

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/17/11498			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 24.04.2017 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 16. März 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefasst.

Es geht maßgeblich darum, dass ein Übergang in der Dachgeschosebene zwischen den beiden Häusern nördlich und südlich der Mittelpromenade zur Erreichbarkeit des Wellnessbereiches planungsrechtlich zu regeln ist, um die Aufenthaltsqualität für das Strandhotel entsprechend zu verbessern und aufzuwerten. Mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ist bisher ein unterirdischer Gang als hausinterne Verbindung zulässig. Darüber hinaus

- ist die Wegeführung innerhalb des Hotelbereiches zu überprüfen und zu regeln,
- sind die Baugrenzen anzupassen,
- sind die Tiefgaragenabgrenzungen zu überprüfen und anzupassen,
- sind die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl zu überprüfen und anzupassen,
- ist die Präzisierung und Aktualisierung der vorhandenen Verträglichkeitsprüfungen für die Natura-2000-Gebiete vorzunehmen,
- ist eine Verbreiterung der Mittelpromenade auf 5,50 m zu beachten.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich äußern kann.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeich-

nung-Teil A und dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Der Geltungsbereich des Entwurfes der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 in Boltenhagen wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten durch die Strandpromenade mit einem begleitenden Grünstreifen,
 - im Südosten durch die Grundstücke Strandpromenade 31, Mittelpromenade 38 und die Grundstücke am Waldweg (Nr. 2, 4, 6, 8, 10),
 - im Südwesten durch die Ostseeallee,
 - im Nordwesten durch das Grundstück Ostseeallee 25, sowie durch eine Grünfläche zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, die zugehörige Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.
5. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
6. Mit der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

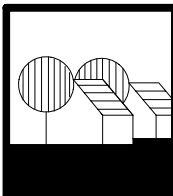
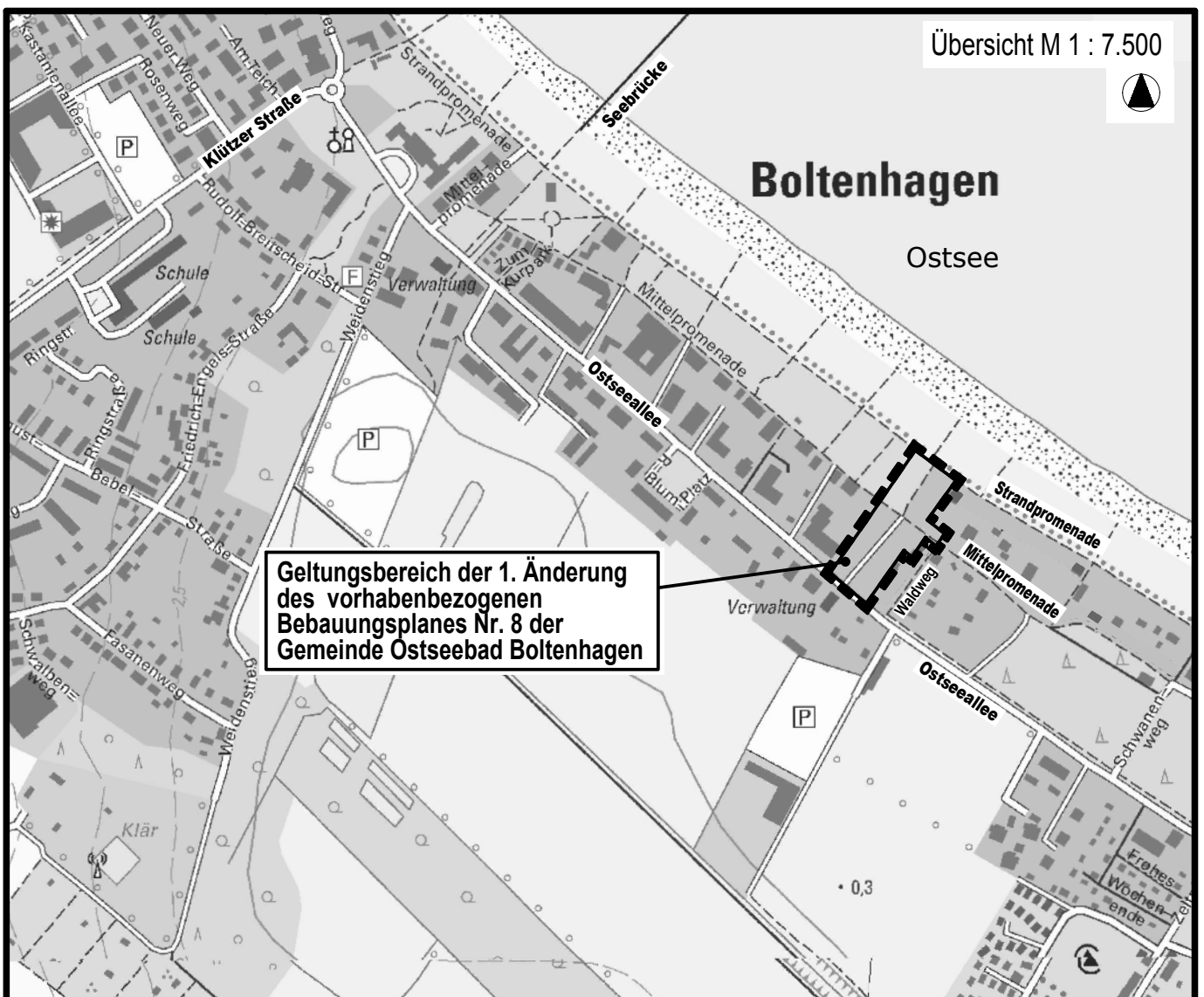
Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

SATZUNG

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "STRANDHOTEL"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. Juni 2017

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "STRANDHOTEL" LAGE AUF DEM LUFTBILD



Ostseebad Boltenhagen

Geltungsbereich der 1. Änderung
des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 8 der
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Planungsstand: 06. Juni 2017
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF



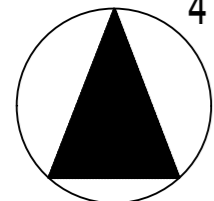
M 1 : 5.000

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "STRANDHOTEL"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planungsstand: 06. Juni 2017
**BESCHLUSSVORLAGE
 ENTWURF**



M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A-
 des Bebauungsplanes gilt nur
 im Zusammenhang mit den
 textlichen Festsetzungen -Teil B-

6

78
4

41
6

41
7

41
8

41
12

41
9

78
7

78
8

Vermutliche Lage
 des Hydranten Nr. 48
 des Zweckverbandes
 Grevesmühlen

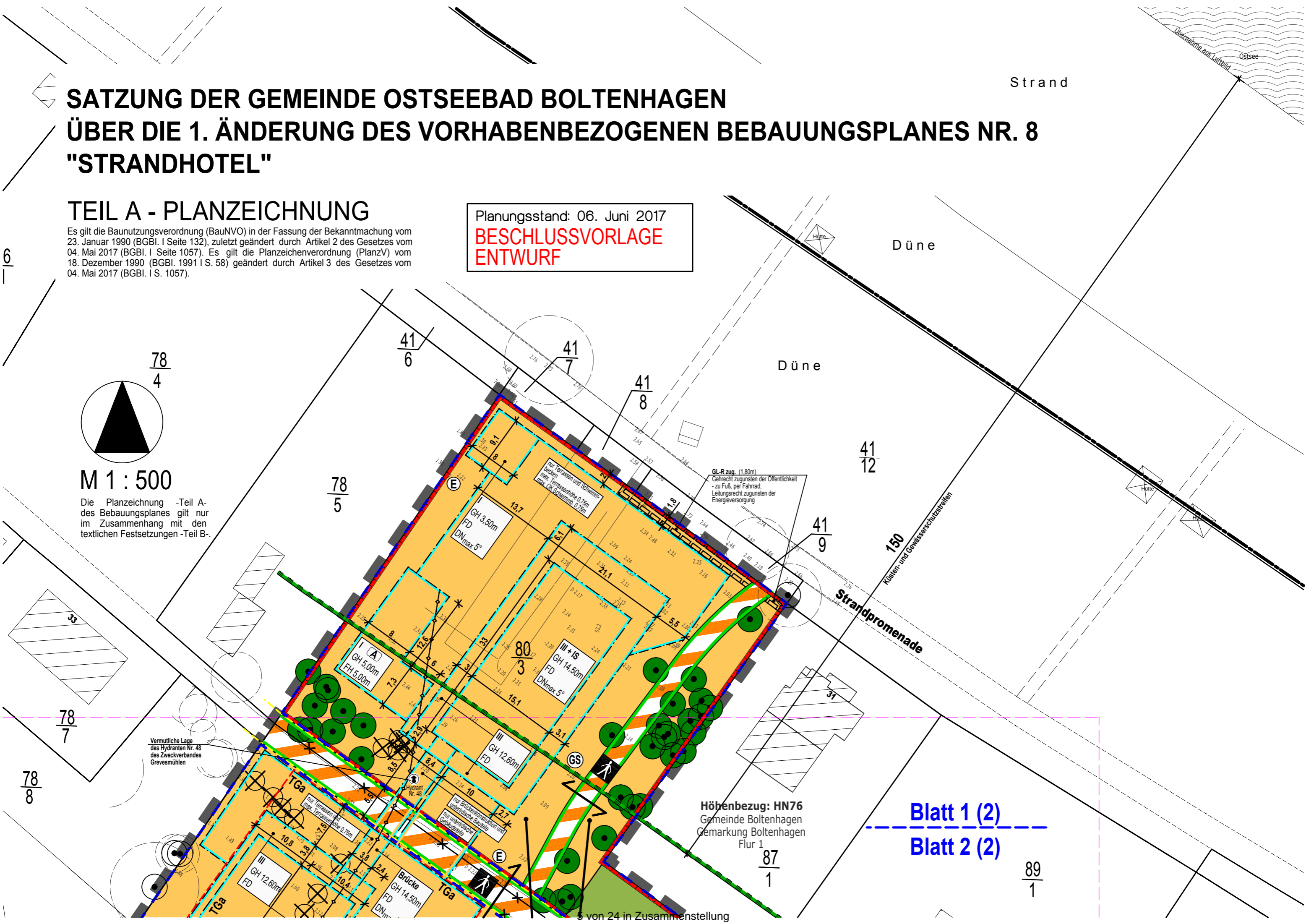
Höhenbezug: HN76
 Gemeinde Boltenhagen
 Gemarkung Boltenhagen
 Flur 1

Blatt 1 (2)

Blatt 2 (2)

87
1

89
1



78
8

Vermutliche Lage
des Hydranten Nr. 48
des Zweckverbandes
Grevesmühlen

Höhenbezug: HN76
Gemeinde Boltenhagen
Gemarkung Boltenhagen
Flur 1

87
1

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

89
1



SO Hotel
a
GRZ 0,35
GFZ 1,10

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Trinkwasser

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Trinkwasser

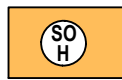
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN



A



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Hotel

Par. 9 (1) 1 BauGB

Nutzungsbereich im SO Hotel

Zusammengehörigkeit zweier Baugebietsteile zu einem Baugebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,35

1,10

FH_{max} 9,50m

GH_{max} 14,50m

III

III+IS

Grundflächenzahl als Höchstmaß, GRZ 0,35

Geschossflächenzahl als Höchstmaß, GFZ 1,10

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Gebäudehöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss

Par. 9 (1) 1 BauGB

Par. 16 - 21a BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a



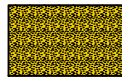
Abweichende Bauweise

Baugrenze

Par. 9 (1) 2 BauGB

Par. 22 u. 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat)

Straßenbegleitgrün

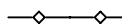
Fußgängerbereich (zu Fuß / per Fahrrad / Rettungsfahrzeuge)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Par. 9 (1) 11 BauGB

Par. 9 (6) BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



Vermutlicher Verlauf von Leitungen,
unterirdisch

Par. 9 (1) 13 BauGB

Par. 9 (6) BauGB

GRÜNFLÄCHEN



P

St

Grünfläche

private Parkanlage

Par. 9 (1) 15 BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN



Erhaltungsbebot für Bäume

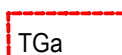
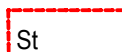
Par. 9 (1) 25 BauGB

Par. 9 (6) BauGB

Par. 9 (1) 25b BauGB

Par. 9 (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze (St)

Par. 9 (1) 4, 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für komplett unterirdische Tiefgarage (TGa)

Par. 9 (1) 4, 22 BauGB



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 (1) 21 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Par. 9 (7) BauGB

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

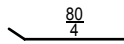
DN_{max}5°

Dachneigung (DN)

FD

FD-Flachdach

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandener Baum

2.09

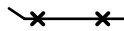
Höhenangabe in Meter üHN 76



Bemaßung in Metern



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum



künftig entfallende Darstellung, z.B. Flurstücksgrenze gemäß Umlegungsverfahren



Bereich des Vorhaben

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Küsten- und Gewässerschutzstreifen,
hier: 150m zur Ostsee

Par. 9 (6) BauGB
i.V.m. § 29 NatSchA-G M-V



Erhaltungssatzung "Strandpromenade" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (gem. § 172 BauGB)



Vermutliche Lage des Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen



neue Flurstücksgrenzen (in Aussicht) gemäß Umlegungsverfahren

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im am erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den.....
(Stempel)
Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung 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 Veröffentlichung im am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

SATZUNG
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
ÜBER DIE 1. ÄNDEUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8
"STRANDHOTEL"
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13A BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 2414), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.

TEIL B - TEXT

zur Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Blau = Änderungen auf Grund der 1. Änd.

1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet "Hotel" dient der Unterbringung einer Hotelanlage. Zulässig ist eine Hotelanlage mit insgesamt maximal 266 Betten einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Club- und Tagungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Wellnessbereiche, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Nutzung Hotel untergeordnet sind.
- 1.2 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind innerhalb der eingeschossig überbaubaren Bereiche A nur folgende Nutzungsarten zulässig:
 - Saunaanlage.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen in einer lichten Höhe von 1,50 m und höher einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
- 2.2 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen um ~~max. 750m²~~ 850m² überschritten werden. Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen bleibt bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.
- 2.3 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden:
 - mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu ~~1.000m²~~ 1250m²,
 - mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen bis zu 960 m².

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die festgesetzte Baugrenze des eingeschossigen Bereiches (Westseite des Südgebäudes) darf gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO mit einem Vordach auf der Südseite maximal in der Breite dieser Fassade bis zu 5m Tiefe überschritten werden.

- 3.2 Die festgesetzte Baugrenze des Südgebäudes darf gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO mit einem Vordach auf der Südseite maximal in der Breite dieser Fassade bis zu 2,50 m Tiefe überschritten werden.
- 3.3 Die Baugrenzen des Staffelgeschosses (III + IS) dürfen mit Dachterrassen bis zur darauf folgenden Baugrenze (III) überschritten werden.
- 3.4 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" ist die abweichende Bauweise festgesetzt: wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 70m Länge.
- 3.5 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" darf innerhalb der Baugrenze für unterirdische Gebäudeteile zur Verbindung des Nordgebäudes mit dem Südgebäude ein maximal ~~2,00m~~ 4,00m breites (lichtes Innenmaß) und maximal 2,50m hohes (lichtes Innenmaß), komplett unterirdisches Verbindungsbauwerk errichtet werden. Die Unterbauung der Mittelpromenade ist hier zulässig.
- 3.6 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" darf innerhalb der Baugrenze für eine "Brücke" zur Verbindung des Nordgebäudes mit dem Südgebäude ein maximal 2,00m breites (lichtes Innenmaß) und maximal 2,50m hohes (lichtes Innenmaß), oberirdisches Verbindungsbauwerk in der Ebene des 3. Obergeschosses errichtet werden. Die Überbauung der Mittelpromenade ist hier zulässig.
- 3.7 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" dürfen die Baugrenzen überschritten werden durch:
- Kellertreppen mit ihren Umfassungswänden bis zu einer Tiefe von 1,50m bei einer Länge von jeweils maximal 10,00m,
 - Kellerlichtschächte mit ihren Umfassungswänden bis zu einer Tiefe von 1,00m bei einer Länge von jeweils maximal 15,00m.

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

- 4.1 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" ist maximal je angefangene 1000m² Geschossfläche nur ein oberirdischer Stellplatz für Parken zulässig. Darüber hinaus sind oberirdisch angeordnete Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- 4.2 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind die oberirdischen Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.3 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind Tiefgaragen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche als komplett unterirdische Garagen zulässig.

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

Für die Medienversorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation) darf innerhalb der Straßenverkehrsfläche innerhalb der Fläche für Verkehrsgrün eine Fläche von maximal 20m² genutzt werden. Die Höhe der Anlage darf maximal 2,50m betragen.

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

- 6.1 Zum Schutz des verbleibenden Baumbestandes sind die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von

Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) zu beachten:

a. Zum Schutz vor mechanischen Schäden durch Baustellenfahrzeuge sind alle zu erhaltenden Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Ist eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu schützen.

b. Der Wurzelbereich darf durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial nicht belastet werden. Ist dies während der Bauzeit nicht möglich, soll die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden und gleichzeitig mit mind. 20 cm wasserdurchlässigem Material abgedeckt werden. Hierauf soll eine feste Auflage zum Befahren (z.B. aus Bohlen oder Stahlplatten) gelegt werden.

c. Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 2,50 m betragen. Ist dieser Mindestabstand im Einzelfall zu unterschreiten, muss der Bodenabtrag im Wurzelbereich in Handarbeit erfolgen. Wurzeln ab 2 cm Durchmesser dürfen nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollen sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsmitteln behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Müssen im Wurzelbereich Bauwerksgründungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 m voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern.

6.2 Sollte sich abzeichnen, dass trotz der ergriffenen Vorkehrungen ein nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde oder nach Landesrecht geschützter Baum nicht dauerhaft erhalten werden kann, sind die Gemeinde bzw. der Kreis NWM bei nach § 18 und § 19 LNatSchG M-V geschützten Bäumen zu informieren und entsprechend Ersatz vorzunehmen.

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

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

8. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

8.1 Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Es gelten folgende Bezugspunkte:
- für das Baugebiet zwischen Ostseeallee und Mittelpromenade: Oberkante Ostseeallee mit 2,16m ü. HN

- für das Baugebiet zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade: Oberkante Mittelpromenade mit 2,26m ü. HN.

- 8.2 Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten folgende obere Bezugspunkte:
- für die Firsthöhe: Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen)
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
 - für die Gebäudehöhe: oberste Kante des Gebäudes (Attika bzw. Brüstungsoberkante der Balkone)
 - für die Terrassenhöhe: oberste Kante Terrassenbelag.

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

Fassaden

- 9.1 Die Fassaden der Gebäude sind sowohl als Mauerwerks- und Betonsystem- (beides verputzt), Sichtmauerwerks-, als auch als Holz- und Holzwerkstofffassaden zulässig. Zur gestalterischen Akzentuierung sind weitere Materialien in einem Anteil von maximal 20 vom Hundert zulässig. Die Fassaden müssen einen Hellbezugsfaktor von mindestens 20 aufweisen, hiervon abweichend sind maximal 15 vom Hundert als Volltonfarbe zulässig. Die Fassadenelemente können in Teilen zur Aufnahme von Begrünungen herangezogen werden. Untergeordnet sind weitere Fassadenelemente, wie Segeltuch, Naturstein, Verschattungselemente zulässig.
- 9.2 Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Verbindungsbauten, und Gebäudezonen, wie das Erdgeschoss, sind auch Glasfassaden zulässig.
- 9.3 Verspiegelte Gläser sind unzulässig.
- 9.4 Beim Staffelgeschoss müssen die Außenwände dieses Geschosses gegenüber den äußeren Bezugspunkten des darunterliegenden Geschosses auf 80 vom Hundert der Länge insgesamt um mindestens 1,2 m zurückspringen. Als äußere Bezugspunkte gelten die Außenwände des darunter liegenden Geschosses. Das Staffelgeschoss muss sich in seiner Gestaltung von den darunter liegenden Geschossen abheben.
- 9.5 Das Erdgeschoss muss sich in seiner Gestaltung von den oberen Geschossen absetzen, um die Wirkung eines Sockelgeschosses zu erzielen.
- 9.6 Die langen Fronten der Gebäude sind zur Auflockerung der Fassade mittels vorgelagerten oder zurückgesetzten Gebäudeteilen, alle 5m bis 7m, optisch zu unterbrechen.

Dächer

- 9.7 Als Dacheindeckungen von geneigten Dächern der Hauptgebäude im Sondergebiet "Hotel" sind nichtglänzende Pfannen und Ziegel in roten bis braunen Farbtönen sowie anthrazitfarben zulässig; ebenso sind Metalleindeckungen (Zink, Kupfer) sowie eine Dachbegrünung zulässig. Gemäß Planzeichnung zulässige Flachdächer sind zu begrünen; ausgenommen sind hiervon Dachterrassen, Vordächer, Technikbereiche sowie Zugänge.
- 9.8 Im Sondergebiet "Hotel" sind Technikaufbauten, wie Wärmestauscher, Lüftungsgitter, Zu- und Abluftstutzen, Aufzugsüberfahrten, etc., die zum haustechnischen Betrieb der Gebäude erforderlich sind, einschließlich der Treppenhäuser zu deren Erschließung

zulässig. Ebenso sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig. Die Technikaufbauten sind in einer Höhe bis maximal 2,50m über der festgesetzten Gebäudehöhe zu errichten und müssen hinter die Fassadenflucht (Attika) zurückgesetzt werden. Sie sind mittels Holz- oder Metallverkleidung einzuhausen bzw. zu begrünen.

Einfriedungen

- 9.9 Einfriedungen sind nur zulässig
- als Hecke:
 - zwischen benachbartem allgemeinem Wohngebiet und sonstigem Sondergebiet "Hotel": bis zu 2m Höhe
 - im sonstigen Sondergebiet "Hotel":
 - bis zu 2m Höhe den Saunagarten Dünenhaus umfassend (Nacktbereich)
 - bis zu 1,20m Höhe den Hotelbereich umfassend, auch entlang der Promenaden.
 - als begrünte Wand:
 - zwischen benachbartem allgemeinem Wohngebiet und sonstigem Sondergebiet "Hotel": bis zu 2m Höhe.

Die aus versicherungstechnischen Gründen erforderliche, den westlich des öffentlichen Weges gelegenen Hotelbereich umfassende Einfriedung darf Tore in der maximalen Höhe der zugehörigen Einfriedung enthalten. Die öffentliche Durchwegung innerhalb des Sondergebietes "Hotel" ist dauerhaft und ohne zeitliche Beschränkungen sichergestellt.

Sonstige bauliche Anlagen

- 9.10 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter und weiterhin Anlagen für die Medienversorgung (sh. Ziffer 5) sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.
- 9.11 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Schriftzuges aus einzeln angebrachten Buchstaben oder kompakt bis zu einer Größe von je 6 m² je Standort zulässig.
- 9.12 Fahnenmasten sind zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

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

Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

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

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
 - Wohnungs- oder Teilerbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
 - Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung "Strandpromenade" (gemäß 172 BauGB), festgesetzt durch Beschluss vom 23. September 1993 (veröffentlicht in Lübecker Nachrichten am 10. Dezember 1993).

HINWEISE

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA 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.
2. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
3. Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü

NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.

4. Bauliche Anlagen des Bebauungsplangebietes liegen im Küsten- und Gewässerschutzstreifen, für den die besonderen Schutzbestimmungen den § 29 NatSchAG M-V gelten.
5. Bauliche Anlagen des Bebauungsplangebietes liegen im Abstand von 200m zu Küstengewässern, für die gemäß § 89 LWaG M-V besondere Bestimmungen zu berücksichtigen sind.
- ~~6. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, nach § 18 NatSchAG M-V und nach § 19 NatSchAG M-V (Alleebäume an der Ostseecallee) geschützt sind. Im weiteren Planverfahren werden die bereits vorliegenden Fällanträge für die nicht zu erhaltenden Bäume aktualisiert und den zuständigen Behörden erneut vorgelegt.~~
- ~~7. Die bereits abgetragenen Gebäude waren Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten. Die Vorschriften der §§ 44 ff BNatSchG finden Anwendung. In Abstimmung mit der dafür zuständigen Behörde (LUNG M-V) werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Für den Verlust eines Winterquartiers von Fledermäusen kann optional als Ersatz ein neues Winterquartier in dem neu zu errichtenden Gebäudekomplex geschaffen werden.~~
6. Die FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 1934-302 "Wismarbucht" zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 und die Verträglichkeitsstudie für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 wurden im Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 aktualisiert. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete bewirkt. ~~kommen zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des SO-Hotels zuungunsten des SO-Einkauf / Freizeit auch unter Berücksichtigung der Summation mit anderen Plänen oder Projekten verträglich mit den Schutz und Erhaltungszielen der Natura-2000 Schutzgebiete SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" und FFH-Schutzgebiet 1934-302 „Wismarbucht“ ist. Die Auswirkungen sind nicht geeignet, die Erhaltungsziele und Schutzzwecke und die dafür maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000 - Gebietes zu beeinträchtigen. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des Art. 6 FFH-RL, § 34 BNatSchG oder § 21 NatSchAG M-V sowie hinsichtlich der Zielsetzungen des Artikels 4 EG-Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.~~
7. Im Rahmen einer UVP-Vorprüfung wurden alle umwelterheblichen Auswirkungen des Vorhabens gemäß Anlage 2 des UVPG geprüft. Auch bei kumulativer Betrachtungsweise kommt die Vorprüfung zum Ergebnis, dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Recht entfallen kann. Die UVP-Vorprüfung ist der Begründung beigelegt.
8. Die "Schalltechnischen Untersuchungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen" zeigen, dass die Immissionswerte in der Nachbarschaft durch Geräuschimmissionen beim Betrieb des Hotels eingehalten werden, wenn organisatorische Maßnahmen zur Beschränkung der Terrassennutzung sowie der oberirdischen Stellplätze im Nachtzeitraum umgesetzt

werden (gemäß schallschutztechnischer Untersuchung: Ausschluss der nächtlichen Nutzung der zwei östlich des Hotels gelegenen oberirdischen Stellplatzflächen, Verzicht auf die nächtliche Bewirtschaftung des östlichen Bereiches der Terrasse 1, Ausschluss der nächtlichen Belieferung des Hotels).

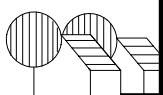
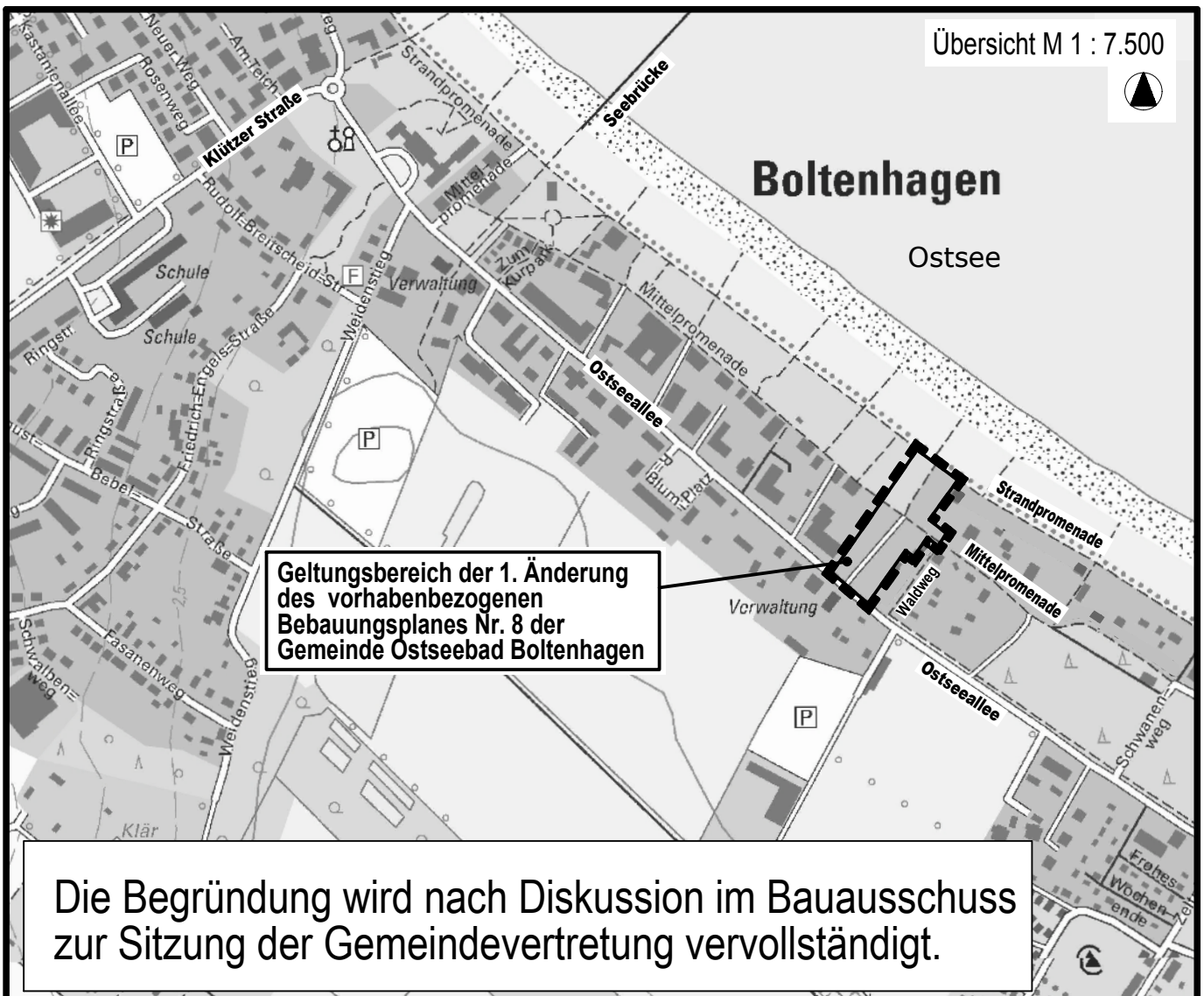
Da diese organisatorischen Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, wird empfohlen dies im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und zu regeln.

Dies ist als Eintragung einer Baulast zu sichern.

9. Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Für weitere Planungen und Vorhaben sind dennoch die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte" zu berücksichtigen (Landesamt für innere Verwaltung M-V/ Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen).

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "STRANDHOTEL"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 06. Juni 2017

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über die rechtskräftige Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 für das Strandhotel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Rechtskraft seit Juni 2011).

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich dadurch, dass sich das Konzept für das Hotel verändert hat. Es geht maßgeblich darum, dass ein Übergang in der Dachgeschossebene zwischen den beiden Häusern nördlich und südlich der Mittelpromenade zur Erreichbarkeit des Wellnessbereiches planungsrechtlich zu regeln ist, um die Aufenthaltsqualität für das Strandhotel entsprechend zu verbessern und aufzuwerten. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist bisher ein unterirdischer Gang als hausinterne Verbindung zulässig.

Darüber hinaus

- ist die Wegeführung innerhalb des Hotelbereiches zu überprüfen und zu regeln,
- sind die Baugrenzen anzupassen,
- sind die Tiefgaragenabgrenzungen zu überprüfen und anzupassen,
- sind die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl zu überprüfen und anzupassen
- ist die Präzisierung und Aktualisierung der vorhandenen Verträglichkeitsprüfungen für die Natura-2000-Gebiete vorzunehmen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 8.

Die geplanten Änderungen und Anpassungen bedingen ein Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Wie schon mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, verfolgt die Gemeinde weiterhin das Ziel, insbesondere die Position als Fremdenverkehrsstandort zu stärken.

2. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 16. März 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" gefasst.

Das Plangebiet befindet sich in Boltenhagen und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Strandpromenade mit einem begleitenden Grünstreifen,
- im Südosten durch die Grundstücke Strandpromenade 31, Mittelpromenade 38 und die Grundstücke am Waldweg (Nr. 2, 4, 6, 8, 10),
- im Südwesten durch die Ostseeallee,
- im Nordwesten durch das Grundstück Ostseeallee 25, sowie durch eine Grünfläche zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade.

3. Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch.

Das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Ortslage Boltenhagen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 dient – wie bereits der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 – der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung im Innenbereich (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden Änderungen/ Anpassungen auf Grund der Änderungen des Bebauungskonzeptes vorgenommen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist eine maximal zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weitaus weniger als 20.000 m² zulässig, so dass es sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, sind nicht zu beachten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist aufgrund der Größe der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht erforderlich.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben", Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1.2 wurde bereits mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel" eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG vorgenommen. Im Rahmen dieser UVP-Vorprüfung wurden alle umwelterheblichen Auswirkungen des Vorhabens gemäß Anlage 2 des UVPG geprüft. Auch bei kumulativer Betrachtungsweise kam die Vorprüfung zum Ergebnis, dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Recht entfallen kann. Die UVP-Vorprüfung ist bereits als Anlage an die Begründung Bestandteil der Planunterlagen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Änderung der Eingangsdaten bezüglich der Bettenanzahl ist seitens des Vorhabenträgers nicht beabsichtigt. Somit kann von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens, bei bereits in der UVP-Vorprüfung (Stand März 2011) dargelegt, ausgegangen werden. Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe von Natura-2000-Gebieten:

- SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934 – 401), in mehr als ca. 70 m Entfernung,
- FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302), in mehr als 1.300 m Entfernung.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete wurden bereits mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 vorgenommen und sind den Planunterlagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beigelegt. Hiernach ist eine Verträglichkeit des Vorhabens, auch unter Berücksichtigung der Summation mit anderen Plänen und Projekten, mit den Schutzziele der vorgenannten Natura-2000-Gebiete prognostiziert worden; erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen i. S. des Art. 6 FFH-RL, § 34 BNatSchG oder § 21 NatSchAG M-V sind nicht zu erwarten.

Auf Grund geänderter rechtlicher Grundlagen werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erneut Natura-2000-Verträglichkeitsuntersuchungen für die o.g. Schutzgebiete durchgeführt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

4. Auswirkungen der Planänderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Das planerische Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird im Wesentlichen weiterhin verfolgt, jedoch mit den vorher genannten Änderungsabsichten.

Das sonstige Sondergebiet Hotel wird weiterhin verfolgt. Die beabsichtigten Änderungen/ Anpassungen auf Grund des geänderten Konzeptes des Hotels sind vorhergehenden unter Pkt. 1 aufgeführt.

Die Umweltauswirkungen auf Grund des geplanten Vorhabens wurden bereits mit der der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 betrachtet und hinreichend gewürdigt. Sollten sich darüber hinaus Anforderungen ergeben, werden diese im Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 behandelt.

Ausgleichs- und Ersatzbelange werden auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht hervorgerufen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Eine Behandlung der Umweltbelange erfolgte mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Sollten sich darüber hinaus Anforderungen ergeben, werden diese konkret im Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 behandelt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

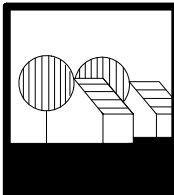
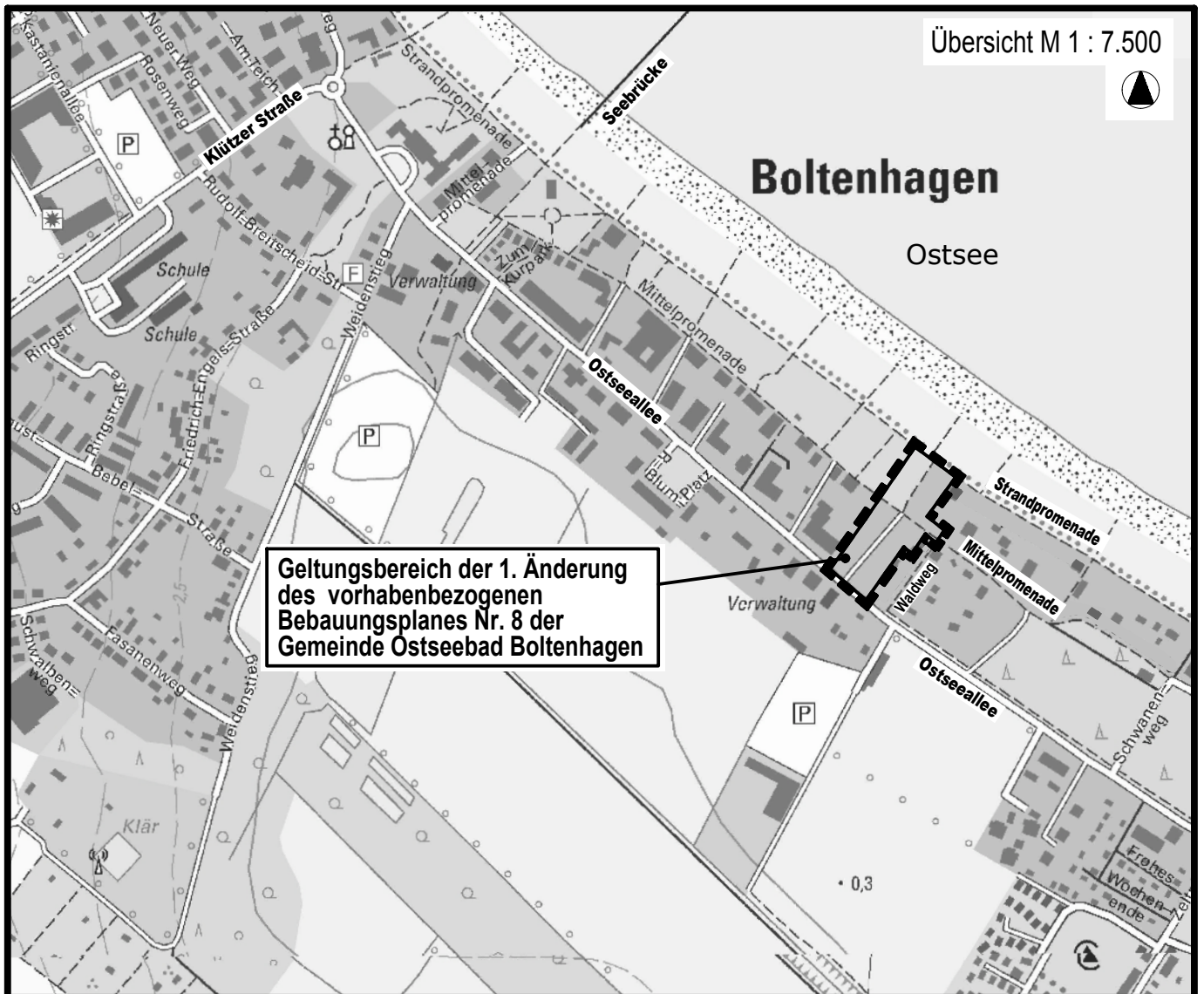
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin wie mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8. Andere Auswirkungen als mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 werden auch aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erwartet.

Aufgestellt für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

SATZUNG

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "STRANDHOTEL" VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



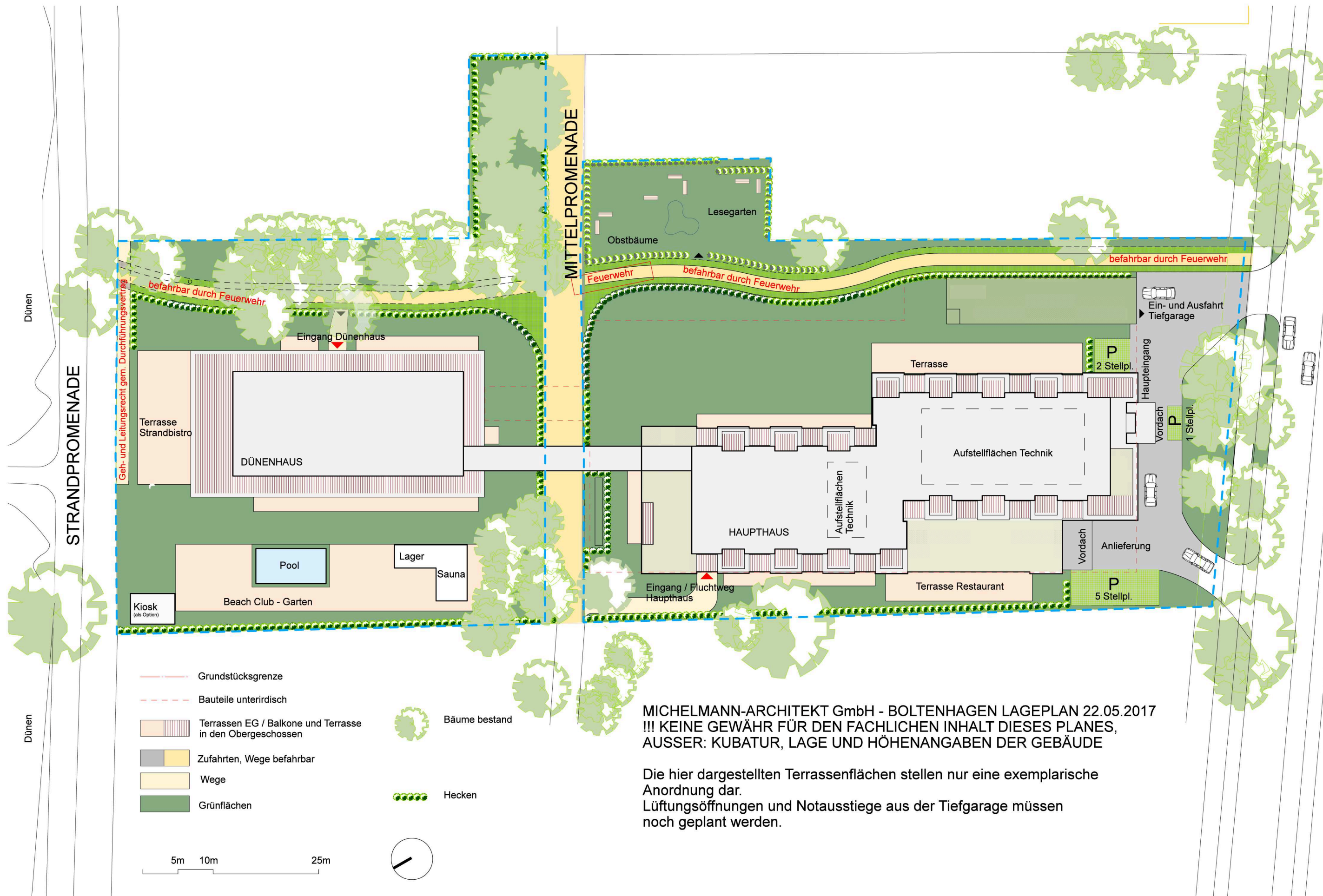
Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. Juni 2017

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**



MICHELMANN-ARCHITEKT GmbH - BOLTENHAGEN LAGEPLAN 22.05.2017
 !!! KEINE GEWÄHR FÜR DEN FACHLICHEN INHALT DIESES PLANES,
 AUSSER: KUBATUR, LAGE UND HÖHENANGABEN DER GEBÄUDE

Die hier dargestellten Terrassenflächen stellen nur eine exemplarische Anordnung dar.
 Lüftungsöffnungen und Notausstiege aus der Tiefgarage müssen noch geplant werden.