

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/15/9152
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 15.01.2015 Verfasser: Tesche, Julia
Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2a " Kaffeeegärten" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - zur Änderung und erneuten Auslegung des Planentwurfs -	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

Sachverhalt:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise gegeben, welche eine Änderung des ausgelegten Planentwurfs geboten erscheinen lassen. Insbesondere sind dies:

- die Positionierung der Landesforstbehörde, dass einer Waldumwandlung für die nordwestliche Teilfläche des Geltungsbereichs mit Ausnahme der kleinen Fläche für die Errichtung einer zusätzlichen öffentlichen Toilette aufgrund nicht gesehenen öffentlichen Interesses nicht stattgegeben werde,
- die Anforderung gleicher Behörde, dass im Bereich des 30-m Waldabstands die vorgesehenen zulässigen gastronomischen Nutzungen einzuschränken sind,
- die Anregung des Landkreises die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen teilweise zu präzisieren.

Die Details dazu und die Vorschläge zur Behandlung der übrigen vorgebrachten Stellungnahmen können dem als Anlage beigefügten vorläufigen Abwägungsvorschlag entnommen werden.

Vorstehende Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, sodass entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und ein erneutes Einholen der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erforderlich wird.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich „Kaffeeegärten“ sowie die zugehörige Begründung werden in der als Anlage beigefügten geänderten Fassung gebilligt.
2. Der Vorschlag zur vorläufigen Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls gebilligt.
3. Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich „Kaffeeegärten“ ist samt Begründung entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von 3 Wochen öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind erneut einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Wird von der Gemeinde getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsunterlagen
2. Entwurf – Planzeichnung (planungsrechtl. Festsetzungen, Textteil)
3. Begründung

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

(PLANZEICHNUNG - TEILA)



Ostseebad Boltenhagen			
6. Änderung Bebauungsplan Nr. 2A für den Bereich "KaffeeGärten"			
Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB			
Planmaß	maßstab	maßstab	maßstab
nach Auslegung gültiger Entwurf A3 / Planzeichnung	1:1.000	14.01.2015	1:1.000
Verfasser	Entwurf	Entwurf	Entwurf
WAGNER Planungsbüro	WAGNER Planungsbüro	WAGNER Planungsbüro	WAGNER Planungsbüro
Ostseebad Boltenhagen, vertreten durch Baugemeister Christian Schmiedberg			
über Amt Klitzing Winkel - Bauamt			
Standortplan Nr. 1			
23048 10302			
Datum: 02. 7.			
Verfasser: Wagner			
Plan: 001/17/2015			
WAGNER Planungsbüro			
Büro: 23048 10302			
Telefon: 0451 3770540			
Fax: 0451 3770540			
E-Mail: wagner@wagner-planungsbuero.de			
Web: www.wagner-planungsbuero.de			

Die gegenüber dem Bauausschuss vom 27.01.2015 geänderte Passagen sind rot gekennzeichnet!

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.2A für den Bereich "Kaffeegärten" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüros Dubbert am 08.2006 gemessen, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 08.2013 des Kataster- und Vermessungsamt, Landkreis Nordwestmecklenburg (Dienststelle Grevesmühlen) zu Grunde.

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.2A für den Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen durch Planzeichnung und Text ersetzen die für diesen Bereich im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen.

3.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zulässige Nutzungsarten

Auf den mit G1, G2 und G4 bezeichneten Grünflächen ist eine Nutzung in Form von Außengastronomie, die dem Betrieb einer gastronomischen Einrichtung gegenüberliegend an der Mittelpromenade zugeordnet ist und mit dieser eine funktionale Einheit bildet, zulässig. Im Rahmen der Herstellung der Fläche für die Außengastronomie sind fest installierte Überdachungen und Seitenwände zur Einhausung der Gastronomiebereiche nicht zulässig. Gebäude sind nur als untergeordnetes Funktionsgebäude zum Zwecke der Lagerung oder zur Vorbereitung von Speisen und Getränken für die Außengastronomie zulässig.

In dem Teil der mit G1 bezeichneten Fläche, welcher sich im Waldabstand entsprechend § 20 LWaldG M-V befindet, sind vorgenannte Gebäude nicht zulässig.

Auf der mit G2 bezeichneten Fläche ist zusätzlich ein Kiosk zum Verkauf von Speisen und Getränken, an der Grenze zum Flurstück 41/1, zulässig.

Auf der mit Zweckbestimmung Freilichttheater bezeichneten Fläche ist ein Freilichttheater einschließlich der erforderlichen Bühne, Bestuhlung und grenzseitigen Einhausung zulässig.

Auf der Fläche mit Zweckbestimmung „Minigolfanlage“ ist eine Minigolfanlage einschließlich erforderlicher Erschließungswege zulässig, auf der mit G3 bezeichneten Fläche zusätzlich ein Gebäude mit Kasse, Schlägerausleihe sowie Kiosk zum Verkauf von Speisen und Getränken sowie einer zugehörigen Außengastronomie.

Auf den mit WC bezeichneten Flächen (Baufenster) ist die Errichtung von öffentlichen Toiletten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Auf den mit G1 bezeichneten Flächen sind befestigte Flächen zur Ermöglichung der vorgenannten, für die jeweiligen Teilflächen zulässigen Nutzungen bis zu 10% der jeweilig gesamten als Grünfläche festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.

Auf den mit G2, G3 sowie mit den Zweckbestimmungen Freilichttheater und Minigolfanlage bezeichneten Flächen ist eine Versiegelung bis zu 35% der jeweiligen gesamten, als Grünfläche festgesetzten Grundstücksfläche zulässig. Auf der mit G4 bezeichneten Fläche ist eine Befestigung bis zu maximal 100 m² zulässig.

Nach vorstehenden Festsetzungen zulässige Gebäude sind auf den mit G1, G2 und G4 bezeichneten Flächen mit einer Bruttogeschossfläche bis zu 1% der jeweiligen gesamten, als Grünfläche festgesetzten Grundstücksfläche höchstens aber mit **15 m²** pro Gebäude zulässig, auf der Fläche G3 in den Grenzen des festgesetzten Baufensters bis zu einer Fläche von 80 m². Die öffentlichen Toiletten sind jeweilig mit einer Bruttogeschossfläche in der Größe der festgesetzten Baufenster zulässig und werden auf die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nicht angerechnet.

3.2 Waldflächen (§9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Zulässige Nutzungsarten

Auf der mit W1 bezeichneten Fläche ist eine Nutzung in Form von Außengastronomie, die dem Betrieb einer gastronomischen Einrichtung gegenüberliegend an der Mittelpromenade zugeordnet ist und mit dieser eine funktionale Einheit bildet, zulässig. Im Rahmen der Herstellung der Fläche für die Außengastronomie sind fest installierte Überdachungen und Seitenwände zur Einhausung der Gastronomiebereiche nicht zulässig.

Auf der mit W2 bezeichneten Fläche ist über die Festsetzungen für die mit W1 bezeichnete Fläche hinaus die Errichtung eines Funktionsgebäudes, das dem Zwecke der Lagerung oder zur Vorbereitung von Speisen und Getränken für die Außengastronomie dient, zulässig.

3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der vorstehend in einigen Teilbereichen zugelassenen Funktionsgebäude beträgt **4,5 m. Deren maximal zulässige Traufhöhe beträgt 3,0 m, wobei die Oberkante der Dachfläche in Verlängerung der Außenseite der Gebäudefassade maßgeblich ist. Bezugshöhe für die Festsetzung der maximalen Gebäude- und Traufhöhen die Höhenlage des Mittelweges auf Höhe der Mitte der diesem zugewandten Fassade des jeweiligen Funktionsgebäudes.**

3.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Sämtliche zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkungen, Eingriffe in den Wurzelhaushalt, direkte Stammschädigungen o.ä. kommt. Es gilt die DIN 18005 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Sollte es trotzdem während der Baumaßnahmen zum Abgang oder zu einer wesentlichen Beeinträchtigung eines in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes kommen, so sind für einen fortfallenden oder geschädigten Baum jeweils zwei Hochstamm-bäume heimischer Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm nach

Kostenübernahme des Bauherrn von der Gemeinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort und Lage der zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus den Empfehlungen des Landschaftsplanes. Die Ersatzpflanzungen, auch wenn sie nicht vor Ort ersetzt werden, müssen unverzüglich, d.h. spätestens nach der nächsten Vegetationsperiode nach dem Eingriff durchgeführt werden.

Die bisher nicht von dichter Baum- und Strauchvegetation belegten Flächen sind als offene parkartige Grünflächen zu erhalten. Die Bepflanzung mit zusätzlichen Bäumen hat sich hier auf maximal 1 Baum pro 500 m² Grünfläche zu beschränken. Die Anlage von größeren zusammenhängenden Gehölzflächen ist hier nicht zulässig.

Folgende Arten sind im Bereich der offenen Grünflächen zulässig:

Stieleiche (*Quercus robur*), Roteiche (*Quercus rubra*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Waldkiefer (*Pinus sylvestis*)

Für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Kronenbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

IV ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V

Die im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Änderungsbereich getroffenen Örtlichen Bauvorschriften ersetzen die für diesen Bereich im Ursprungsplan getroffenen Örtliche Bauvorschriften.

- 4.1** Im Bereich der Grün- und Waldflächen zulässige Gebäude sind mit rechteckiger oder quadratischer Grundfläche zu gestalten. Der im Bereich G2 zulässige Kiosk kann zusätzlich als Vieleck mit gleichlangen Seiten im Grundriss gestaltet werden.

Die Fassaden sind als Holzkonstruktionen, mit horizontaler bzw. vertikaler Schalung oder als entsprechend ausgefachtes Fachwerk zu gestalten. Tür- und Fensteröffnungen und müssen, soweit diese 0,5 m² Fläche übersteigen als Hochformat ausgebildet werden, wobei der Quotient Höhe durch Breite mindestens 1,5 betragen muss. Die Fassaden (Holzkonstruktion und –Verschalung) sind in Weiß oder hellgrauen Farbtönen (RAL 9001, 9003, 9010, 9016, 9018) bzw. Hellgrau (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7023, 7030, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046, 7047) hellgrauen Farbtönen zustreichen; ein in Sockel in Sicht- oder grau gestrichenem Beton ist bis zu einer Höhe von 30 cm über Geländeneiveau zulässig.

Als Dachformen sind ausschließlich Sattel-, Zelt- und Walmdach zulässig; die Dachneigung hat zwischen 30 und 45° zu betragen. Dachüberstände Trauf- und Giebelseitig dürfen maximal 20 cm über die Fassade auskragen, die Regenrinne wird darauf nicht angerechnet. Zur Dacheindeckung sind Ziegesteine in rot- bis rotbraunen (RAL 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3011) oder schwarzen (7021, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017) Farbtönen zulässig, ebenso nicht spiegelnde Metalleindeckungen sowie Dachpappe in grau- bis schwarzen Farbtönen.

- 4.2** Im Bereich der Grünflächen, in denen Außengastronomie sowie kulturelle und Freizeitnutzungen zulässig sind sowie im Bereich der für Außengastronomie zulässigen Waldflächen (W1 und W2), sind Bodenbeläge nur als Pflasterungen in Ziegel-, Granitpflaster- oder Betonsteinen, bündig oder als Rasenfugenpflaster verlegt, in Form von Holzkonstruktionen oder in Form von wassergebundenen Decken zulässig.

- 4.3** Als Material für Bänke und sonstigen Sitzgelegenheiten sowie Papierkörbe und weiteres Mobiliar, was fest mit dem Boden verbunden ist, sind ausschließlich Holz oder Metall oder eine Kombination aus beiden Materialien zulässig. Bei Verwendung von Holz ist dieses in den Farbtönen Weiß (RAL 9001, 9003, 9010, 9016, 9018) bzw. Hellgrau (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7023, 7030, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046, 7047) zulässig. Die Metallelemente sind entweder zu verzinken oder im Falle eines Anstrichs in hellen Grautönen (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7023, 7030, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046, 7047) zu halten.
- 4.4** Einfriedungen sind lediglich zur Umfassung der mit Zweckbestimmung „Minigolfanlage“ sowie mit Zweckbestimmung „Freilichttheater“ festgesetzten Flächen zulässig. Die Einfriedung der Minigolfanlage ist durch einen Drahtzaun mit einer zulässigen maximalen Höhe von 1,20 m herzustellen und von der Außenseite mit einer 2-reihigen Hecke in gleicher Höhe einzupflanzen. Die Hecke ist 2-reihig unter Verwendung der Arten Eibe, Hainbuche oder Liguster, 3-fach verpflanzt und mit min. 5 Pflanzen pro laufendem Meter auszuführen. Die Einfassung des Freilichttheaters ist durch einen hölzernen Zaun mit einer Höhe von maximal 2,0 m herzustellen. Der Holzzaun des Freilichttheaters ist mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 4.4** Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistungserbringung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist pro Einrichtung auf max. 1 m² beschränkt. Bewegliches sowie wechselndes Licht und Leuchttransparente sind hier auszuschließen. Längs der Strandpromenade sind Werbeanlagen grundsätzlich nicht zulässig.
- 4.5** Warenautomaten im Freien sind grundsätzlich nicht zulässig.

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen (NatSchAG M-V)

Der Geltungsbereich liegt großteils im Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.

5.2 Gesetzlich geschützter Baumbestand Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von Bäumen, die entsprechend § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand ist eine behördliche Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg schriftlich, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichspflanzungen, zu beantragen. Der erforderliche Ersatz zur Fällung der Bäume richtet sich nach Baumschutzkompensationserlass.

VI HINWEISE

- A Bodendenkmale:** Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- B Küsten und vorbeugender Hochwasserschutz:** Das überplante Gebiet ist weniger als 100 m von der Uferkante der Ostsee entfernt und liegt im hochwassergefährdeten Bereich. Gem. § 89 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige.
- Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Ausgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gem. § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.
- Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich Boltenhagen 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Laut DGM 5 liegt das zur Bebauung vorgesehene Gebiet unter 3,20 m ü. NHN. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen ist. Der Bauherr hat für den Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Es wird empfohlen die OKF oberhalb des BHW anzuordnen.
- Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.
- C Bundeswasserstraße, Schifffahrt:** Anlagen und ortsfeste Errichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt leuchtende Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeckdaher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- D Grenznaher Raum:** Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV-). Es wird auf vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss hingewiesen.
- Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeegärten" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeegärten" mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch den Abdruck in der "Ostseezeitung" am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeegärten" am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

.....
Ort, Datum

Siegel

ÖbVI

8. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeegärten", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

9. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeegärten", bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

.....
Ort, Datum

Siegel

Bürgermeister

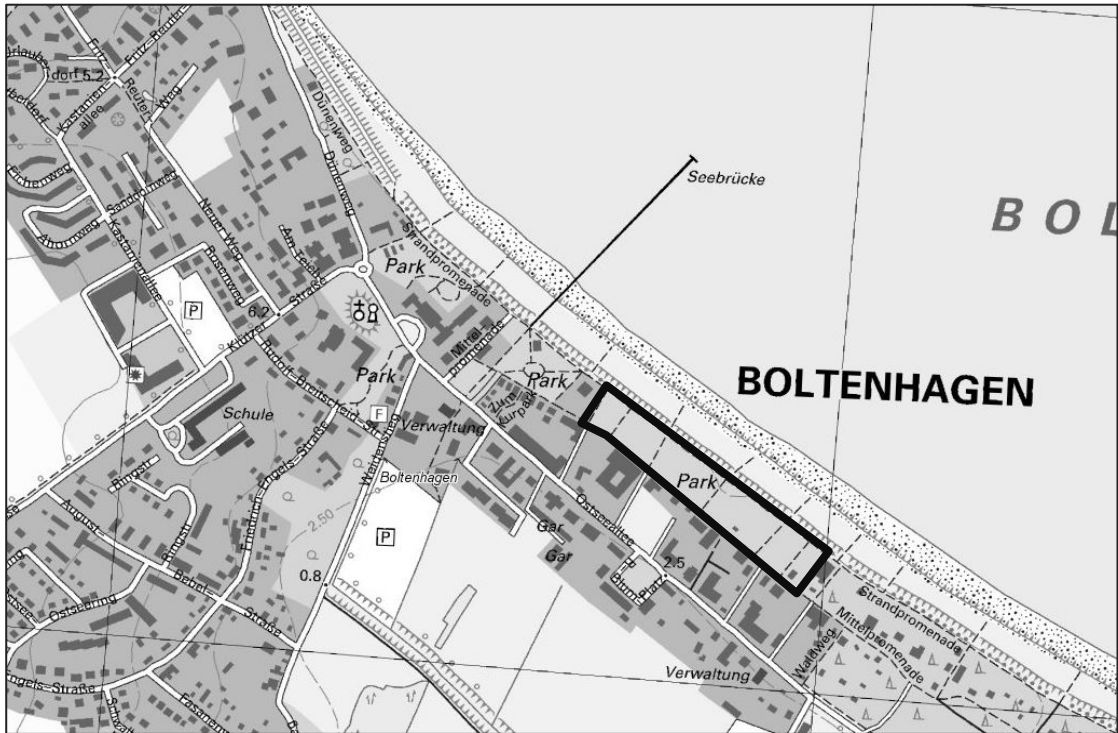
10. Der Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeegärten" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

.....
Ort, Datum

Siegel

Bürgermeister

OSTSEEBAD BOLTENHAGEN



Satzung über die
6. Änderung Bebauungsplan Nr. 2A
für den Bereich „Kaffeegärten“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nach Auslegung geänderter Entwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Boltenhagen, den

Christian Schmiedeberg
Bürgermeister

Satzung über die

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 2A für den Bereich „Kaffeegärten“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nach Auslegung geänderter Entwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Ostseebad Boltenhagen

vertreten durch Bürgermeister Christian Schmiedeberg

über

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1

23948 Klütz

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Dipl.-Ing. Peter Wagner

Dipl.-Ing. Ines Fiddecke

Rostock, den 11.02.2015

Inhaltsverzeichnis

Die gegenüber der Bauausschusssitzung vom 27.01.2015 geänderten bzw. ergänzten

	Passagen der Begründung sind rot gekennzeichnet!	5
1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Verfahrensanforderungen und Methodik.....	5
2.1	Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Anforderungen.....	5
2.2	Methodisches Vorgehen im Rahmen der Planänderung.....	6
3	Lage des Planungsgebietes	6
4	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
5	Planungsvorgaben	7
5.1	Übergeordnete Vorgaben	7
5.1.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
5.1.2	Forstrechtliche Belange.....	8
5.1.3	Küsten und vorbeugender Hochwasserschutz.....	9
5.1.4	Bundeswasserstraße.....	9
5.1.5	Anforderungen der Zollverwaltung.....	9
5.1.6	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	10
5.1.7	Gesetzlich geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile	10
5.1.8	Artenschutz	10
5.1.9	Denkmalschutz.....	10
5.1.10	Geodätisches Lagenetz.....	11
5.1.11	Planungs- und bauordnungsrechtliche Ausgangssituation hinsichtlich der bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen.....	11
5.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	12
5.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.....	12
5.2.2	Landschaftsplan	12
5.2.3	Teilweise Überplanung des Bebauungsplans Nr. 2A „Ortszentrum Ost“.....	12
5.2.4	Das Vorhaben tangierende sonstige Satzungen der Gemeinde	13
6	Bestandssituation	13
6.1	Topographie	13
6.2	Vorhandene Nutzungen.....	13
6.3	Bebauung und Flächenversiegelung	14
6.4	Vegetationsbestand.....	14
6.5	Gestalterische Qualität	14
6.6	Verkehrerschließung.....	15
6.7	Ver- und Entsorgung	16

6.8	Löschwasser	16
6.9	Bestehende Entwicklungsabsichten der privaten Eigentümer.....	16
7	Planung	17
7.1	Gestalterisch-funktionales Konzept	17
7.2	Begründung der geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen.....	18
7.2.1	Verkehrsflächen	18
7.2.2	Grünflächen.....	19
7.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	21
7.2.4	Pflanzbindungen und Pflanzgebote	22
7.2.5	Ver- und Entsorgung	22
7.2.6	Löschwasserbereitstellung / Zugänglichkeit für Rettungsdienste.....	22
7.2.7	Flächen für Wald, Waldabstand und dessen Nutzung	22
7.2.8	<i>Höhe baulicher Anlagen</i>	23
7.2.9	Immissionsschutz	23
7.2.10	Örtliche Bauvorschriften	24
8	Prüfung alternativ in Frage kommender Standorte	27
9	Kosten	27
10	Flächenbilanz.....	27

Die gegenüber der Bauausschusssitzung vom 27.01.2015 geänderten bzw. ergänzten Passagen der Begründung sind rot gekennzeichnet!

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich der Kaffeegärten bildet den zentralen Freiraum des Ostseebades Boltenhagen und wesentlichen Aufenthaltsbereich für die Urlauber. Das hier bestehende Angebot an Außengastronomie trägt wesentlich zur gastronomischen Versorgung der Urlauber bei und begründet den Stellenwert Boltenhagens als Tourismusort mit. Die Gemeinde beabsichtigt, dieses touristische Angebot, aber auch den parkartigen Freibereich zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Daher soll eine teilweise Nutzung der Flächen zum Zwecke der Außengastronomie für südlich der Mittelpromenade gelegene gastronomische Einrichtungen planungsrechtlich langfristig gesichert werden. Zudem ist für Teilbereiche eine Nutzung als Minigolfanlage bzw. Freilichttheater, entsprechend der aktuell bestehenden Nutzungssituation, zu sichern.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2A „Ortszentrum Ost“ ist der Bereich als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Minigolf“ festgesetzt. Eine umfangreichere Nutzung des Bereichs durch Außengastronomie und weitere touristische Einrichtungen, samt der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen, lässt sich von diesen Festsetzungen nicht ableiten. Der bisherige Bebauungsplan stellt damit **für den Bereich der Kaffeegärten** keine geeignete planungsrechtliche Grundlage dar, um die von der Gemeinde angestrebte touristische Entwicklung **in vorstehendem Bereich** zu ermöglichen. Eine entsprechende Änderung der Satzung zur Ermöglichung vorstehender Nutzungen wird damit erforderlich.

Gleichzeitig gilt es, diese Nutzungen im Ausmaß zu beschränken, um den Parkcharakter der Kaffeegärten zu erhalten. Zudem wird mit vorliegender 6. Änderung die Sicherung einer Gestaltqualität, welche der besonderen touristischen Bedeutung des Bereichs Kaffeegärten gerecht wird, verfolgt.

Weiterhin sollen über die Planaufstellung zwei bestehende öffentliche Toilettengebäude gesichert und der Bau einer Dritten ermöglicht werden. Schließlich wird eine Verbreiterung der Mittelpromenade in dem südöstlich des Hotels Brinkmann anschließenden Teilabschnitt um ca. 2,0 m vorgesehen. Hierdurch soll dem erheblichen Verkehr während der Hauptsaison und an weiteren Strandtagen und sonstigen Tagen mit hohem Gästeaufkommen Rechnung getragen und eine funktionsgerechte Nutzung dieses touristisch besonders relevanten Siedlungsbereichs sowohl durch Fußgänger als auch durch weiteren nicht motorisierten Verkehr sichergestellt werden.

Aufgrund der Art und des begrenzten Umfangs des Vorhabens sowie dessen Lage inmitten des Siedlungsbereiches kann zur Schaffung des benötigten Baurechts die erforderliche Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen.

2 Verfahrensanforderungen und Methodik

2.1 Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Anforderungen

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans hat zum Ziel, den touristisch besonders wichtigen Bereich der Kaffeegärten im Ortszentrum des Ostseebades in seinem Bestand funktional zu ordnen und eine der hohen touristischen Bedeutung dieses Bereiches angemessene Gestaltung zu sichern. Die Planungsinhalte be-

schränken sich dabei auf die Regelung zulässiger Freiflächennutzungen sowie die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in sehr eingeschränktem Maße. Es handelt sich damit um eine Weiterentwicklung bestehender Strukturen, einschließlich der Ermöglichung einer geringfügigen Nachverdichtung. Der Bereich ist zudem an drei Seiten von bestehender Bebauung eingerahmt und damit räumlich gesehen Bestandteil des Ortskerns des Ostseebades. Aufgrund der mit der Planung angestrebten Funktion, der Versorgung der Urlaubsgäste mit Gastronomie, Kultur- und Freizeitangeboten im Kern des Ostseebades, kommt dem Vorhaben zudem eine der Innenentwicklung dienende Funktion zu. Weiterhin bleibt die durch die vorgelegte Planung festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter der in § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB benannten Obergrenze von 20.000 m². Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch vorliegende Planaufstellung nicht begründet.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB sind in Anbetracht vorstehend ausgeführter Umstände erfüllt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hingewiesen.

2.2 Methodisches Vorgehen im Rahmen der Planänderung

Der die Kaffegärten betreffende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2A bedarf zur Erreichung der gesetzten Planungsziele einer durchgehenden Ergänzung bzw. Änderung von Planungsinhalten bzw. deren erhebliche Konkretisierung. Dies gilt

- für die Abgrenzung und Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- für die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Waldflächen,
- für die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung,
- für die räumliche Einordnung der angestrebten Nutzungen,
- für die erforderlichen Gestaltungsvorgaben im Rahmen der zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften.
- sowie für im Ursprungsplan nicht hinreichend berücksichtigte öffentliche Belange des Fortsrechts sowie des Naturschutzes.

Daher werden die Festsetzungen durch Planzeichnung und Text sowie auch die Örtliche Bauvorschriften entsprechend der grundlegend geänderten Zielstellungen und Anforderungen durchgehend neu formuliert und ersetzt durchgängig die im Ursprungsplan enthaltenen entsprechenden Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften.

3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Ostseebades Boltenhagen östlich der Seebrücke zwischen Mittelweg und Strandpromenade. Vom Strand ist das Plangebiet nur durch den ca. 50 m breiten Dünengürtel getrennt.

Die Ostseeallee als zentrale Ladenstraße sowie das Haus des Gastes und das Ostseehotel „Großherzog Mecklenburg“ befinden sich in unmittelbarer Nähe, ein weiteres Hotel ist südöstlich des Geltungsbereichs geplant. Direkt an den Geltungsbereich

südwestlich angrenzend, bestehen weitere Hotels und Pensionen sowie weitere gastronomische Betriebe und auf die Gäste bezogene Laden- und Dienstleistungsangebote.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich „Kaffeegärten“ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Nordosten durch den Dünengürtel entlang der Strandpromenade,
- im Südosten durch die zurzeit noch brachliegende Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Strandhotel“,
- im Südwesten durch die Bebauung entlang der Mittelpromenade und
- im Nordwesten durch die Fläche der Gaststätte „Zur Düne“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 68/2, 69/1, 70/10, 70/9, 71/31 teilweise (tlw.), 73/9, 74/1, 76/1, 78/4, 78/5, 41/6, 41/12 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Ostseebad Boltenhagen und hat eine Größe von ca. 2,50 ha.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Vorgaben

5.1.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Ostseebad Boltenhagen liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2011.

Gesamträumliche Entwicklung

Das Ostseebad Boltenhagen und damit auch das Plangebiet sind dem Ländlichen Raum zugehörig. Die Ländlichen Räume sollen nach Ziffer 3.1.1 (1) des RREP WM unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.

Nach Ziffer 3.1.1 (4) sollen die Ländlichen Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis (wie Boltenhagen als Siedlungsschwerpunkt) unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotentiale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.

Tourismusräume

Das Ostseebad Boltenhagen und damit das Plangebiet liegen im Tourismusschwerpunktraum. Nach Ziffer 3.1.3 (2) soll in Tourismusschwerpunkträumen 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. Nach Ziffer 3.1.3 (4) sollen Tourismusschwerpunkträume bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Das Ostseebad Boltenhagen besitzt keine zentralörtliche Funktion. Das Gemeindegebiet liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz. Nach Ziffer 3.2.2 (5) soll unter der Nutzung der räumlichen Nähe und der bereits vorhandenen funktionalen Verflechtung die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefestigt und weiter vertieft werden.

Das Ostseebad Boltenhagen ist nach Ziffer 3.3 (1) als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Diese sollen nach Ziffer 3.3 (2) die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen.

Nach Ziffer 4.1 (2) sollen die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden.

Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz

Nach Ziffer 5.3 (2) sind große Teile des Ostseebads Boltenhagen einschließlich der Ortslagen Boltenhagen und Tarnewitz als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz eingestuft. Hier soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

5.1.2 Forstrechtliche Belange

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches, auf einer Fläche von ca. 0,55 ha, stellt Wald entsprechend § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) dar. Die Nutzung von Waldflächen zu touristischen Zwecken und mögliche Entwicklung baulicher Anlagen im Bereich des Waldes ist stark eingeschränkt.

In einer Ortsbegehung mit dem Vertretern der Landesforstverwaltung am 09.12.2014 wurden die bestehenden Wegeverbindungen und auch der in der Waldfläche bestehende Spielplatz als mit dem Waldstatus vereinbare Nutzungen gesehen. *Für die bestehende Außengastronomie samt kleinem Funktionsgebäude (Lager) liegt eine Baugenehmigung vor. Entsprechend wird einer weiteren Nutzung zugestimmt, soweit dies in Art und Maß nicht über die Bestandssituation hinausgeht. Der Bebauungsplan soll diese Anforderung durch geeignete Festsetzungen berücksichtigen.*

Die zur Sicherung einer hinreichenden Strandversorgung vorgesehene Toilettenanlage wird auch von der Landesforstbehörde als im überwiegenden öffentlichen Interesse gesehen. Entsprechend wird eine Waldumwandlung auf Grundlage § 15 LWaldG M-V in Aussicht gestellt.

Der erforderliche Antrag auf Durchführung eines Waldumwandlungsverfahrens wird nach Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.2A bei der zuständigen Forstbehörde gestellt.

Entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung und im Vorgriff auf die angestrebte Waldumwandlung erfolgt in der vorgelegten Entwurfsfassung eine Festsetzung der zur Realisierung des o.g. Toilettengebäudes benötigten Fläche als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Toilettenanlage“

Zudem ist nach § 20 Abs. 1 LWaldG bei der Errichtung baulicher Anlagen zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde. *In Abstimmung mit der Landesforstbehörde findet hier aber Abs. 3 des vorgenannten Paragraphen Anwendung: einer Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen*

bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zu Stande gekommen ist.

In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt finden die forstlichen Belange in den Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung.

5.1.3 Küsten und vorbeugender Hochwasserschutz

Das überplante Gebiet ist weniger als 100 m von der Uferkante der Ostsee entfernt und liegt im hochwassergefährdeten Bereich. Gem. § 89 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige.

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Ausgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gem. § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich Boltenhagen 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Laut DGM 5 liegt das zur Bebauung vorgesehene Gebiet unter 3,20 m ü. NHN. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen ist. Der Bauherr hat für den Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Es wird empfohlen die OKF oberhalb des BHW anzuordnen.

Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

5.1.4 Bundeswasserstraße

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

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt leuchtende Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.1.5 Anforderungen der Zollverwaltung

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV-). Es wird auf vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

5.1.6 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Auf Grundlage § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen entsprechend § 29 Naturschutzausführungsgesetz an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand von mindestens 150 m von der Mittelwasserlinie an der Ostsee nicht errichtet werden. Der Großteil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens.

Dieses Bauverbot im Küstenschutzstreifen gilt aber nicht für bauliche Anlagen, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht. Die mit der 6. Änderung des B-Plans Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen planerisch vorbereiteten baulichen Anlagen erfüllen diese Tatbestandsvoraussetzung. Eine Ausnahme nach §29 Abs. 3 NatSchAG M-V ist daher nicht erforderlich.

5.1.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile

Im Untersuchungsgebiet bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope. Die im Geltungsbereich bestehenden, nach Landesrecht (*und auch nach gemeindlicher Baumschutzsatzung*) geschützten Bäume werden nachrichtlich übernommen.

Dagegen stellen der an die Kaffeegärten angrenzende Dünenbereich sowie hier vorkommende Vegetationsstrukturen nach Landesrecht geschützte Biotope dar.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zudem Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Diese werden entsprechend nachrichtlich übernommen. Bei notwendigen Baumfällungen (z.B. durch die Neuanlage von Wegen, Errichtung Sanitärgebäude etc.) ist ein schriftlicher Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Der zu leistende Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Zum aktuellen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, ob bei Umsetzung von Planungsinhalten Bäume gefällt werden müssen. Dies wird von der jeweiligen technischen Vorhabenplanung abhängen.

5.1.8 Artenschutz

Auf Grundlage einer durchgeführten Potenzialanalyse ist von einer Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht auszugehen. Damit ist auch nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu rechnen.

Weitere Ausführungen enthält der zugehörige Artenschutzfachbeitrag.

5.1.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst bestehen keine Baudenkmale nach § 2 Landesdenkmalgesetz M-V.

Auch der Parkbereich der Kaffeegärten steht weder in der Gesamtheit noch in Teilen unter Denkmalschutz.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches auch keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbei-

ten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.1.10 Geodätisches Lagenetz

Im Geltungsbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücke muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen ÖBVI oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

5.1.11 Planungs- und bauordnungsrechtliche Ausgangssituation hinsichtlich der bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen

Bauplanungsrechtlich ist der Bereich der Kaffeegärten im rechtskräftigen B-Plan Nr. 2A aus dem Jahr 2001 als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Dies bedeutet der vorrangige Nutzungszweck für den Bereich ist eine öffentlich zugängliche Parkanlage. Hier sind bauliche Anlagen nur zulässig, insofern sie eine klar untergeordnete Bedeutung und einen untergeordneten Umfang einnehmen sowie dienliche Funktionen für die Hauptnutzung als Parkanlage ausüben. Vorstehende Anforderung einer klar untergeordneten Bedeutung und eines untergeordneten Umfangs vorstehender Nutzungen ist zumindest für einige stärker beanspruchte Bereiche nicht mehr erfüllt. Zudem ist grundsätzlich die Dienlichkeit entsprechend großflächiger Außengastronomie für eine öffentliche Parkanlage planungsrechtlich in Frage zu stellen. Lediglich die Minigolfanlage ist im heutigen räumlichen Umfang bereits im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung berücksichtigt, sodass hier von einer mit dem bisherigen B-Plan konformen Nutzung ausgegangen werden kann.

Betrachtet man das Bauordnungsrecht, so ist die Ausgangslage diejenige, dass bauliche Anlagen, die mindestens fünf Jahre vor Beitritt der ehemaligen DDR zur Bundesrepublik errichtet wurden, grundsätzlich Bestandsschutz genießen, sofern sie nicht grundlegend umgebaut oder ersetzt werden. Sämtliche übrige Gebäude und bauliche Anlagen genießen nur insoweit Bestandsschutz, als das sie über eine Baugenehmigung oder über ein anderes bauordnungsrechtliches Verfahren legalisiert worden sind bzw. wenn seitens der zuständigen Baugenehmigungsbehörde aktiv signalisiert worden ist, dass diese nicht gegen illegal bestehende Bauten vorgeht. Diejenigen Vorhaben ohne Genehmigung, die den Festsetzungen des rechtskräftigen bzw. eines zukünftig geänderten Bebauungsplans entsprechen, sind unkritisch, da sich für diese jederzeit eine Baugenehmigung nachholen ließe.

Des Weiteren bestehen zusätzlich erhebliche Nutzungseinschränkungen, wie bereits unter Punkt 4.1.3 ausgeführt, durch weitgehende Überschneidung des Geltungsbereiches den Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sowie für erhebliche Teilflächen aufgrund des Waldstatus, wie bereits in Punkt 4.1.2 dargelegt.

Eine zu Beginn seitens der Gemeinde erwogene Aufstellung einer Gestaltungssatzung kann entsprechend § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) nur die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zwecks Erhalt des Ortsbilds regeln, nicht aber Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Überbauung des Grundstücks und zur Grüngestaltung vornehmen. Die grundsätzli-

che Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich vorgenannter Kriterien richtet sich allein nach dem Planungsrecht.

Im Ergebnis wird zur Ermöglichung der von der Gemeinde angestrebten Entwicklung für den Bereich der Kaffeegärten die Änderung des Bebauungsplans mit Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen erforderlich.

5.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

5.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Ein inhaltlicher Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplans besteht hinsichtlich der durch die Änderung angestrebten geänderter Planungsinhalte nicht.

Daher ist der Planungsinhalt der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2.2 Landschaftsplan

Die im Rahmen des vorliegenden Satzungsverfahrens verfolgten Planänderungen sind auf Ebene der gesamtgemeindlichen Landschaftsplanung nicht von Relevanz.

5.2.3 Teilweise Überplanung des Bebauungsplans Nr. 2A „Ortszentrum Ost“

Die vorliegende Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A „Ortszentrum Ost“ sieht eine Überplanung des Teilbereichs der Kaffeegärten, ausgenommen des Bereichs des Restaurants „Zur Düne“, vor. Nach Rechtskraft der 6. Änderung werden die für den Geltungsbereich gegenüber dem Ursprungsplan abgeänderten Festsetzungen die ursprünglichen Regelungen ersetzen bzw. ergänzen. Folgende Planungsinhalte werden im Rahmen des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A geändert bzw. ergänzt:

- Festsetzung von zusätzlichen zulässigen Nutzungen im Bereich der Grünfläche der Kaffeegärten (Außengastronomie einschließlich kleiner Funktionsgebäude sowie Freilichttheater und Verkaufskiosk und zusätzliches öffentliches Toilettengebäude Vorbereich Villa Seebach)
- Festsetzung eines zulässigen Maßes für geringfügige Bebauung und begrenzte Versiegelung im Bereich der Grünfläche
- Festsetzung zusätzlicher Baufenster für ein bereits bestehendes und ein zusätzliches Toilettengebäude und geringfügige Vergrößerung des Baufensters für das Funktionsgebäude der Minigolfanlage
- Verbreiterung der Verkehrsfläche im Bereich der Mittelpromenade
- Änderung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche im Bereich Strandpromenade von Gehweg auf Fuß- und Radweg
- Differenzierung der Vorgaben zum Erhalt von Bäumen, Baumreihen und Alleen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, gemeindlicher Baumschutzsatzung sowie der Ergebnisse des gestalterisch-funktionalen Rahmenplans
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Bereich der Grünflächen.

Weiterhin finden die Belange des Naturschutzes durch Nachrichtliche Übernahme nach Landesrecht geschützter Bäume, Alleen und Baumreihen entsprechend der §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) Berücksichtigung. Zudem findet hier die 2013 von der Gemeinde aufgestellte Baumschutzsatzung Anwendung.

5.2.4 Das Vorhaben tangierende sonstige Satzungen der Gemeinde

Der vorliegende Änderungsbereich grenzt im Osten an den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Strandhotel“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Planinhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A würden sich zu dem dort geplanten Vorhaben eines Strandhotels verträglich gestalten. Die durch die Bebauungsplanänderung initiierte funktionale und gestalterische Weiterentwicklung und Aufwertung des Bereichs Kaffeegärten würde auch einem südöstlich anschließenden Hotel zu Gute kommen. Andererseits stellt das Hotelprojekt eine geeignete funktionale Ergänzung des touristischen Angebots im Kern des Ostseebades und damit auch eine geeignete funktionale Ergänzung für die Kaffeegärten dar. Zudem erhalten die Kaffeegärten durch Realisierung des angrenzenden Hotelprojekts eine städtebaulich sinnvolle räumliche Fassung.

Weiterhin wird durch das vorliegende Planverfahren die gemeindliche Baumschutzsatzung von 2013 tangiert. Im Rahmen der Planaufstellung geht die Baumschutzsatzung in der Form ein, dass sämtliche nach Satzung geschützte Bäume auch im Rahmen der 6. Änderung zum Erhalt festgesetzt werden.

6 Bestandssituation

6.1 Topographie

Die Topographie des Standortes ist weitgehend eben und zeigt nur einen geringen Abfall des Geländes von Nordosten (dem Bereich der Strandpromenade) mit ca. 3,00 m über HN in Richtung Südwesten (dem Bereich der Mittelpromenade) mit ca. 2,50 m HN.

6.2 Vorhandene Nutzungen

Die zum allergrößten Teil sich in Privateigentum befindlichen Flächen werden teilweise zum Zwecke der Außengastronomie von den Hotels, Restaurants und weiteren gastronomischen Betrieben, welche sich südlich entlang der Mittelpromenade befinden, genutzt. Zudem bestehen im Geltungsbereich zwei attraktive tourismusrelevante Sondernutzungen: ein Freilicht-Theater-Kinobereich (Villa Seebach) sowie eine Minigolfanlage. In dem Bereich, der dem Hotel Brinkmann vorgelagert ist, besteht zudem im dortigen Waldstück, unweit der Strandpromenade, ein Kinderspielplatz.

Die Inanspruchnahme der Teilflächen für infrastrukturelle Zwecke ist dabei sehr unterschiedlich ausgeprägt. So sind der Bereich der Minigolfanlage und die der Villa Seebach vorgelagerten Fläche großflächig durch Gastronomie und Freizeitangebote genutzt, während die übrigen Flächen nur zu einem stark untergeordneten Teil entsprechend genutzt werden bzw. bisher überhaupt keine diesbezüglichen Nutzungen bestehen. Das südöstlichste Grundstück stellt eine verwilderte Brachfläche dar, welche zudem mit einem Zaun vom übrigen Bereich der Kaffeegärten abgegrenzt ist. Die übrigen Flächen zeigen sich als parkartige Rasen- oder Gehölzflächen.

6.3 Bebauung und Flächenversiegelung

In Zusammenhang mit der Nutzung von Teilflächen zum Zwecke der Außengastronomie sind in den Vorbereichen von Hotel Brinkmann, Villa Wagenknecht, Villa Seebach und Café Toka größere Flächen als Terrassen zum Teil mit Steinbelag, zum Teil aber auch in Form von wassergebundenen Decken angelegt.

Der im Vorbereich der Villa Seebach bestehende Theatergarten ist durch Bühne und temporäre Bestuhlung teilversiegelt. Im Bereich der Minigolfanlage ist neben den Spielbahnen und befestigten Wegen für die Spieler auch der Umgebungsbereich des Funktionsgebäudes versiegelt.

An Gebäuden bestehen neben dem Funktionsgebäude der Minigolfanlage mit einer Fläche von ca. 6 auf 11 m zwei öffentliche Toilettengebäude an der Strandpromenade mit einer Grundfläche von ca. 4 auf 6 m. Zudem besteht an der Strandpromenade auf Höhe der Villa Seebach ein Kiosk für Speisen und Getränke und an der Außenterrasse des Hotels Brinkmann ein kleines Depotgebäude. Schließlich befindet sich auf dem brachliegenden Grundstück am südöstlichen Rand ein Flachbau, der wie das Grundstück selbst zurzeit ungenutzt ist.

Infolge der unterschiedlichen Inanspruchnahme der einzelnen Teilflächen zu touristischen Zwecken, ist auch der Versiegelungsgrad von Fläche zu Fläche sehr unterschiedlich. So sind auf dem der Villa Seebach vorgelagerten Bereich sowie im Bereich der Minigolfanlage gut 1/3 der Fläche voll- oder teilversiegelt, während in den Bereichen vor Hotel Brinkmann, Villa Höger und Café Toka der Versiegelungsgrad insgesamt 10% oder weniger beträgt. Bei den Verkehrsflächen ist die Mittelpromenade durchgehend durch einen Pflasterbelag versiegelt, während die Strandpromenade und die quer verlaufenden Wegeverbindungen mit wassergebundenen Decken teilversiegelt ausgeführt sind.

6.4 Vegetationsbestand

Es bestehen im gesamten Geltungsbereich erhebliche Bestände an Großbäumen, die unter die Schutzbestimmungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung fallen.

Daneben wird der Gehölzbestand im Vorfeld des Hotels Brinkmann von der zuständigen Forstbehörde als Wald nach § 2 LWaldG M-V eingestuft, sodass hier in Sachen Baumschutz bisher die Regelungen nach Forstrecht (LWaldG M-V) greifen.

6.5 Gestalterische Qualität

Im Rahmen eines Gestaltungskonzepts wurden die aktuellen städtebaulichen und freiraumspezifischen Qualitäten des Bereiches der Kaffeegärten aufgezeigt (Wagner Planungsgesellschaft 2013).

Betrachtet man die Kaffeegärten als Ganzes, so ist der gesamte Bereich durch den üppigen Vegetationsbestand positiv geprägt. Weiterhin ist die ursprüngliche Parkstruktur in großen Teilen noch erhalten; auch ehemalige Alleen entlang mehrerer Querverbindungen sind noch ansatzweise vorhanden. Ebenso positiv wirkt sich für den Gesamttraum eine einheitliche Gestaltung der beiden großen Verkehrsachsen Mittel- und Strandpromenade aus. Erstere ist durchgehend gepflastert, letztere durchgehend als wassergebundene Decke ausgeführt. Positiv auf die Gesamtwahrnehmung wirken sich zudem, sieht man vom durch das Hotel Brinkmann gebildeten Abschnitt ab, die weitgehend intakten Raumkanten aus erhaltener und sanierter historischer Bebauung bzw. aus sich in Maßstäblichkeit und Gestaltung harmonisch einfügenden Neubauten.

An gestalterischen Mängeln bzw. an verbesserungsbedürftigen Punkten sind für den Gesamtbereich die ungeordnete Ausbildung von Wegeachsen im hainartigen Bereich vor Hotel Brinkmann (Trampelpfade), die zu große Mobiliarvielfalt, die Überdimensioniertheit, fehlende Einheitlichkeit und zu große Zahl an Werbetafeln, insbesondere an der Mittelpromenade und den Strandaufgängen zu nennen. Die in Teilbereichen bestehende dichte Unterholzvegetation verhindert zudem Durchblicke und engt die Wahrnehmbarkeit der Parkanlage erheblich ein. Die inzwischen ausgebildete üppige Vegetation im vorgelagerten Dünenbereich unterbindet Ausblicke in Richtung Strand und Meer, jedoch stehen bestehende Schutzbestimmungen hier gegen die gestalterisch wünschenswerte Rekonstruktion von Durchblicken.

Ein funktionales Defizit stellt der Belag der Strandpromenade als wassergebundene Decke dar. Besonders bei länger anhaltendem Regen bilden sich Pfützen und erschweren die Fortbewegung. Zudem entstehen mit der Zeit immer wieder Schlaglöcher, die der regelmäßigen Ausbesserung bedürfen.

Im Bereich der privaten Flächen ist das Gestaltungsniveau sehr unterschiedlich. Die Restaurantgärten vor Villa Höger, Villa Seebach und Café Toka sind ansprechend gestaltet und bilden mit dem angrenzenden Vegetationsbeständen bzw. Grünbereichen eine verträgliche Einheit. Der Gastronomiebereich vor Hotel Brinkmann und die Minigolfanlage zeichnen sich durch eine zurückhaltende Dimensionierung der baulichen Anlagen aus. Auch wenn die Gestaltung im Detail verbesserungsbedürftig ist, fügen sich diese Anlagen aber insgesamt funktional und gestalterisch ebenfalls ins Umfeld ein.

6.6 Verkehrserschließung

Die Kaffeegärten sind im Norden durch die Strandpromenade und im Süden durch die Mittelpromenade begrenzt, welche das Hauptgerüst der Erschließung bilden. Die Strandpromenade weist dabei eine Breite von durchgängig ca. 4 m auf. Die Mittelpromenade ist im nordwestlichen Abschnitt vor Hotel Brinkmann gut 4 m breit, ist dann im südöstlich anschließenden Abschnitt mit ca. 3,0 bis 3,5 m aber geringer dimensioniert. Beide Wegeachsen sind auf den Fußgänger- und Radfahrverkehr beschränkt sowie auf temporär beschränkten Anlieferverkehr.

Insgesamt vier für Fußgänger, Radfahrer und Anliegerverkehr freigegebene Wegeverbindungen bilden den Anschluss an die parallel verlaufende Hauptverkehrsachse Boltenhagens, der Ostseeallee. Die beiden nordwestlichsten Wegeachsen sind mit einer Breite von durchschnittlich 2,5 m bzw. 2,0 m mit wassergebundenen Belägen bis zur Strandpromenade fortgeführt, während die beiden anderen an der Mittelpromenade enden. Daneben bestehen sieben weitere Wegeverbindungen zwischen Mittel- und Strandpromenade. Zwei davon führen durch bestehende Gastronomiegärten vor der Villa Seebach und dem Cafe Toka. Die Wegeverbindungen sind zwischen 2 und 3 m breit und mit wassergebundenem Belag gestaltet. Jenseits der Strandpromenade bestehen in diesem Bereich drei Zugangsmöglichkeiten zum Strand.

Im gesamten Bereich der Kaffeegärten besteht aktuell keine Trennung von Fußgänger- und Radverkehr auf der einen sowie Rad-, E-Bike- und Kettcarverkehr auf der anderen Seite. Gerade zur Saisonzeit führt dies zu Engpässen, gegenseitigen Behinderungen der Teilnehmergruppen sowie zu Gefahrenpunkten an den Knoten mit den querenden Wegeachsen. Aktuell wird von der Gemeinde ein durchgängiger aufgeständerter Weg im Dünenbereich geplant. Dieser könnte den Konflikt zwischen Fußgänger- und Radverkehr mindern und die Aufenthaltsqualität für die Fußgänger in diesem zentralen touristischen Bereich erhöhen.

6.7 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Boltenhagen verfügt über ausreichend Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser, Abwasser und Elektrizität. Die bestehenden Kapazitäten der Leitungssysteme und Aufbereitungs- bzw. Kläranlagen sind hinreichend, um auch noch zusätzliche Bedarfe in begrenztem Umfang abdecken zu können.

Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen verlaufen im Bereich der Mittelpromenade und versorgen augenblicklich schon die im Bereich der Kaffeeegärten bestehenden Nutzungen. *Hier verlaufen u.a. die Leitungen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung des Zweckverbands Grevesmühlen, Gasversorgungsleitungen der EON/Hanse AG, Stromversorgungsleitungen der E.DIS AG sowie Telefon- und Internetkabel der Telekom AG.*

Die geringen zusätzlichen Anforderungen durch in Folge der Planänderung zukünftig zusätzlich ermöglichte Nutzungen (Erweiterung Außengastronomie, zusätzliches öffentliches Toilettengebäude) können durch das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz mit abgedeckt werden.

Gleiches gilt auch betreffend der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die durch vorliegende Planung ermöglichte zusätzlicher Versiegelung ist begrenzt. Zudem verbleibt der weitaus überwiegende Teil der Flächen von ca. 80% unversiegelt. Damit kann das auf Wegen und auf den sonstigen versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser weiterhin auf den angrenzenden unbefestigten Flächen großflächig versickert werden.

6.8 Löschwasser

Die erforderliche Löschwasserversorgung beträgt bisher 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden. Diese wird über Hydranten im öffentlich zugänglichen Straßenraum (Mittelweg) gesichert.

6.9 Bestehende Entwicklungsabsichten der privaten Eigentümer

Im Sinne eines weitgehenden Ausgleichs zwischen den Nutzungsansprüchen der Eigentümer und Betreiber einerseits und den Entwicklungszielen der Gemeinde in Richtung einer hochwertigen funktionalen und gestalterischen Qualität andererseits, erfolgte eine umfassende Einbeziehung der privaten Eigentümer bzw. aktuellen Nutzer der Flächen. Hierfür wurden Gespräche mit den Eigentümern bzw. Nutzern über deren aktuelles Engagement sowie zukünftig geplanten Investitionen bzw. Aktivitäten geführt. Dabei wurde auch über deren Vorstellungen für die Gesamtentwicklung und insbesondere über eine funktionale sowie gestalterische Aufwertung der Kaffeeegärten gesprochen.

Im Ergebnis der Interviews steht, dass sämtliche Eigentümer/Betreiber eine Ausweitung ihrer Gastronomie- bzw. Freizeiteinrichtungen anstreben, einschließlich einer größeren Flächeninanspruchnahme und in der Mehrheit auch einschließlich der Ausweitung von Funktionsgebäuden zur Gewährleistung des Betriebs der jeweiligen touristischen Einrichtungen. Im Hinblick auf die Gesamtentwicklung wird eine verbindliche einheitliche Gestaltung für Wege und öffentliche Flächen befürwortet. Einheitliche Vorgaben zur Gestaltung der privaten Freiflächen werden dagegen kritisch gesehen. Zudem ist die Befestigung der Strandpromenade weitgehender Konsens, ebenso wie eine Trennung von Fußgänger- und Radverkehr.

7 Planung

7.1 Gestalterisch-funktionales Konzept

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes für den Bereich der Kaffeegärten wurde als zentrale Leitidee die „Funktionale und gestalterische Neuinterpretation der Kaffeegärten in zeitgemäßer Form“ entwickelt. Mit dieser Leitidee wird angestrebt, die historische Dimension der Kaffeegärten zu erhalten und verstärkt erlebbar zu machen. Hierdurch soll die Identität des zweitältesten deutschen Seebades gestärkt und durch einen attraktiven innerörtlichen Park ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Ostseebädern herausgearbeitet werden.

Gleichzeitig sollen aber auch heutige Anforderungen an die Angebotsvielfalt und -qualität des gastronomischen sowie Sport-, Freizeit- und kulturellen Angebots Berücksichtigung finden. Entsprechend sollen diese Angebote in einem mit der Parkanlage verträglichen Umfang und unter Einhaltung von Mindestanforderungen in Angebotsqualität und baulicher Gestaltung weiterhin ermöglicht werden.

Infolge der Tatsache, dass der Teilbereich vor Hotel Brinkmann Wald entsprechend § 2 LWaldG M-V darstellt, ist die Entwicklung von Außengastronomie sowie die zur Strandpromenade hin laut Rahmenplan vorgesehene Erweiterung und bauliche Fassung des Spielplatzes durch geltendes Forstrecht stark eingeschränkt bzw. was die Außengastronomie angeht, nicht möglich. Zudem ist im Rahmen der Vorabstimmung mit dem zuständigen Forstamt der Bestandsschutz der bestehenden baulichen Anlagen der Außengastronomie in Frage gestellt worden. Eine entsprechende Sicherung und weitere bedarfsgerechte Entwicklung der Außengastronomie ist aber auch für das Hotel Brinkmann erforderlich, will es langfristig ein attraktives gastronomisches Angebot vorhalten können. Aus Sicht der städtebaulichen Gesamtentwicklung führt zudem eine Unterbrechung des gastronomischen Angebots auf über 120 m zu einem funktionalen Bruch im Bereich der Kaffeegärten, was deren Attraktivität erheblich mindert. Weiterhin führt die geplante Aufwertung des Spielplatzes zur Strandpromenade hin, einschließlich einer Ausweitung des Spielangebots auch für ältere Gäste z.B. in Form einer Boulefläche, zu einer erheblichen Aufwertung des gesamten Bereichs der Kaffeegärten. Damit liegt ein erhebliches öffentliches Interesse an einer Nutzungsänderung für die nach Forstrecht bestehende Waldfläche vor. Durch sensible Einordnung der neu hinzukommenden baulichen Anlagen in den Baumbestand, soll dieser weitgehend erhalten bleiben, sodass der bestehende lichte Waldcharakter bestehen bleibt. Entsprechend verfolgt die Gemeinde über vorliegenden Bebauungsplan eine Nutzungsänderung von Wald in eine öffentliche Grünfläche. Ungeachtet der Zielsetzung, den Baumbestand weitgehend zu erhalten, wird dennoch infolge einer entsprechenden Nutzungsänderung eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V erforderlich.

Um das Erscheinungsbild einer Parkanlage bzw. von Gärten zu schaffen, ist gleichzeitig eine Beschränkung gastronomischer und sonstiger Freiraumnutzungen sowie der damit verbundenen Nebengebäude und befestigten Flächen aber unbedingt nötig.

Aufgrund des erheblichen Strand- und Ausflugsverkehrs im Bereich der Kaffeegärten ist auch eine hinreichende Versorgung mit öffentlichen Toiletten vorzusehen. Entsprechend ist neben den beiden bestehenden Toilettengebäuden an der Strandpromenade in Verlängerung des John-Brinkmann-Wegs sowie am Querweg südöstlich der Minigolfanlage ein weiteres Gebäude zwischen den beiden bestehenden auf Höhe der Villa Seebach vorgesehen.

Das Konzept zur Weiterentwicklung der Kaffeegärten baut auf den weitgehend noch erhaltenen Strukturen der Kaffeegärten aus der Entstehungszeit auf. So werden die

historischen Wegeachsen aufgenommen und, wo notwendig, auch planungsrechtlich gesichert.

Die Möblierung sowie Beschilderung längs der öffentlichen Wege und Bereiche soll langfristig einheitlich gestaltet werden. Dies sollte in einer zugleich zeitgemäßen und auch zur historischen Dimension der Kaffeegärten passenden Gestaltsprache erfolgen. Die Sanitärgebäude sollten nach gleichen Gestaltungsmaximen ebenfalls langfristig aufgewertet werden. Dies wäre z.B. durch eine Holzverschalung möglich. Der Bebauungsplan wird im Rahmen integrierter örtlicher Bauvorschriften hierzu einen Gestaltungsrahmen festlegen.

Weiterhin werden im Rahmen des Entwicklungs- und Gestaltungskonzepts für die Kaffeegärten weiterführende Maßnahmen aufgezeigt, die über die Regelungsmöglichkeiten in der verbindlichen Bauleitplanung hinausgehen bzw. deren Regelung im Rahmen des Bebauungsplans nicht sinnvoll ist. Zur Freistellung und Betonung der bestehenden Alleen und sonstigen raumprägenden Grünstrukturen, wird für den gesamten Bereich der Kaffeegärten die teilweise Auslichtung des Unterholzes vorgeschlagen. Um historisch gegebene Blickbeziehungen zur Ostsee wiederherzustellen, werden vereinzelte Durchblicke durch die Gehölzstrukturen nördlich der Strandpromenade in lichten Abschnitten bzw. in Verlängerung von wichtigen Achsen vorgeschlagen. Schließlich sollten historische Situationen, wie die dreieckige Platzsituation an der Kopfweidenallee südöstlich der Minigolfanlage bei Neugestaltungen der Freiflächen Berücksichtigung finden.

7.2 Begründung der geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen

7.2.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich der 6. Änderung werden wie im Ursprungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und mit öffentlicher Widmung festgesetzt.

Anstelle der Festsetzung der Zweckbestimmung „Gehweg“ im Ursprungsplan erfolgt für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich Strandpromenade eine Änderung in „Geh- und Radweg“. Damit wird der wichtigen Funktion dieser Verkehrsachse für die Radfahrer Rechnung getragen. Es besteht bisher kein innerörtlicher Radweg entlang der Boltenhagenbucht. Durch eine entsprechende Klassifizierung der Strandpromenade wird dieses Defizit ausgeglichen. Aufgrund der Breite von gut 4 m und der durch die Geradlinigkeit gegebenen Übersicht sowie aufgrund der auch an Strandtagen begrenzten Frequentierung durch Fußgänger, sind die Voraussetzungen für eine gleichzeitige Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer gegeben.

Gegenüber dem Ursprungsplan erfolgt eine Verbreiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Mittelpromenade auf ca. 5,0 m. Gerade in der Saison und an weiteren Strand- und Ausflugstagen ist die Mittelpromenade als zentrale Flaniermeile des Ostseebads sowohl durch Fußgänger als auch durch Radfahrer und Kettcars stark frequentiert, insbesondere Begegnungsfälle führen auch zu einem erhöhten Kollisionsrisiko. Dazu kommen noch Verkaufsstände der angrenzenden Läden und Speisetafeln der Restaurants, welche die Verkehrsfläche noch einschränken. Durch den geplanten Ausbau wird eine durchgängige Breite des Mittelpromenade von 5 m von der Seebrücke bis zum geplanten Strandhotel am südöstlichen Ende der Kaffeegärten realisiert und damit deren Leistungsfähigkeit den Anforderungen auch an den stark frequentierten Tagen und Zeiten angepasst. Mit vorstehender Festsetzung werden dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die Umsetzung des Vorhabens bedarf vorausgehender privatrechtlicher

Regelungen und wird daher erst nach durchgeführter Abstimmung und Konsensfindung mit den einzelnen Anliegern erfolgen.

Weiterhin werden neben den im Ursprungsplan bereits festgesetzten beiden Querwegen in Verlängerung „Am Goethehain“ und „John-Brinkmann-Weg“ zusätzlich vier weitere Querwege zwischen Mittel- und Strandpromenade als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Dies sind der bestehende Weg westlich des Kinderspielplatzes, ein neu anzulegender Weg am nordwestlichen Rand der Minigolfanlage, der bestehende Weg südöstlich des Toilettenhäuschens sowie der Weg in Verlängerung der Außengastronomie von Café Toka. Im Bereich der Kaffeegärten ist eine Querung insbesondere für die Urlaubsgäste zwischen Strandbereich sowie einer Vielzahl an Unterkünften, Restaurants und Geschäften im Bereich südwestlich der Mittelallee uneingeschränkt zu gewährleisten. Dies ist auf Ebene des Bebauungsplans am besten durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung zu sichern.

Die in der Änderungssatzung festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen gelten, soweit es sich um Bestandswege aus DDR-Zeiten handelt, laut § 62 Straßen- und Wegegesetz M-V auch ohne förmlichen Widmungsakt, als öffentlich gewidmet. Für den zusätzlich festgesetzten Weg zwischen Kaffeegarten Villa Seebach und Minigolfanlage ist von der Gemeinde nach dessen Herstellung ein förmliches Widmungsverfahren durchzuführen.

7.2.2 Grünflächen

Der gesamte Geltungsbereich, abgesehen von den festgesetzten Verkehrsflächen, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Als Zweckbestimmung werden für den Bereich der bestehenden Minigolfanlage „Minigolfanlage“ für das bestehende Freilichttheater „Freilichttheater“, für die Fläche des bestehenden Spielplatzes und dessen Umfeld „Spielplatz“, für die Bereiche, in denen Außengastronomie zugelassen werden soll, „Parkanlage mit Außengastronomie“ und ansonsten „Parkanlage“ festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird dem besonderen Stellenwert der Kaffeegärten als zentraler Park- und Freiraum des Ostseeheilbades Rechnung getragen. Die Kaffeegärten nehmen zudem die Funktion des Kurparks mit wahr. Eine entsprechende innerörtliche Parkanlage ist Voraussetzung für das Prädikat Seeheilbad nach Kurortegesetz, welches Boltenhagen seit 1998 innehat. Schließlich ist diese Festsetzung auch aus denkmalpflegerischer und ortsgeschichtlicher Sicht geboten. Die Kaffeegärten sind bis heute in der durch die Hauptwegeachsen und diese begleitenden Alleen definierten Struktur erhalten. Dieses historische Erbe gilt es auch in Zukunft zu bewahren. Der zukünftige Erhalt der Kaffeegärten wird durch die erfolgte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, kombiniert mit konkreten Beschränkungen für die zulässigen Nutzungsarten und Flächeninanspruchnahmen planungsrechtlich abgesichert.

Dem Umstand, dass der Großteil der Flächen im Geltungsbereich sich in privatem Eigentum befindet und dass eine Reihe von privatwirtschaftlichen Einrichtungen der Außengastronomie sowie weiterer touristischer Angebote (Minigolf, Freilichttheater, Strandversorgung) bestehen sowie dass deren grundsätzlicher weiterer Betrieb von Gemeinde und Eigentümern gleichermaßen angestrebt wird, kann durch Einräumung entsprechender Nutzungsmöglichkeiten angemessen Berücksichtigung finden.

Zulässige Nutzungsarten

Bei den Teilflächen mit Zweckbestimmung „Minigolfanlage“ und „Freilichttheater“ handelt es sich um bestehende von den Urlaubern nachgefragte Einrichtungen, de-

ren Erhalt und weitere Entwicklung von der Gemeinde als Beitrag zu einem attraktiven touristischen Angebot gesehen wird. Vorstehende Nutzungsarten sollen daher langfristig planungsrechtlich abgesichert werden.

Weiterhin wird die Möglichkeit der Einrichtung von Außengastronomie für die diejenigen gastronomischen Betriebe, deren Restaurants sich angrenzend südlich der Mittelpromenade befinden, eingeräumt. Die Außengastronomie im Plangebiet hat, wie auch die Bezeichnung Kaffeegärten belegt, eine lange Tradition. Bereits auf Aufnahmen aus den 20-iger und 30-iger Jahren des letzten Jahrhunderts ist eine entsprechende Nutzung erkennbar. Diese Nutzung ist von mehreren Betrieben bis heute beibehalten worden. Die Mittelpromenade ist zudem im Bereich der Kaffeegärten nur zwischen 3,0 und 4,0 m breit, sodass die Einrichtung von Außengastronomie auf der Mittelpromenade selbst ausgeschlossen ist. Die Einrichtung von Außengastronomie in den rückwärtigen Bereichen ist nicht sinnvoll, da diese zu erheblicher immissionsmäßiger Beeinträchtigung einer großen Anzahl dort bestehender Ferienwohnungen führen würde. Zudem fehlt es einer rückwärtigen, von Park und Wasser abgewandten Gastronomie an der erforderlichen Attraktivität. Die Kopplung der Zulässigkeit von Außengastronomie an bestehende entsprechende Hauptnutzungen in den angrenzenden Flächen südwestlich der Mittelpromenade in Form von gastronomischen Einrichtungen ist erforderlich, da ansonsten im Bereich der Kaffeegärten größere Funktionsgebäude zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Außengastronomie erforderlich werden. Dies ist aber mit dem Ziel des Erhalts der Kaffeegärten als erlebbare öffentliche Parkanlage nicht vereinbar.

Entsprechend im Sinne des Erhalts der durchgehenden Parkanlage werden für die Terrassenflächen Überdachungen sowie Seitenwände im Sinne einer Einhausung nicht zugelassen.

An Gebäuden werden entsprechend ausschließlich kleinmaßstäbliche Funktionsgebäude und ausschließlich Lager und solche Gebäude zur Vorbereitung von Speisen und Getränken, die dem Service im Bereich der Außengastronomie dienen, zugelassen.

Weiterhin sind bei den zulässigen Nutzungen drei öffentliche Toilettengebäude zur Deckung des bestehenden Bedarfs durch Strand- und sonstigen touristischen Ausflugsverkehrs in Nähe der Strandpromenade berücksichtigt. Dabei wird das bestehende Gebäude an dem Querweg südöstlich der Minigolfanlage gesichert und zusätzliche Toilettengebäude an der Verlängerung des John-Brinkmann-Wegs und auf halbem Wege zwischen diesem und dem bestehenden öffentlichen Toilettengebäude berücksichtigt.

Zulässiges Maß der Nutzung

Um den Erhalt der Kaffeegärten als einheitliche erlebbare Parkanlage zu erhalten bzw. in Zukunft dessen Erlebbarkeit und Nutzbarkeit durch Kur- und Urlaubsgäste sowie der Wohnbevölkerung gleichermaßen zu verbessern, wird eine Beschränkung der durch die Außengastronomie und weitere grundsätzlich von der Gemeinde gewollten touristischen Angebote nutzbaren Flächen erforderlich.

Wie im Rahmen der Bestandsanalyse unter Punkt 5.3 dargelegt, ist der Grad der Inanspruchnahme der einzelnen Grundstücke durch o.g. Nutzungen und damit einhergehender baulicher Anlagen sehr unterschiedlich. So ist der Bereich Villa Seebach und derjenige der Minigolfanlage mit bis zu 35 % stark versiegelt, während auf den übrigen Flächen bisher eine nur geringe oder überhaupt keine Inanspruchnahme besteht. Ähnliches gilt auch für die zukünftigen Absichten der einzelnen Eigentümer, wobei eine Ausweitung der bestehenden baulichen Anlagen bzw. eine Ersterrichtung von solchen Konsens der Vorstellungen ist.

Erschwerend hinzukommend ist die Tatsache, dass bisher für sämtliche private Nutzungen bzw. baulichen Anlagen, sieht man von denen der Minigolfanlage ab, kein Bestandsschutz besteht, d.h. ein Zurückbleiben der Festsetzungen des Bebauungsplans zu zulässigen Nutzungsarten und Nutzungsmaßen im Bereich der Grünflächen hinter der Bestandssituation würde die bestehenden Einrichtungen und baulichen Anlagen in Frage stellen. Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich befürwortet und erhalten will, stellt ein Rückbau bestehender baulicher Anlagen kein Planungsziel der Gemeinde dar.

Um einen weitgehenden Interessenausgleich herzustellen, wird für die bereits stark in Anspruch genommenen Grundstücke die Bestandssituation (ca. 35 % Versiegelung) festgeschrieben und eine weitere Ausdehnung nicht zugelassen. Für die Grundstücke mit bisher keiner oder nur geringer Flächenbeanspruchung wird dagegen eine bauliche Entwicklung bis zum Erreichen eines Versiegelungsanteils der einzelnen Grundstücke von 10 % zugelassen. Die festgesetzten Verkehrsflächen, welche größtenteils Bestandteil der privaten Grundstücke sind, werden hierauf nicht angerechnet. Die Zulassung einer insgesamt stärkeren Inanspruchnahme für das Grundstück der Minigolfanlage lässt sich aus dem für diese Nutzung bestehenden Bestandsschutz und die stärkere Inanspruchnahme im Vorbereich der Villa Seebach durch deren besonderen Beitrag zum kulturellen Angebot durch das Freilichttheater, was in erheblichem Maße zu einer erhöhten Versiegelung beiträgt, rechtfertigen.

Gebäude beeinflussen aufgrund der deutlichen Wahrnehmung der dritten Dimension stark das Erscheinungsbild einer Freifläche. Der zulässige Überbauungsgrad mit den der im Rahmen der Außengastronomie erforderlichen Funktionsgebäuden wird daher auf 1 % der jeweiligen Grundstücksfläche bewusst stark eingeschränkt. Ausgenommen davon ist das Funktionsgebäude der Minigolfanlage, hier wird eine am Bestand und den zukünftig erforderlichen Nutzungen (Kasse mit Schlägerausgabe und Büro, Getränke- und Speisekiosk) orientierte abweichende Regelung getroffen, welche einen größeren Überbauungsgrad ermöglicht. Die Bruttogrundflächen der bestehenden und des zusätzlich geplanten öffentlichen Toilettengebäudes werden jeweils nicht auf die 1 % Grundstücksfläche angerechnet.

Höhen baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung maximal zulässiger Höhen (maximal zulässige Traufhöhe 3,0 m und maximal zulässige Firsthöhe 4,5 m) wird einerseits der nötige Spielraum zur Errichtung der dem jeweiligen Zweck dienlichen Gebäude eingeräumt sowie andererseits eine Umsetzung der Örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung ermöglicht. Gleichzeitig wird aber durch die Höhenbeschränkung auf das funktional erforderliche Maß eine zu große Dominanz der Gebäude und damit negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und den Erholungswert der Parkanlage vermieden.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Neben dem bereits im Ursprungsplan festgesetzten Baufenster für das Toilettengebäude am südöstlich der Minigolfanlage verlaufenden Querweg, werden im Rahmen der vorliegenden Planänderung durch weitere Baufenster das zweite im Geltungsbereich bestehende öffentliche Toilettengebäude nordwestlich der Verlängerung des John-Brinkmann-Wegs sowie ein weiterer Standort für ein weiteres Toilettengebäude an der Strandpromenade auf Höhe der Villa Seebach an einem stadträumlich und funktional geeigneten Standort gesichert.

Weiterhin ist das Funktionsgebäude der Minigolfanlage durch ein Baufenster festgesetzt, welches eine geringfügige Erweiterung entsprechend der zukünftigen Entwicklungserfordernisse berücksichtigt. Das auf einer rechtskräftigen Baugenehmigung

basierende Funktionsgebäude zur Außengastronomie im Waldbereich wird entsprechend des Bestands in die Änderungssatzung aufgenommen.

Die ansonsten zulässigen Funktionsgebäude im Rahmen des Betriebs der Außengastronomie ordnen sich aufgrund der auferlegten Größenbeschränkung von maximal 1 % der jeweiligen Grundstücksfläche im Bereich der festgesetzten Grünfläche bzw. von max. 15 m² pro Gebäude der Parklandschaft unter und können daher in den für die Außengastronomie zulässig festgesetzten Bereichen realisiert werden.

7.2.4 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die im Ursprungsplan im Bereich der Kaffeegärten getroffene Festsetzung eines generellen Erhaltungsgebots für sämtliche Bäume und Sträucher wird im Rahmen der 6. Änderung durch eine differenzierte Festsetzung ersetzt.

So werden zunächst sämtliche nach Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Bäume, Alleen und Baumreihen entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Die nach gemeindlicher Baumschutzsatzung zusätzlich geschützten Bäume werden entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden zudem weitere Bäume zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, welche nach dem für die Kaffeegärten erarbeiteten gestalterisch-funktionalem Rahmenplan als besonders stadt-raumprägend eingestuft werden und bei denen keine funktionalen Gründe einem Erhalt entgegenstehen.

Wesentlich zum Erhalt der Wahrnehmbarkeit der Kaffeegärten als zusammenhängender Park ist der Erhalt der offenen, nicht mit dichter Vegetation belegten Flächen. Um eine zu starke Verdichtung des Bewuchses zu vermeiden, erfolgt für diese Flächen eine Beschränkung der Pflanzung zusätzlicher Bäume und ein Ausschluss der Anlage zusätzlicher zusammenhängender Baum- und Strauchflächen.

7.2.5 Ver- und Entsorgung

Die geringen zusätzlichen Anforderungen durch in Folge der Planänderung zukünftig zusätzlich ermöglichten Nutzungen (Erweiterung Außengastronomie, zusätzliches öffentliches Toilettengebäude) können durch das bestehende Ver- und Entsorgungnetz mit abgedeckt werden.

Entsprechend werden gegenüber dem Ursprungsplan keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich.

7.2.6 Löschwasserbereitstellung / Zugänglichkeit für Rettungsdienste

Die Löschwasserbereitstellung kann unverändert über die im öffentlichen Verkehrsraum bestehenden Hydranten erfolgen. Die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste ist über die Stichstraßen von der Ostseepromenade her und über die Mittelpromenade weiterhin gegeben.

Entsprechend werden gegenüber dem Ursprungsplan keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich.

7.2.7 Flächen für Wald, Waldabstand und dessen Nutzung

Der nordwestliche Teilbereich stellt Wald im Sinne von § 2 LWaldG M-V dar. In Abstimmung mit der Landesforstbehörde wird der Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Fläche für Wald festgesetzt.

Der im Waldbereich bestehende Spielplatz wird in seinem aktuellen Ausmaß als Waldspielplatz festgesetzt. Mit der räumlich auf den Bestand beschränkten Nutzungsfestsetzung sollen Maßnahme zu dessen Erhalt und Erneuerung planungs- und forstrechtlich abgesichert werden, nicht aber eine Erweiterung über den heutige Bestandsfläche hinaus.

Für die in der Waldfläche gelegene Außengastronomie des auf der anderen Straßenseite der Mittelpromenade gelegenen Hotels Brinkmann liegt eine rechtskräftige Baugenehmigung vor. Um eine Erneuerung der baulichen Anlagen zu ermöglichen, einschließlich des kleinen Funktionsgebäudes, erfolgt eine Berücksichtigung dieser Nutzungen im Bebauungsplan entsprechend der Bestandssituation bzw. des in der Baugenehmigung enthaltenen Umfangs. Kongruent zu den Grünflächen, auf denen Außengastronomie zulässig ist, sind auch bei der Außengastronomiefläche im Waldbereich Überdachungen und Seitenwände im Sinne einer Einhausung nicht zulässig. Bei Instandsetzungs- bzw. Neubaumaßnahmen im Rahmen vorstehend eingeräumter Nutzungen sind Waldfunktion und Baumbestand unbedingt zu erhalten.

Für den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m nach § 20 LWaldG erfolgt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine Festsetzung als Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, welche der Mittelpromenade zugewandt ist, wird Außengastronomie zugelassen. Die zulässigen Nutzungen und beachtlichen Gestaltungsvorgaben erfolgen entsprechend der Bereiche mit zulässiger Außengastronomie, welche außerhalb des Waldabstands liegen. Allerdings werden in Abstimmung mit der Landesforstbehörde abweichend davon abgeschlossene Gebäude gänzlich ausgeschlossen. Die in der Waldabstandsfläche zugelassenen Nutzungen liegen in dem von § 2 Waldabstandsverordnung M-V gesteckten Rahmen. Auf diese Weise werden forstliche Belange des Waldschutzes mit den funktionalen und gestalterischen Zielsetzungen der gemeindlichen Planung in Einklang gebracht.

7.2.8 Höhe baulicher Anlagen

Durch Beschränkung der maximal zulässigen Höhe für die Funktionsgebäude im Bereich der Öffentlichen Grünfläche sowie der Waldfläche auf einheitlich 4,5 m über Straßenniveau und der Beschränkung der Traufhöhen auf max. 3,0 m über Geländeneiveau wird zusammen mit der ebenfalls stark begrenzten zulässigen Grundfläche deren untergeordnetes Erscheinungsbild gesichert und ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des offenen Parks geleistet.

7.2.9 Immissionsschutz

Im Bereich des vorbeugenden Immissionsschutzes in der Bauleitplanung sind im Falle der vorliegenden Überplanung der Kaffeegärten die durch die Außengastronomie, einschließlich Theatergarten, hervorgerufenen Immissionen von Interesse.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Strandhotel Boltenhagen“ erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord, Rostock vom 04.03.2011). In deren Ergebnis steht, dass maßgeblich durch die angrenzend an Mittel- und Strandpromenade geplante Außengastronomie des Hotels lediglich gegenüber Allgemeinen Wohngebieten und zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00) Überschreitungen der anzusetzenden Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Spitzenpegel zu erwarten sind, während die entsprechenden Werte für Mischgebiete durchgehend und teilweise deutlich unterschritten werden.

Angrenzend an die durch vorliegende 6. Änderung ermöglichte Außengastronomie sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2A südlich der Mittelpromenade durchge-

hend Mischgebiete festgesetzt. Der geringste Abstand von einem möglichen Standort für Außengastronomie und bestehender Wohnbebauung in einem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichs beträgt 130 m. Damit kann von einem Einhalten der relevanten Orientierungs- und Spitzenwerte ausgegangen werden.

Zudem werden über eine gemeindliche Satzung zur Regelung des Kurbetriebs im Ostseebad Außengastronomie und Freiluftveranstaltungen auf den Tagzeitraum beschränkt, was das Risiko einer Beeinträchtigung gegenüber der Ferien- und Dauerwohnnutzung zusätzlich einschränkt.

7.2.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer hinreichenden Gestaltqualität und eines insgesamt homogenen Erscheinungsbildes der Parkanlage der Kaffeegärten werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und ergänzende Örtliche Bauvorschriften erforderlich. **Ziel ist eine Gestaltung aller baulichen Anlagen, welche deren Verträglichkeit untereinander, eine hochwertige der besonderen städtebaulichen Situation entsprechende Gestaltqualität sowie den Erhalt der einheitlichen Wirkung der zentralen Parkanlage der Kaffeegärten sicherstellt.**

Dies gilt insbesondere für die im Bereich der Parkanlage bestehenden bzw. in Zusammenhang mit einer Weiterentwicklung der Außengastronomie erforderlichen Funktionsgebäude, da diese aufgrund der 3. Dimension besonders auf die Freiraumgestalt einwirken und zudem die angrenzende denkmalgeschützte Bebauung in deren Wirkung beeinträchtigen können. Die Gestaltungsvorgaben werden im Folgenden anhand der gestalterisch relevanten baulichen Umgebung abgeleitet. Dabei erfolgt eine Orientierung an der historisch überlieferten Baugestaltung im Ortskern von Boltenhagen. Als Maßstab bildende Bausubstanz für den Bereich der Kaffeegärten werden somit die fünf angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden und denkmalgerecht sanierten Gebäude sowie das besonders ortsbildprägende Gebäude mit Konzertbühne/Trinkhaus am Kurpark eingestuft. Sonstige Maßstab bildende Funktions- bzw. Nebengebäude sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Maßstabbild. Gebäude	Fassadekonstruktion	Vorbauten, Fassadenöffnungen	Fenster- und Türöffnungen	Dach/Eindeckung	Farbgebung
Villa Wagenknecht	Putz, Anbau Fachwerk mit Ziegel/Holzverschalung	Veranden als Holzkonstruktion	hochformatig, gleiche Formate, gleiche Höhe Fensterband	Walmdach, Anbau Satteldach, 45°Ziegel	Fassade Hellgrau, Veranda hellgrau, Fenster Weiß
Villa Höger	Ziegel	Integr. Veranden	s. o.	Walmdach, 45°, Ziegel	Fassade rot, Fenster Weiß
Villa Seebach	Fachwerk	Veranda als Holzkonstruktion	s. o.	Satteldach, 30°, Dachpappe	Fassade weiß, Veranda hellgrau/weiß, Fenster weiß
Villa Minerva	Ziegel, teilw. mit Fachwerk	Veranda als Holzkonstruktion	s. o.	Krüppelwalmdach, 45°, Ziegel	Fassade rot, Veranda dunkelbraun, Fenster weiß
Villa Muschel	Putz	-	s. o.	Walmdach Ziegel	Fassade hellgelb, Fenster weiß
Funktionsgebäude in Umgebung (Konzertbühne/Trinkhalle)	Putz/Holzkonstruktion	Veranda als Holzkonstruktion	s. o.	Satteldach/Zelt-dach, 30°, Metalleindeckung	Gebäude/Veranda Hellgrau/weiß
Maßstab bildende Merkmale	-	Veranda als Holzkonstruktion	hochformatig, gleiche Formate, gleiche Höhe Fensterband	30-45°	Veranda hellgrau/weiß, Fenster weiß

Für die Nebengebäude sind hinsichtlich Konstruktion und Materialität die Vorbauten der angrenzenden Gebäude maßgeblicher als der Hauptbaukörper, da diese von der Maßstäblichkeit und Funktion her den Funktionsgebäuden nahekomen.

Es werden entsprechend in den Gestaltvorgaben folgende maßstabbildende Merkmale berücksichtigt:

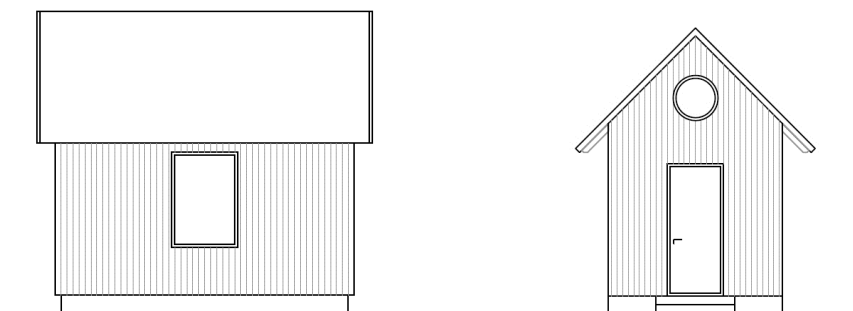
- Fassaden als Holzkonstruktionen, mit horizontaler bzw. vertikaler Schalung oder als entsprechend ausgefachtes Fachwerk
- Fenster- und Türöffnungen Hochformat mindestens im Verhältnis 3:2
- Dachformen Sattel-, Zelt- und Walmdach
- Dachneigung 30-45°
- Fassadenfarbe Weiß oder Hellgrau
- Fenster in Weiß

Zudem soll eine einfache rechteckige oder quadratische Grundform eine möglichst unauffällige Einordnung der Funktionsgebäude in die Parkanlage sowie Unterordnung unter die angrenzenden überwiegend denkmalgeschützten bzw. ortsbildprägenden Hauptgebäude gewährleisten.

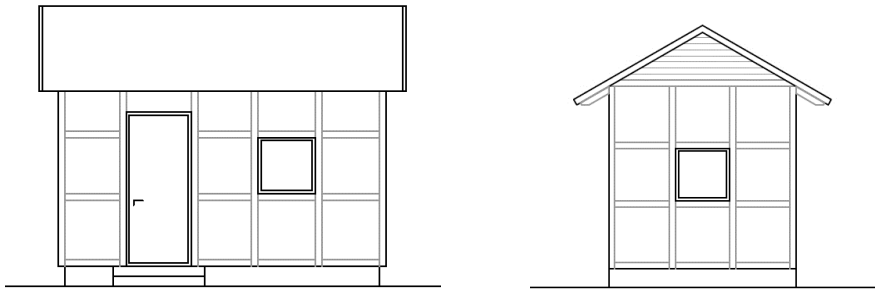
Im Nachfolgenden sind Beispiele für mögliche Gestaltungen abgebildet:



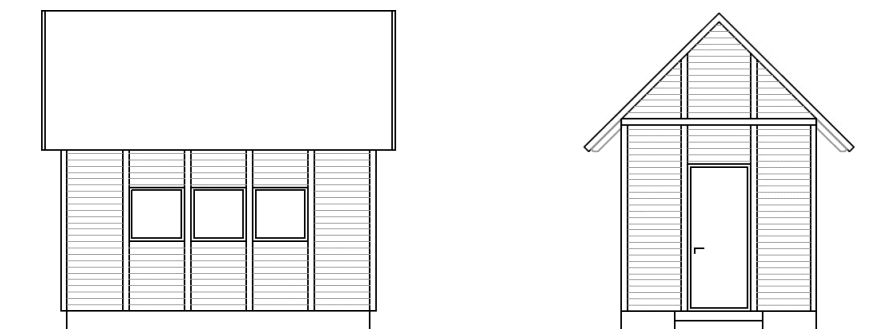
Verschalung Horizontal, 30° Dachneigung



Verschalung vertikal, 45° Dachneigung



Fachwerk, 30° Dachneigung



ausgefachter Ständerbau, 45° Dachneigung

Die Vorschriften zur Flächenbefestigung berücksichtigen die in diesem Bereich schon bestehenden Konstruktionen und Materialien, **welche sämtlich natürliche Materialien darstellen** und sich insgesamt gut in die bestehende Freifläche einfügen. Insbesondere historisch und gestalterisch unpassende Kunstmaterialien sollen vermieden durch den festgesetzten Materialkanon werden.

Die einheitliche Festlegung der zulässigen Materialien für fest mit dem Boden verbundene Tische, Bänke und sonstige Sitzgelegenheiten und weiteres Mobiliar (bearbeitetes Holz und/oder Metall, nicht spiegelnd) dient einem abgestimmten, harmonischem Erscheinungsbild des Gesamtbereichs. Die Vorgaben orientieren sich dabei an den für diese Zwecke historisch verwendeten Materialien und schließen billig wirkende und damit die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Kaffeeegärten mindernde Materialien wie Plastik und andere Kunstmaterialien aus. Die festgelegte Farbpalette für die Holzflächen orientiert sich an derer für die Funktionsgebäude, welche wiederum von der gestalterisch Maßstab bildenden baulichen Umgebung abgeleitet ist. Die Farbfestlegungen zu den Metallelementen (Verzinkt oder bei Ah Grau- und Schwarztöne) sollen ebenfalls ein gestalterisch unauffälliges, verträgliches Einfüge ermöglichen.

Mit Beschränkung von Einfriedungen auf die Minigolfanlage und das Freilichttheater werden diese auf die Nutzungen beschränkt, welche aus funktionalen Gründen eine Einfriedung erfordern. Darüber hinaus werden Einfriedungen zum Erhalt der ganzheitlichen Erlebbarkeit und Nutzbarkeit der Parkanlage nicht zugelassen. Die vorgeschriebene Eingrünung der Einfriedungen sorgt für deren optische Einbindung in die Parkanlage.

Die Einschränkung von Werbeschildern und der Ausschluss von Warenautomaten im Freibereich dient dem Erhalt einer angemessenen Gestaltqualität und sichert die Er-

lebbarkeit der Kaffeegärten als Grünanlage. Zudem werden durch vorstehende Beschränkungen eine unnötige Reizüberflutung der Kurgäste und Urlauber sowie eine damit verbundene negative Beeinträchtigung der Erholungsfunktion vermieden.

8 Prüfung alternativ in Frage kommender Standorte

Vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans dient der funktionalen und gestalterischen Verbesserung des Geltungsbereichs und der dort bestehenden Nutzungen sowie der Schaffung rechtssicherer Entwicklungsperspektiven für die betroffenen Eigentümer. Die Planung ist damit standortbezogen, sodass sich die Prüfung von Standortalternativen erübrigt.

9 Kosten

Die 6. Änderung Bebauungsplans verursacht Kosten infolge der Ausarbeitung der erforderlichen Planungsunterlagen und Verfahrensbegleitung durch ein externes Planungsbüro.

Weiterhin wird im Rahmen der angestrebten Nutzungsänderung für eine *kleine* Teilfläche von Wald in eine andere Nutzung entsprechend § 15 LWaldG eine Waldumwandlung erforderlich. In deren Rahmen ist für die entfallende Waldfläche ein Ausgleich durch Ersatzaufforstung zu schaffen. Der erforderliche Umfang der Ersatzaufforstung und die somit entstehenden finanziellen Aufwendungen richten sich nach Größe der umzuwandelnden Fläche sowie deren Wertigkeit, welche von der zuständigen Forstbehörde festgelegt wird.

10 Flächenbilanz

Art der Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen	Flächengröße
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,44 ha
Öffentliche Grünfläche	1,53 ha
- davon Minigolfanlage	0,18 ha
- davon Freilichttheater	0,04 ha
- davon Parkanlage	0,77 ha
- davon Parkanlage mit Außengastronomie	0,54 ha
<i>Flächen für Wald</i>	0,54 ha
- davon Waldspielplatz	0,02 ha
- davon Flächen für Außengastronomie	0,02 ha
gesamt	2,50 ha