeallee verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren. So wird erneut ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt, indem durch die Neuentwicklung innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches eine bauliche Nutzung in bisher nicht genutzten Außenbereichen verhindert werden kann.

Neben diesen Gründen für eine Erforderlichkeit der Überschreitung der GRZ gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO sind weiterhin Maßnahmen des städtebaulichen Konzepts zu berücksichtigen, die zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung beitragen. Hierbei ist zunächst auf die im Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Rahmen des Durchführungsvertrags gesicherte Schaffung qualitativ hochwertiger Flächen auf dem Grundstück zu berücksichtigen. Neben der vorgesehenen Dachbegrünung ist auch auf die facettenreiche Freiraumgestaltung mit Spielplatz, Streuobstwiese, Trockenmauer, Bienenhotel und Staudenwiese hinzuweisen. Weiterhin wird der gesamte ruhende Verkehr in der Tiefgarage untergebracht, sodass oberirdischer Pkw-Verkehr auf dem Grundstück selbst ausgeschlossen werden kann. Weiterhin ist der angrenzende Grünstreifen entlang des Bachlaufes von Relevanz. Die Überschreitung der GRZ im Plangebiet wird dabei durch die unmittelbare Nachbarschaft zu diesem Freiraum ausgeglichen. Schließlich ist auch die günstige Zuordnung des Plangebiet mit Mitarbeiterwohnungen zur „Strandklinik“ als Arbeitsstätte der Bewohner:innen hervorzuheben, die eine Verminderung des Verkehrs im direkten Umfeld des Plangebiets bewirken kann.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs berücksichtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Geschossigkeiten und Gebäudehöhen

Die Höhenentwicklung der Baukörper entspricht dem städtebaulichen Konzept, sodass im allgemeinen Wohngebiet differenzierte Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit sowie zur Gebäudehöhe vorgesehen sind. Entsprechend der Ausweisung enger Baukörperfestsetzungen im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die vorgesehenen dreigeschossigen Gebäude mit aufgesetztem Staffelgeschoss klar definiert. Dementsprechend wird die Höhenentwicklung im Gebäudeensemble durch die Festsetzung von drei sowie im Bereich der Staffelgeschosse vier Geschossen definiert. In Analogie dazu erfolgt die Festsetzung der Gebäudehöhe von 11,7 m beziehungsweise 14,7 m über NHN, was unter Berücksichtigung der Geländehöhe einer realen Gebäudehöhe von 9,7 m beziehungsweise 12,7 m entspricht.

Durch die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximalen Gebäudehöhe wird die angestrebte hochbauliche Planung abgesichert. Um zusätzlich zum abgestimmten städtebaulichen und architektonischen Konzept die Umsetzung von notwendigen technischen Anlagen sicherzustellen, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2)

Die Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind. Zugleich soll die festgesetzte Begrenzung der Höhen aufzeigen, dass sich die Aufbauten den Baukörpern in ihrer städtebaulichen Wahrnehmbarkeit unterordnen und die Gebäudekubatur nicht verändern. Abgesehen von der städtebaulichen Einfügung der Gebäudehöhen in die Umgebung soll die Höhenbegrenzung des Neubaus beziehungsweise der Dachaufbauten auch sicherstellen, dass eine verträgliche Besonnungssituation im Vorhabengebiet gegeben ist und eine unzumutbare Verschattung der unmittelbaren Nachbarschaft vermieden wird.

4.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Die städtebauliche Eigenart der Planung im Plangebiet und die gewünschte bauliche Dichte der Bebauung erfordern eine detaillierte Baukörperausweisung, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts sicherzustellen. Durch die baukörperbezogene Ausweisung der überbaubaren Fläche wird die Grundidee des Entwurfs mit dem Geschosswohnungsbau mit zwei Mehrfamilienhäusern, die durch einen offenen Gang auf allen Geschossebenen verbunden sind, gesichert.

Die vorgesehenen Baugrenzen greifen die im hochbaulichen Entwurf dargestellten Gebäudekubaturen auf. Die maximalen Gebäudetiefen verfolgen dabei das Ziel, flexible, zeitgemäße und gut nutzbare Wohnungsgrundrisse zu verwirklichen und einen Hochbau unter Berücksichtigung der heutigen Baustandards im Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist mit der Schaffung von privaten Freiräumen verbunden. Während geplant ist, die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen auszustatten, werden die Erdgeschosswohnungen mit ebenerdigen Terrassen versehen. Die Realisierung dieser Außenbereiche der Wohnungen wird durch den Bebauungsplan durch eine Erweiterung der Baugrenzen ermöglicht, sodass diese die Balkone und Terrassen entsprechend dem konkreten Baukonzept umfassen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage vorgesehen, die neben Stellplätzen auch Kellerräume zur privaten Nutzung durch die Bewohner:innen umfassen soll. Dieses Untergeschoss muss, um die erforderliche Stellplatzzahl sowie die erforderlichen Abstell- und Nebenräume aufnehmen zu können, eine größere Fläche aufweisen als die aufgehenden Baukörper. Das erforderliche Untergeschoss wird über eine unterirdische Baugrenze ermöglicht. Die Festsetzung von unterirdischen Baugrenzen anstatt einer alternativ denkbaren Ausweisung von Flächen für Tiefgaragen bietet den Vorteil, die für die Errichtung der Tiefgarage notwendige Fläche langfristig nicht nur für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu reservieren, sondern ebenfalls für potenzielle anderweitige Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wie z.B. dem Abstellen von Lastenfahrrädern. Zudem ist die Ausweisung der unterirdischen Baugrenze auch hinsichtlich des vorliegenden hochbaulichen Konzepts erforderlich. Dieses sieht außerhalb der oberirdischen Baugrenze Kellerräume und somit nicht nur Stellplätze vor, die mit der Festsetzung einer Fläche Tiefgaragen und ihren Zufahrten nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB nicht realisierbar wären.

Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht grundsätzlich der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO, bei der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Abweichend hiervon wird jedoch die Längenbeschränkung aufgehoben. Die Festsetzung trägt den besonderen Anforderungen der geplanten Bebauung Rechnung, da das Ensemble aus zwei Mehrfamilienhäusern mit einem verbindenden Erschließungskern eine Gesamtlänge von rund 75 m aufweist. Durch die Aufhebung der Längenbeschränkung wird eine baulich zusammenhängende Bebauung ermöglicht, ohne die städtebaulichen Grundprinzipien der offenen Bauweise – insbesondere die Einhaltung von Grenzabständen – aufzugeben. Zudem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des zentralen Erschließungskerns, der als offenes Treppenhaus gestaltet werden soll, eine gewisse Durchlässigkeit der Bebauung weiterhin gegeben ist. Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die mit „a“ bezeichnete abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 3.1)

4.6. Verkehr

Das Plangebiet selbst umfasst keine Straßenverkehrsflächen, es ist jedoch vollständig über die Ostseeallee am nördlichen Geltungsbereichsrand erschlossen. Zusätzliche Straßen sind nicht erforderlich, während auf dem Grundstück die interne Erschließung sowie Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgehalten werden.

Die Erschließung des Vorhabengebiets ist über eine Zu- und Abfahrt zur Ostseeallee vorgesehen. Während im westlichen Straßenbereich die Erschließung der geplanten Tiefgarage verortet ist, führt weiter östlich ein Fuß- und Radweg auf das Grundstück.

Ruhender Verkehr

Wie bereits in Kapitel 4.1. dargelegt sieht das städtebauliche Konzept eine Tiefgarage unterhalb des nördlichen Gebäudes mit 23 Pkw-Stellplätzen vor. Durch einen Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen nach § 12 BauNVO soll eine qualitative Freiraumgestaltung gesichert und Pkw-Verkehr außerhalb der Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück unterbunden werden. So soll die Schaffung eines hochwertigen Wohnumfelds als übergeordnetes Ziel der Planung begünstigt werden. Dementsprechend wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

Im WA sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 3.2)

Entsprechend der Vorhabenplanung sind zudem mehrere Bereiche mit Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Dabei sind im südlichen Grundstücksbereich 36 überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen, weitere 20 Stellplätze für Bewohnende sind am zentralen Erschließungskern geplant. Schließlich werden 18

Fahrradstellplätze für Patient:innen weiter nördlich in Richtung des Quartierseingangs mittig zwischen Arztpraxen und Ostseeallee verortet. So soll eine qualitative Unterbringung von Fahrrädern entsprechend unterschiedlicher Nutzungsbedürfnisse gewährleistet werden.

4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bestimmte Artengruppen wildlebender Tiere sind empfindlich gegenüber künstlichem Licht, insbesondere in Quartiersnähe. Um erhebliche Störungen durch die geplante Wohnbebauung zu vermeiden, muss die Beleuchtung im gesamten Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich ausgestaltet werden. Hierfür sollten zunächst Beleuchtungsumfang und -dauer auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Zudem sind eine Steuerung durch Bewegungsmelder und/oder eine Teil- bzw. Nachabschaltung zu empfehlen. Auch hinsichtlich der Leuchtmittel sind verschiedene Anforderungen einzuhalten. Die Leuchtmittel sollen eine warmweiße, bernstein- oder orangefarbene Farbtemperatur und somit maximal 3.000 Kelvin einhalten. Weiterhin ist eine optimierte Abstrahlungsgeometrie der Wegebeleuchtung zu berücksichtigen. Diese sollte möglichst niedrig und bodenwärts gerichtet angebracht werden. Zudem sind eine seitliche Abstrahlung und eine Abstrahlung auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Grünflächen zu vermeiden. Auch sonstige Beleuchtungen sind bodenwärts zu richten und mit einer geringen seitlichen Abstrahlung sowie einer Abschirmung nach oben vorzusehen. So kann eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert werden. Diesen Anforderungen an die Beleuchtung im Plangebiet entsprechend wird im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen:

Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von wildlebenden Tieren ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißer Temperatur (maximal 3000 Kelvin) zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig. Die Leuchtmittel sind möglichst niedrig anzubringen.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 4.1)

Um die technische Infrastruktur zu entlasten, soll nach Möglichkeit zusätzlich das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Daher ist der Anteil versiegelter Flächen gering zu halten. Um dafür die Voraussetzung zu schaffen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet Zuwegungen und Terrassenbereiche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Festsetzung dient dabei der Erhaltung eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeleitet werden kann. Gleichzeitig werden Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens anteilig erhalten. Im Bebauungsplan wird wie folgt festgesetzt:

Zuwegungen und Terrassenbereiche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z.B. Betonsteine) zulässig sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 4.2)

Gründächer weisen eine hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt auf. Dachbegrünungen können einen wichtigen Baustein für die Durchgrünung des Plangebiets, die Schaffung von Ersatzlebensräumen von Tieren und Pflanzen, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, die Bindung von Stäuben, die Rückhaltung von Niederschlägen und die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung der Neubauten darstellen. Gerade im Bereich niedriger Gebäudeteile, deren Dachflächen von Staffelgeschossen und von anderen Gebäuden aus einsehbar sind, tragen sie auch zur Ausgestaltung einer städtebaulich attraktiven Dachlandschaft bei.

Dachflächen von Hauptgebäuden, die nicht als Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden, sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau als begrünte Dachflächen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 4.3)

Ergänzend wird eine Begrünung der nicht überbauten Decke der Tiefgarage festgesetzt:

Die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 4.4)

Für das Schutzgut Boden ergibt sich innerhalb des Geltungsbereichs durch die geplante Bebauung ein Eingriff. Zur Minimierung dieses Eingriffs wird eine umfangreiche Begrünung der Tiefgarage mit einer besonderen Substratstärke an Boden festgesetzt: Alle nicht überbauten Bereiche der Decke der Tiefgarage sind mit 50 cm Substrat abzudecken und zu begrünen, um den hier durch den Bebauungsplan vorbereiteten Versiegelungen bzw. Eingriffen in das Schutzgut Boden minimierend entgegenzuwirken und weiterhin ökologisch wirksame Standorte bzw. Lebensraum für Tiere und Pflanzen anbieten zu können. Der Substrataufbau bietet auch einer Vielfalt an Bodenorganismen einen nennenswerten Lebensraum.

Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Innerhalb des Substrataufbaus wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich.

Die Begrünung auf der Tiefgarage trägt neben einer Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung auch zur Verbesserung des Lokalklimas und zur Erhöhung der Grünanteile im Vorhabengebiet bei und ist ein positiver Beitrag zur gärtnerischen Gestaltung des Gebiets.

4.8. Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB erstellt, sodass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Nichtsdestotrotz soll eine überschlägige Prüfung der Umweltschutzgüter erfolgen, um die umweltbezogenen Belange hinreichend im Rahmen der Abwägung zu betrachten.

Für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter müssen zunächst die relevanten Vorgaben der Fachgesetze berücksichtigt werden. Mit der Planung auf einer bereits anthropogen überformten und genutzten Fläche wird den Vorgaben des Baugesetzbuches entsprochen, Eingriffe auf bereits genutzten Flächen, die bereits verkehrstechnisch erschlossen sind, vorzusehen. So soll zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden, um die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes wird durch die geplanten Vorhaben zudem nicht in unberührte Naturräume eingegriffen, weiterhin beschränkt sich die Bebauung auf einen bereits genutzten Bereich im Siedlungskörper Boltenhagens. Im Bebauungsplan werden die gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume nachrichtlich gekennzeichnet. Gemäß des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist zu beachten, dass im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden sind. Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Gewässer oder Waldflächen. Den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie wird im Plangebiet entsprochen. Schließlich ist das Bundesbodenschutzgesetz bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter zu berücksichtigen. Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter Böden können negative Auswirkungen reduziert werden. Die Versiegelung im Plangebiet wird zwar erhöht, hiervon sind jedoch vorbelastete, anthropogen überformte Flächen betroffen. Das Vorhaben wird weiterhin auf die unbedingt benötigte Fläche beschränkt. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sämtliche NATURA 2000-Gebiete in großem Abstand zum Plangebiet liegen, sodass auch hier keine Beeinflussung zu erkennen ist. Weiterhin sind Art und Dimension des geplanten Vorhabens nicht geeignet, die Schutzziele umgebener Schutzgebiete zu beeinträchtigen.

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Das Plangebiet weist bereits eine anthropogene Überformung und Nutzung auf, es wird jedoch im Rahmen der baulichen Entwicklung zu zusätzlicher Versiegelung kommen. Anlagebedingt kommt es somit zu zusätzlichen Eingriffen durch die Entwicklung von Bauland. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht zu befürchten. Es ist nicht von einer signifikanten Verkehrszunahme und damit einhergehenden Steigerungen der Lärmbelastung auszugehen. Das Vorhaben fügt sich in die Nutzungsstruktur des örtlichen Umfeldes ein und wird zudem auch in verkehrstechnischer Hinsicht keinen erheblichen Einfluss auf den lokalen Verkehr haben. Baubedingt sind durch die planungsrechtlich ermöglichten Neubauten lediglich kurzzeitige Auswirkungen zu erwarten, die jedoch wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Fläche und Boden

Im Bestand ist das Plangebiet bereits durch menschliche Nutzungen gekennzeichnet, was sich auch auf

die Bodenbedingungen ausgewirkt hat. In der unmittelbaren Umgebung sind flächenhafte Versiegelungen vorzufinden. Durch die Vorhabenrealisierung wird es jedoch zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades kommen. Im Zuge der Bauarbeiten sind zusätzliche Versiegelung sowie Bodenarbeiten und -verdichtungen zu erwarten. Das Vorhaben wird jedoch auf die unbedingt benötigte Fläche beschränkt und beansprucht bereits vorbelastete Böden. Hinweise auf Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz liegen derzeit nicht vor. Dem Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind derzeit keine Anhaltspunkte aus latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass auch in nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Beim Fund von Kampfmitteln oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg-Vorpommern die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Weiterhin wird die Nutzung im Plangebiet intensiviert, jedoch werden dabei die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne von § 1a BauGB umgesetzt. Durch die Vorhaben kommt es nicht zu Eingriffen in unberührte Naturräume, sodass auch keine Zerschneidungseffekte vom Vorhaben ausgehen. Dem erhöhten Versiegelungsgrad wird darüber hinaus durch festgesetzte Maßnahmen wie eine Dach- und Tiefgaragenbegrünung, eine wasser- und luftdurchlässige Gestaltung von Zuwegungen und Terrassen und weitere geplante Elemente der Freiraumplanung entgegengewirkt. Somit werden resümierend die Schutzgüter Fläche und Boden nicht erheblich beeinträchtigt.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer und somit keine WRRL-berichtspflichtigen Gewässer vorzufinden. Die Ostsee liegt in ausreichendem Abstand, um Eingriffe in dieses Oberflächengewässer auszuschließen. Das Plangebiet liegt auch außerhalb des 150 m-Bereichs des Küstenschutzstreifens, zu diesem weist es eine Entfernung von ca. 100 m auf. Somit hat die Nähe des Plangebiets zum Küstenschutzstreifen der Ostsee gemäß § 29 NatSchAG M-V keine Auswirkungen auf die Vorhabenplanung. Durch das Vorhaben kommt es nicht zu Eingriffen in Oberflächengewässer. Das Vorhaben stellt keine potenzielle Gefährdung für das Schutzgut Wasser dar. Zudem wird keine Veränderung vorgesehen, die den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen kann. Auch sind die geplanten Vorhaben mit den Umweltzielen der EG-WRRL vereinbar.

Das Plangebiet liegt jedoch, wie fast das gesamte Gemeindegebiet, im Hochwassergefahrengebiet der Ostsee. Bei einem Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit und einem statistischen Wiederkehrintervall von 20 Jahren (HW20) wird das gesamte Plangebiet laut Kartendarstellung 0,5 bis 1 m überflutet. In Teilbereichen werden Wassertiefen von mehr als 1 m erreicht. Bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit und einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren sowie bei Extremhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Klimazuschlag, Versagen der Hochwasserschutzanlagen) wird der gesamte Geltungsbereich mehr als 1 m überflutet. Somit besteht für das Plangebiet eine Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Eine Betroffenheit des Plangebiets bei Hochwasserszenarien kann daher nicht ausgeschlossen werden, auch wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit von Extremereignissen als sehr gering eingeschätzt wird. Die Intention der Kartendarstellung zielt auf den Vorsorgegedanken sowie die Darstellung möglicher Risiken und die Ableitung erforderlicher Maßnahmen ab.

Das Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern (RKMV: 2009) setzt für das Bundesland die Bemessungs-Hochwasserstände (BHW) fest. Der BHW basiert auf dem höchsten Wasserstand, der bisher bei einer Sturmflut zuverlässig gemessen wurde, ist damit eine ortsabhängige Größe und repräsentiert

das Sicherheitsniveau, welches zum Schutz im Küstenraum für erforderlich und realisierbar erachtet wird. Das RKMV geht für Boltenhagen von einem BHW von 3,70 m über NHN für die Dekade 2021-2030 aus. Das Plangebiet befindet sich nach aktueller Vermessungsgrundlage in einer Höhe von 0,67 bis 1,64 m NHN, sodass das Grundstück im Falle eines Bemessungshochwasser bspw. durch Wellenbewegungen betroffen sein kann und auch mit einem dauerhaften Wasserstand auf dem Gelände zu rechnen ist, da die Freiflächen deutlich niedriger als der BHW von 3,70 m NHN liegen. Entsprechend des vorliegenden Entwurfs wird die Oberkante des Fertigfußbodens bei 1,90 m über NHN liegen.

Eine zusammenfassende, abwägende Betrachtung der Hochwassergefahrenkarte einerseits sowie des RKMV, der detaillierten Vermessungsgrundlage und den Hochbauplanungen andererseits ergibt, dass die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen über dem Scheitel des BHW liegen und dass beim Eintreten des Extremszenarios das Gebäudeensemble betroffen sein kann. Durch die Dünen als Hochwasserschutz kann das Risiko jedoch weiter reduziert werden. Dennoch ist das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen nicht ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Flutschutzes von Bedeutung ist jedoch der östlich an das Plangebiet direkt angrenzende Tarnewitzer Bach auf einer öffentlichen Grünfläche, der aufgrund seiner Grabenstruktur zum Rückhalt von Wasser dienen kann. Weiterhin sind Dammbalken-Systeme zum Flutschutz im nördlichen Grundstücksteil vorgesehen. Im Bereich der Tiefgarage ist schließlich ein Flutungssystem zur Auftriebssicherung mittels Flutungsöffnungen als eine Art „umgekehrtes“ Drainsystem geplant.

Generell ist der Belang des Hochwasserschutzes in den Planungen zu berücksichtigen. Der Eigentümer ist für entsprechende Schutzmaßnahmen, bspw. durch Bauvorsorge und ein Notfallkonzept, verantwortlich und kann im Schadensfall keine Schadensersatzansprüche beim Land Mecklenburg-Vorpommern geltend machen; selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der Vorprägung des Plangebiets und der baulichen Strukturen im direkten Umfeld sind Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten in geringem Umfang möglich. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen durch Hinweise gesichert:

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse in Bestandsgehölzen vor Beginn der Bauarbeiten artenschutzfachlich zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen durch eine fachkundige Person zu treffen. Falls erforderlich, sind geeignete Ersatzhabitate bereitzustellen, um den Schutz der Tiere sicherzustellen.

Schließlich ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung zu beachten. Rodungsarbeiten und Bauarbeiten am Gebäudebestand sollten ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März erfolgen. Falls Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sind, müssen potenzielle Quartiere vorab auf besiedelte Brutplätze kontrolliert werden.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Rodungszeiten nach § 39 BNatSchG, den artenschutzrechtlichen Kontrollen sowie der derzeitigen Nutzung des Plangebiets werden keine Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung ersichtlich. Neben den Tieren sind auch Pflanzen und die

biologische Vielfalt als Schutzgut zu betrachten. Das Plangebiet ist derzeit neben der Bestandsbebauung durch eine Ruderalvegetation mit landschaftsbildprägenden Einzelbäumen und einer Brombeerhecke geprägt. Der potenzielle Eingriff in den Baumbestand unterliegt den gesetzlichen Regelungen (§ 18 BNatSchAG M-V) beziehungsweise der Baumschutzsatzung der Gemeinde Boltenhagen. Derzeit ist abzu- sehen, dass die Birke im Nordwesten des Plangebiets aufgrund der dort geplanten Tiefgaragenzufahrt abgängig sein wird. Alle weiteren geschützten Einzelbäume werden in die Vorhaben- und Freiraumpla- nung integriert. Die Baumschutzsatzung gibt für die Berechnung des Ausgleichs die Verwendung eines Baumes mit 14/16 cm Stammumfang vor. Potenziell erforderliche Gehölzrodungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens betrachtet und bilanziert werden. Zum derzeitigen Planungsstand ist abzusehen, dass eine geschützte Eiche im Nordwesten des Plangebiets abgängig sein wird. Die entspre- chend erforderliche Kompensation ist im Genehmigungsverfahren zu ermitteln.

Aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs und der bereits anthropogen vorgeprägten Nutzung für die Biodiversität sowie unter der Voraussetzung, dass potenzielle Gehölzrodungen im Rahmen des Genehmi- gungsverfahrens kompensiert werden, kann eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Flora und Fauna ausgeschlossen werden. Die geplanten Nutzungen stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt dar.

Luft und Klima

Der Standort übernimmt keine bedeutende klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang. Die mit der Planung einhergehende zusätzliche Versiegelung wird sich nicht erheblich auf die klimatische Situation auswirken. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen beansprucht. Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Somit ergibt sich ab- schließend kein schutzbezogener Kompensationsbedarf.

Landschafts- und Ortsbild

Die Planung beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper Boltenhagens und komplettiert den Innenbereich des Ortsteils. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit durch die geplanten Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Es steht im Kontext der angestrebten Innen- entwicklung.

Mensch und seine Gesundheit

Während derzeit im Plangebiet keine schutzbedürftigen Nutzungen vorzufinden sind, liegen in näherer Umgebung Wohnnutzungen sowie Gesundheitseinrichtungen mit Schutzanspruch. Das Vorhaben beein- trächtigt jedoch keine schutzbedürftigen Nutzungen oder der Erholung dienende Flächen. Mit der Ent- wicklung von Flächen für Wohnungsbau wird den grundlegenden Bedürfnissen des Ostseebades Bolten- hagen entsprochen. Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissio- nen gehen vom geplanten Vorhaben nicht aus. Somit ist das Vorhaben im Plangebiet zusammenfassend für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit als positiv zu bewerten.

Kultur- und Sachgüter sowie Störfallbetriebe

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt. Darüber hinaus sind derzeit im Plangebiet und dessen Umgebung keine Störfallbetriebe gemäß der 12.

BImSchVO bekannt, zu denen ein Abstand einzuhalten wäre. Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebiets und des Umfeldes sind die Auswirkungen der Vorhaben auf die Belange von Natur und Umwelt als nicht erheblich einzustufen. Es sind zudem keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Umweltrelevante Wechselwirkungen werden nicht festgestellt.

4.9. Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bereits vorhandenen Nutzung an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen. Die Energieversorgung wird durch die BHKWs der Strandklinik Boltenhagen (Ostseeallee 103) sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserkanalisation ist an die Abwasseranlage der Gemeinde angeschlossen, somit ist die Abwasserbeseitigung für das Grundstück sichergestellt.

Für den Bau des geplanten Gebäudeensembles wird das bestehende Grundleitungssystem auf dem Grundstück durch neue Schmutzwasserleitungen ergänzt, um die aus dem Neubau zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen. Die Leitungen werden auf dem Grundstück zusammengeführt und an den öffentlichen Schmutzwasserkanal innerhalb der Ostseeallee angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Eine Entsorgung des Regenwassers über öffentliche Anlagen ist nicht möglich, sodass das gesamte Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss. Bei der Versickerung des Regenwassers auf Grundstücken ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind unter Beachtung der Festlegungen der DWA-A 138 und nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen.

Das auf der Dach- und Grundstücksfläche anfallende Regenwasser soll versickert werden, wozu neben den bereits genannten Retentionsdächern auch eine westlich im Plangebiet gelegene Sickermulde vorgesehen wird. Weiterhin sind die Zuwegungen und Terrassenbereiche wasser- und luftdurchlässig herzurichten, wobei etwa der Rundweg durchs Plangebiet als wassergebundener Kiesweg vorgesehen wird.

4.10. Hinweise

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen.

Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vor-liegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 11 DSchG M-V verwiesen: Wer Sa-chen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhal-tung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeige-pflicht besteht für die Entdeckerin oder den Entdecker, die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die Grund-eigentümerin oder den Grundeigentümer sowie für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes er-kennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, welche die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiterleitet. Der Fund und die Fundstelle sind in unveränder-tem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schrift-licher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denk-malfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswer-tung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erfor-schung erforderlich ist.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Vor Durchführung von Abbruchtätigkeiten an Hochbauten ist durch einen Sachverständigen / Biologen festzustellen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen zerstört wer-den. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. In der Zeit vom 1. März bis 30. Sep-tember ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflan-zen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BNatSchG).

Baumschutz

Die geschützten Einzelbäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern. Die Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Im Kronenbereich – einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens – der geschützten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Ver- und Ent-sorgungsanlagen, Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unver-meidbare Abweichungen von Satz 1 zulässig. Dabei ist der Schutz der Bäume durch die Verwendung von Wurzelschutzbrücken für Wege oder Wurzelschutzvorhängen von Abgrabungen in Verbindung mit

fachgerechtem Kronenschnitt und fachgerechter Wurzelbehandlung gemäß ZTV Baumpflege zu sichern. Wurzelvorhänge sind während der Vegetationsruhe vor der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und ZTV Baumpflege fachgerecht herzustellen. Leitungen im Kronenbereich sind grabenlos zu verlegen.

Hochwassergefahrenggebiet

Das Plangebiet liegt im Hochwassergefahrenggebiet der Ostsee. Hier besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Insofern ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Einsicht von DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 wird beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme vorgehalten.

4.11. Aufhebung bestehender Pläne

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 9 „Am Reek“ tangiert den Geltungsbereich dieses Planes, sodass der entsprechende Bereich des bestehenden Plans aufgehoben wird.

4.12. Flächen- und Kostenangaben

4.12.1. Flächenangaben

Das Allgemeine Wohngebiet ist etwa 0,32 ha groß.

4.12.2. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Kosten. Die Regelungen dazu erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird. Die Kosten des Planverfahrens trägt die Vorhabenträgerin.

Billigung:

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am __. __.20__ gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den __. __.20__

(Bürgermeister Raphael Wardecki)