

Ostseebad Boltenhagen

| | | | | |
|--|--|----|------|------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: GV Bolte/17/11918 | | | |
| Federführend: Bauwesen | Status: öffentlich Datum: 04.10.2017 Verfasser: Carola Mertins | | | |
| Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Satzungsbeschluss - | | | | |
| Beratungsfolge: | | | | |
| Gremium | Teilnehmer | Ja | Nein | Enthaltung |
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen | | | | |

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Aufstellungsverfahren der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durchgeführt.

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

Nach der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde das geplante Vorhaben noch nicht umgesetzt. Seitens des Vorhabenträgers wird jedoch die Errichtung eines Hotels weiterhin verfolgt. Das Konzept für das Hotel hat sich zwischenzeitlich verändert. Es geht maßgeblich darum, dass ein Übergang in der Dachgesossebene 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

- wurde die Wegeführung innerhalb des Hotelbereiches überprüft und geregelt,
- wurden die Baugrenzen angepasst,
- wurden die Tiefgaragenabgrenzungen angepasst,
- wurden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl angepasst,
- wurden die vorhandenen Verträglichkeitsprüfungen für die Natura-2000-Gebiete präzisiert und aktualisiert.

Das Vorhaben liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen; ein Ausuferen in den Außenbereich erfolgt nicht. Die Gemeinde führt das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 nach § 13a BauGB durch. Der Begründung sind entsprechende Darlegungen zum Nachweis der Führung des Verfahrens nach § 13a BauGB zu entnehmen.

Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde von der Gemeindevertretung gefasst.

Die gegebenen Hinweise und Anregungen finden in der Überarbeitung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und ihrer zugehörigen Begründung entsprechend der Auswertung der Stellungnahmen (sh. Anlage Abwägungsbeschluss) Berücksichtigung.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung notwendig.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In der seit 2011 wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Fläche des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wie folgt dargestellt:

- Sonstiges Sondergebiet Hotel (gemäß § 11 BauNVO).

Somit ist die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Der Durchführungsvertrag ist entsprechend anzupassen und Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. Der Durchführungsvertrag wird gesondert beschlossen. Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

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.

2. Die Begründung wird gebilligt.

3. Der Beschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Eine zusammenfassende Erklärung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

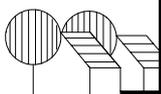
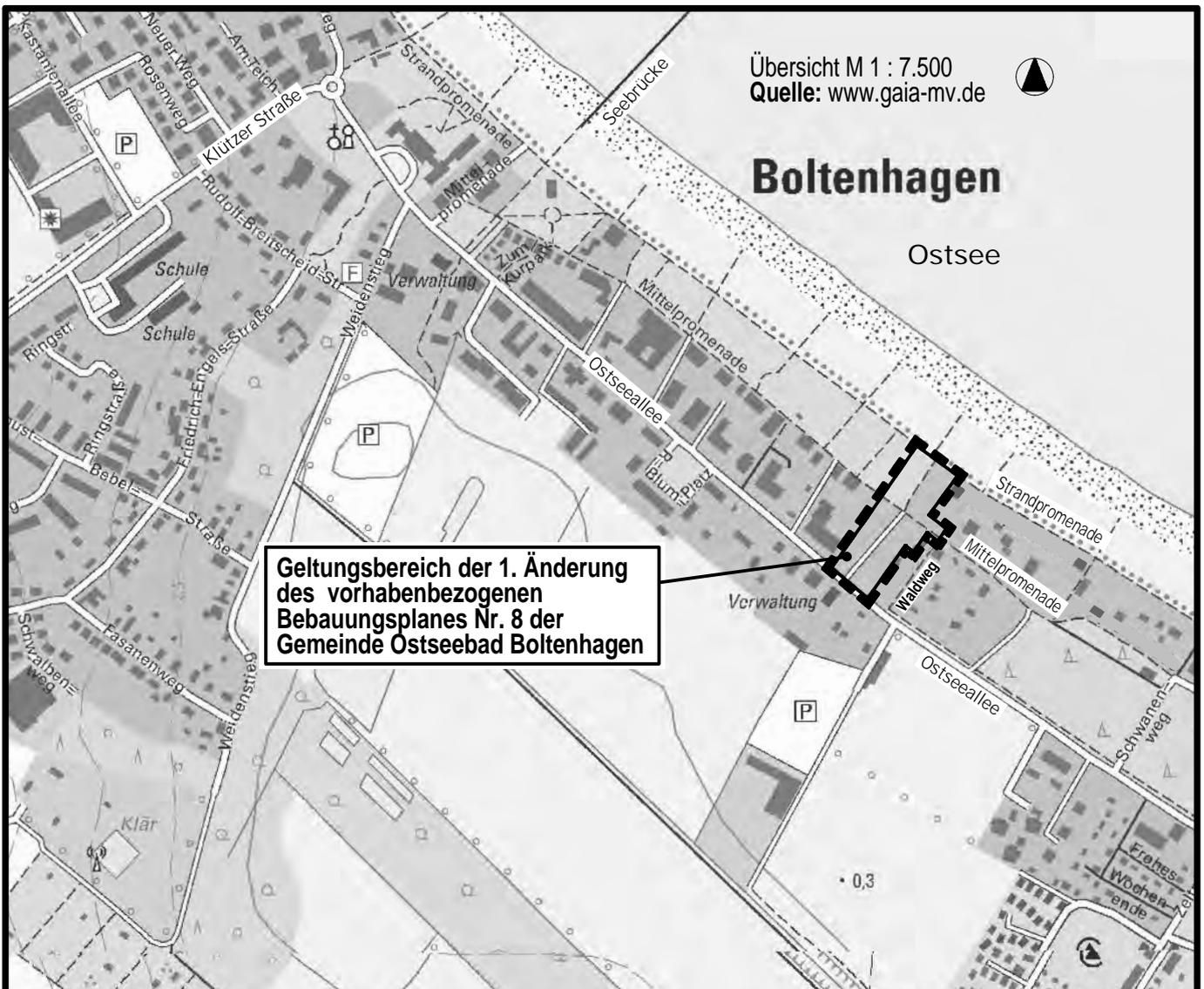
Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Investor getragen.

Anlagen:
Planunterlagen - Entwurfsfassung

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: 15. Juni 2017

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: 15. Juni 2017
ENTWURF



M 1 : 5.000

Quelle: www.gaia-mv.de
100 50 0 100 200 m

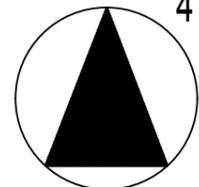
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "STRANDHOTEL"

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: 15. Juni 2017

ENTWURF



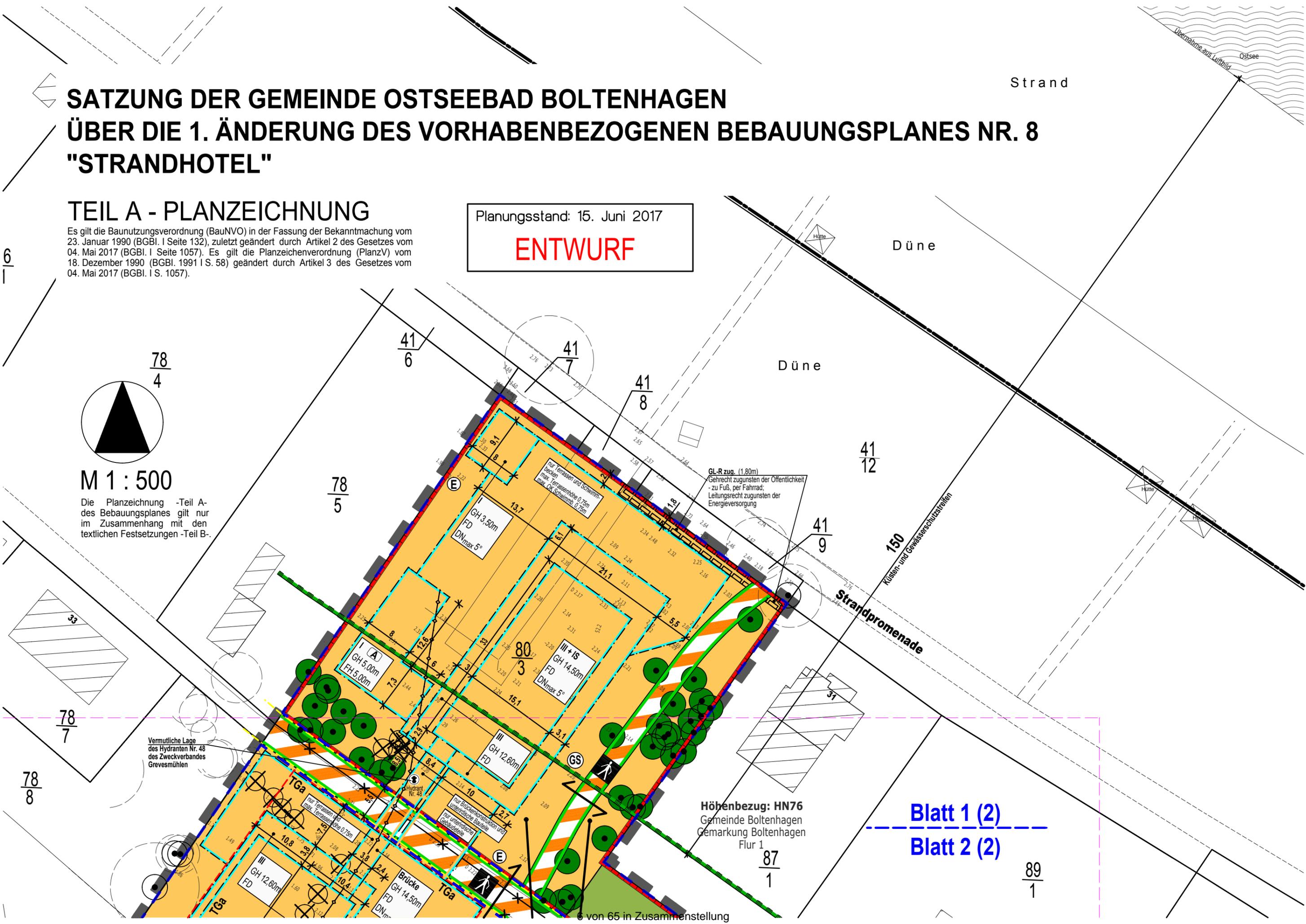
M 1 : 500

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

Vermutliche Lage des Hydranten Nr. 48 des Zweckverbandes Grevesmühlen

Höhenbezug: HN76
 Gemeinde Boltenhagen
 Gemarkung Boltenhagen
 Flur 1

Blatt 1 (2)
 Blatt 2 (2)



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)

89
1

87
1

88

Mittelpromenade

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Trinkwasser

SO Hotel
a
GRZ 0,35
GFZ 1,10

89
7

89
8

89
3

89
9

89
6

89
14

89
11

89
13

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Trinkwasser

82

81

83

84

85

85

84

10

8

6

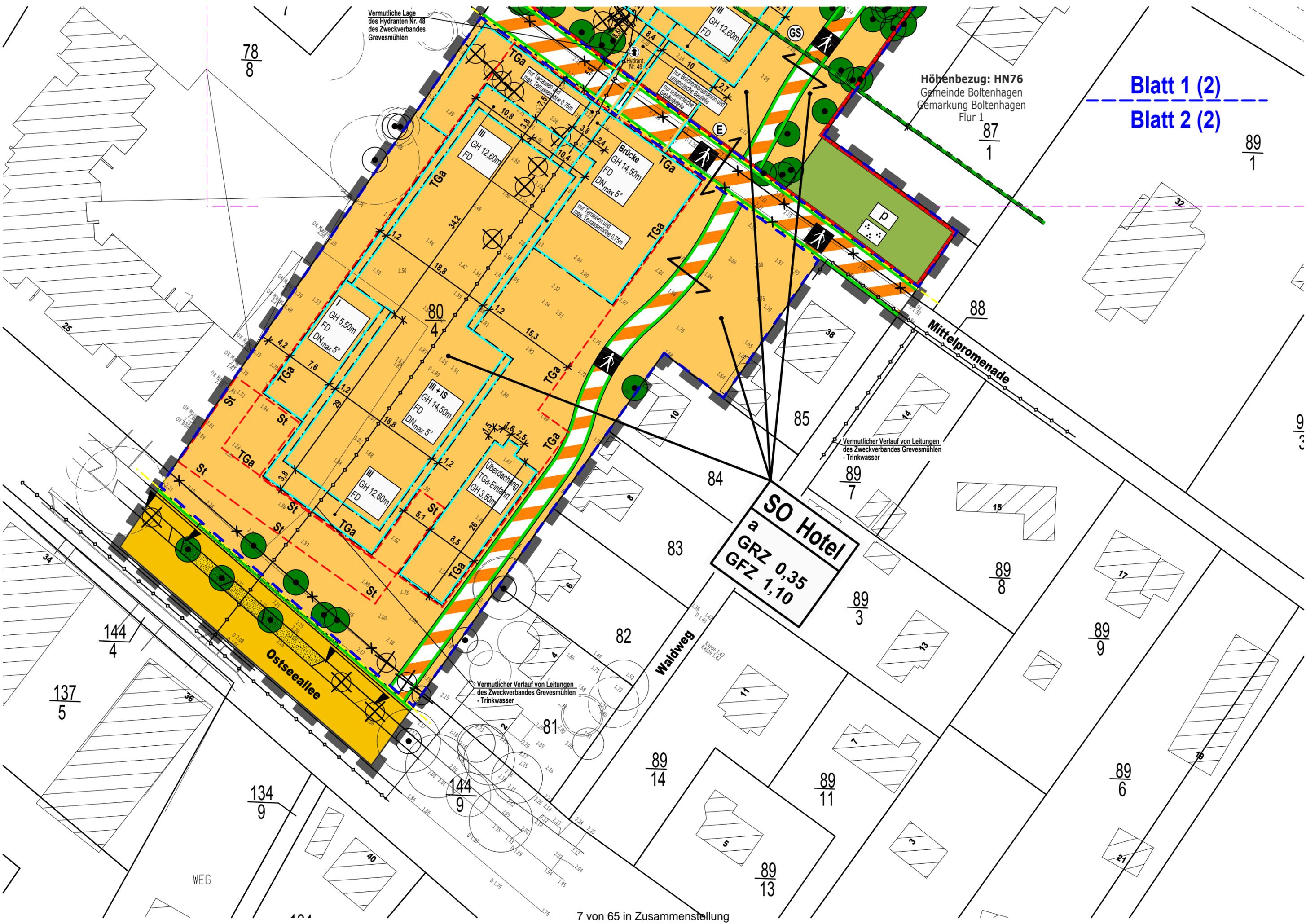
4

2

144
9

134
9

WEG



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: 15. Juni 2017

ENTWURF



M 1 : 750

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN



A



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet (Par. 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

Par. 9 (1) 11 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat)



Straßenbegleitgrün



Fußgängerbereich (zu Fuß / per Fahrrad / Rettungsfahrzeuge)



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch

Par. 9 (1) 13 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

GRÜNFLÄCHEN



Grünfläche

Par. 9 (1) 15 BauGB

p



private Parkanlage

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

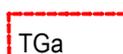
Par. 9 (1) 25b BauGB
Par. 9 (6) BauGB

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

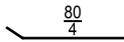
DN_{max}5°

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 Vorhabens

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Küsten- und Gewässerschutzstreifen,
hier: 150m zur Ostsee

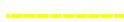
Par. 9 (6) BauGB
i.V.m. Par. 29 NatSchAG M-V



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. Änderung

Die weiteren textlichen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelten fort.

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 ~~1.000 m²~~ 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 Vorhabensbereich (§ 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 UVP-Gesetzes 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).

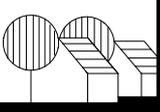
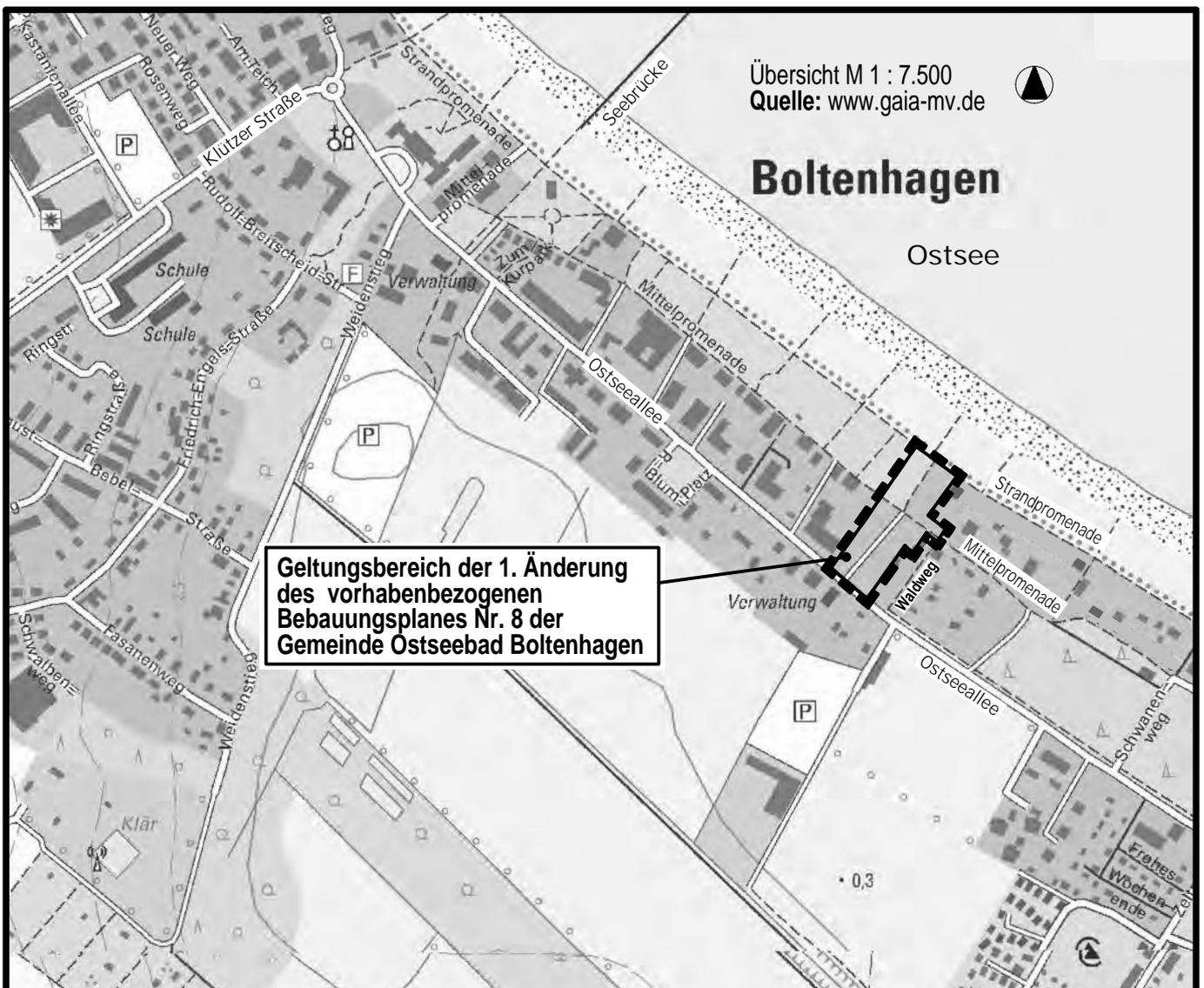
Da diese organisatorischen Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, wird empfohlen dies im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und zu regeln.

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).
10. Der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden, in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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: 15. Juni 2017

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

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

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|---|-----------|
| Teil 1 | 4 |
| Städtebaulicher Teil | |
| 1. Gründe für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 | 4 |
| 2. Allgemeines | 5 |
| 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 5 |
| 2.2 Plangrundlage | 5 |
| 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes | 5 |
| 2.4 Rechtsgrundlagen | 6 |
| 3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen | 7 |
| 3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V | 7 |
| 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg | 7 |
| 3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V | 8 |
| 3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg | 8 |
| 3.5 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg | 8 |
| 3.6 Flächennutzungsplan | 9 |
| 3.7 Schutzgebiete, Schutzobjekte | 9 |
| 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme | 11 |
| 4.1 Bestand | 11 |
| 4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 12 |
| 5. Planverfahren | 12 |
| 5.1 Planverfahren der Innenentwicklung | 12 |
| 5.2 Verfahrensdurchführung | 14 |
| 6. Planungsziele | 15 |
| 6.1 Planungsziele | 15 |
| 6.2 Städtebauliches Konzept | 15 |
| 7. Inhalt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 16 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung | 17 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 7.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 18 |
| 7.4 | Flächen für Nebenanlage, Stellplätze und Garagen | 18 |
| 7.5 | Versorgungsflächen | 19 |
| 7.6 | Verkehrsflächen | 19 |
| 7.7 | Grünflächen | 19 |
| 7.8 | Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 20 |
| 7.9 | Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich | 20 |
| 7.10 | Höhenlage | 20 |
| 7.11 | Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen | 20 |
| 7.12 | Geh- und Leitungsrecht | 21 |
| 8. | Örtliche Bauvorschriften | 21 |
| 9. | Immissions- und Klimaschutz | 21 |
| 9.1 | Immissionsschutz | 21 |
| 9.2 | Klimaschutz | 22 |
| 10. | Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung | 23 |
| 10.1 | UVP-Recht | 23 |
| 10.2 | Natura 2000 | 23 |
| 10.3 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 25 |
| 10.3.1 | Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen | 25 |
| 10.3.2 | Kurzdarstellung der relevanten Verbote | 25 |
| 10.3.3 | Relevanzprüfung | 26 |
| 10.3.4 | Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens | 27 |
| 10.3.5 | Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags | 28 |
| 10.4 | Ausgleichs- und Ersatzbelange | 28 |
| 10.5 | Landesrecht Naturschutz | 28 |
| 10.6 | Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter | 29 |
| 11. | Verkehrliche Erschließung | 31 |
| 11.1 | Anbindung an das übergeordnete Straßennetz | 31 |
| 11.2 | Interne Erschließung | 32 |
| 11.3 | Ruhender Verkehr | 32 |
| 12. | Ver- und Entsorgung | 33 |
| 12.1 | Wasserversorgung | 33 |
| 12.2 | Abwasserentsorgung – Schmutzwasser | 33 |
| 12.3 | Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser | 33 |
| 12.4 | Brandschutz/ Löschwasser | 33 |
| 12.5 | Energieversorgung | 34 |
| 12.6 | Gasversorgung | 35 |
| 12.7 | Telekommunikation | 35 |
| 12.8 | Abfallentsorgung | 35 |
| 13. | Flächenbilanz | 36 |
| 14. | Auswirkungen der Planung | 37 |

| | | |
|---------------|--------------------------------------|-----------|
| 15. | Nachrichtliche Übernahmen | 37 |
| 15.1 | Küsten- und Gewässerschutzstreifen | 37 |
| 16. | Hinweise | 38 |
| 17. | Planverwirklichung | 40 |
| 17.1 | Bodenordnende Maßnahmen | 40 |
| 17.2 | Erschließungskosten | 40 |
| TEIL 2 | Ausfertigung | 42 |
| 1. | Beschluss über die Begründung | 42 |
| 2. | Arbeitsvermerke | 42 |

| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | SEITE |
|--|-------|
| Abb. 1: Auszug aus der wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen | 9 |
| Abb. 2: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (blau) und SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (gelb) im Umkreis der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 (rot umrandet) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/) | 10 |
| Abb. 3: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (blau) und SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (gelb) im Umkreis der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 (rot umrandet) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/) | 10 |
| Abb. 4: NSG "Tarnewitzer Huk" (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/) | 11 |
| Abb. 5: Darstellung des Bestandes (Quelle Luftbild: www.gaia-mv.de), Bearbeitung: Planungsbüro Mahnel) | 12 |

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8

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).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurden bereits die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer hochwertigen Hotelanlage von der Ostseeallee bis zur Strandpromenade in zentraler Ortslage gelegt, wie im Masterplan¹ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfohlen. "Die Stellung Boltenhagens als Fremdenverkehrsschwerpunkt gemäß RREP gilt es zu stärken; das Ostseebad ist zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung zu entwickeln.", so ist es bereits der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8² zu entnehmen.

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 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 nur ein unterirdischer Gang als hausinterne Verbindung zulässig.

Darüber hinaus ist bzw. sind auf der Grundlage des geänderten Konzeptes

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

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

¹ "Masterplan Boltenhagen 2020", März 2007, by Gruppe Drei.

² Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel", Begründung, S. 1

2. Allgemeines

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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.
-
- Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst über die Flächen des Hotelvorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) hinaus gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen (angrenzende Verkehrsflächen) und Regelungen zu diesen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gesamtgebiet zu gewährleisten.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage diene ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte ALK, welche vom Zweckverband Grevesmühlen mit aktuellem Stand am 11. Juli 2014 zur Verfügung gestellt wurde.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht
- Vorhaben- und Erschließungsplan.

Da der Plan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit dem Entwurf aufgestellt wird, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Weiterhin ist der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger unter Berücksichtigung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 anzupassen.

Der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird eine Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden beigefügt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (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. 1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (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).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. August 2106 (BGBl. I S.1972).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016, (GVOBl. M-V S. 431,432).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).

- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. April 2016 (BGBl. I S.569).

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat im Sommer 2016 in Kraft (LEP 2016 vom 27.05.2016, GVOBl. M-V Nr. 11, vom 8.6.2016, S 322-425). Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land sowie auch das Küstenmeer betreffen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 sind für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Darstellungen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Nahbereich dem zentralen Ort Klütz zugeordnet.
- Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.
- Die Ostsee vor Boltenhagen ist als marines Vorbehaltsgebiet Fischerei ausgewiesen.

Auf der Halbinsel Tarnewitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffen:

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar
- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.

- Boltenhagen liegt im Mittelbrette Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße L 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrog - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) am Planverfahren beteiligt. Bereits in diesem Planaufstellungsverfahren hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Da nur einzelne Änderungen vorgenommen werden, geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass eine Vereinbarkeit auch für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gegeben ist.

3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Der GLRP Westmecklenburg wurde von Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben und nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

3.5 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Der GLRP Westmecklenburg wurde von Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben und

nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

3.6 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In der seit 2011 wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Fläche des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wie folgt dargestellt:

- Sonstiges Sondergebiet Hotel (gemäß § 11 BauNVO).

Somit ist die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

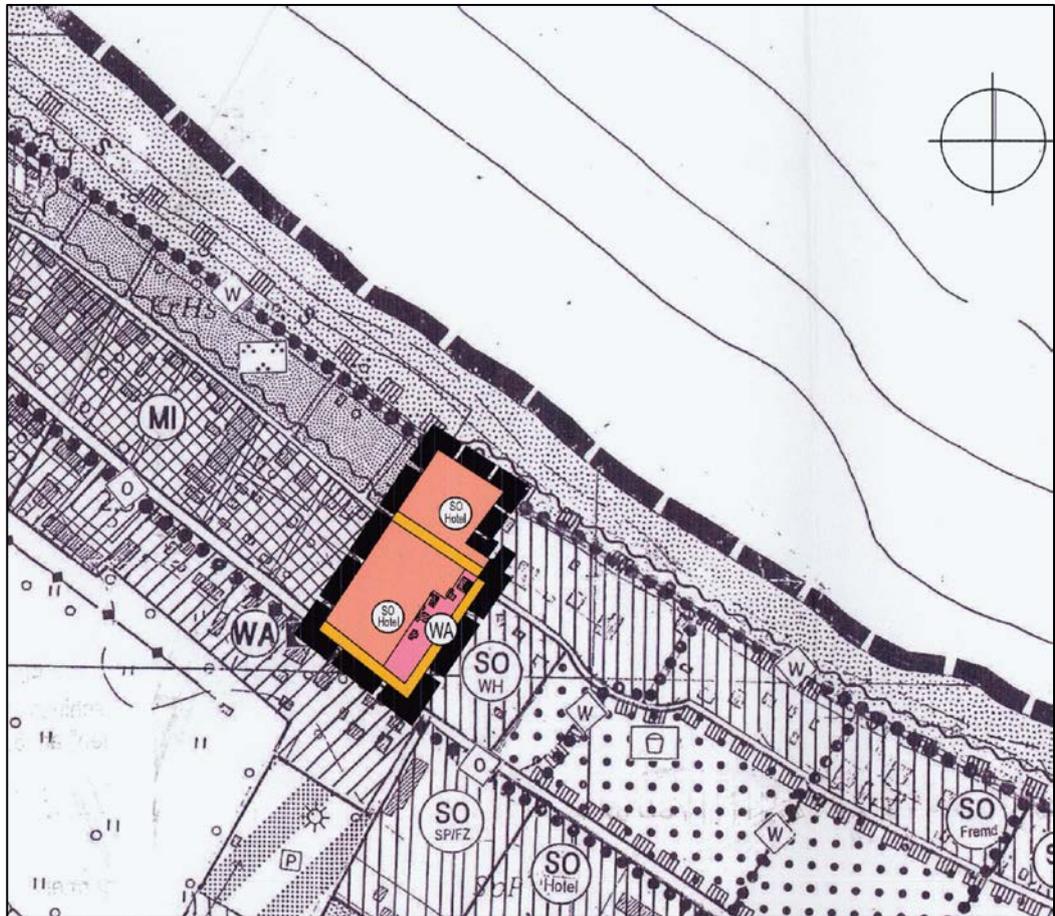


Abb. 1: Auszug aus der wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

3.7 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.

Im weiteren Umkreis liegen jedoch das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (etwa 1.300 m entfernt, Abb. 2) und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (etwa 70 m entfernt, Abb. 3).

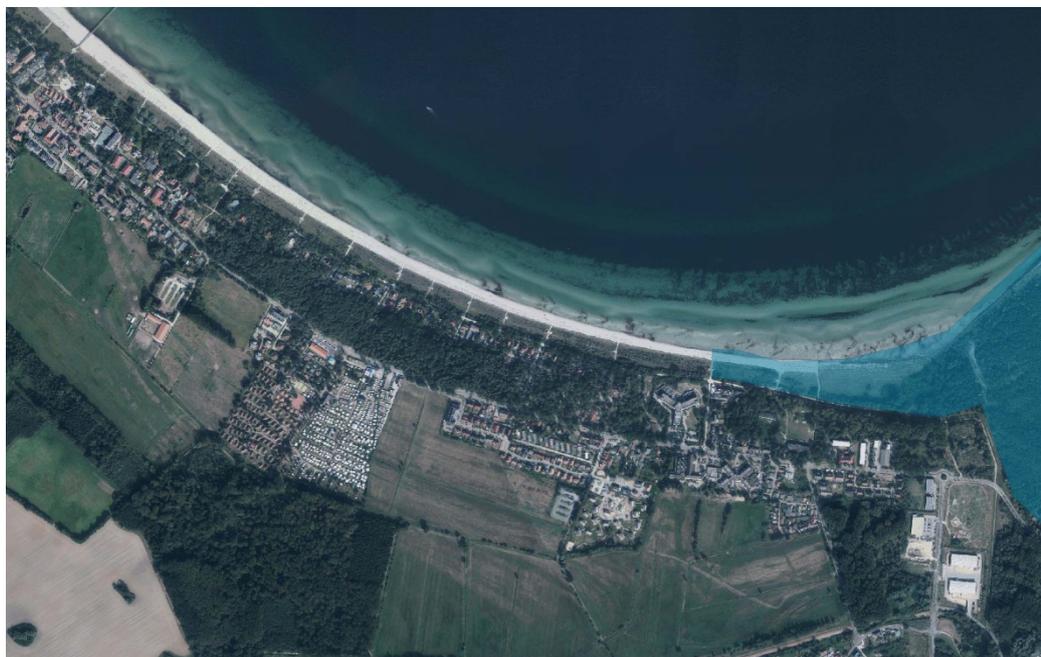


Abb. 2: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (blau) und SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (gelb) im Umkreis der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 (rot umrandet) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)



Abb. 3: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (blau) und SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (gelb) im Umkreis der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 (rot umrandet) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)

Das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete.

Im weiteren Umkreis liegen jedoch das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ (etwa 1.300 m entfernt, Abb. 4).



Abb. 4: NSG "Tarnewitzer Huk" (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgefüge des Ostseebades Boltenhagens. Es schließt an östlicher Richtung an das Ortszentrum Boltenhagens an. Ausführliche Darlegungen wurden bereits in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 vorgenommen.

Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurden die vorhandenen hochbaulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets abgebrochen.



Abb. 5: Darstellung des Bestandes (Quelle Luftbild: www.gaia-mv.de), Bearbeitung: Planungsbüro Mahnel)

Innerhalb des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst das Vorhabengebiet und darüber hinaus die angrenzenden Verkehrsflächen. Die Flächen innerhalb des Vorhabengebiets sind größtenteils als sonstiges Sondergebiet Hotel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt; weiterhin wurde eine private Grünfläche sowie Wege für Fußgänger, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ebenso wurden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Außerhalb des Plangebietes

An den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzen im Nordosten die Strandpromenade mit Grünflächen, im Südosten die kleinteilige Wohnbebauung am Waldweg und die villenartige Bebauung an der Strandpromenade an, im Südwesten die Ostseeallee und im Nordwesten die Wohnanlage "Likedeeler" und eine Grünfläche an. In der Nachbarschaft gelten die Bebauungspläne Nr. 2a mit Änderungen und Nr. 2b.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit sind Vorhaben entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zulässig (§ 30 BauGB).

5. Planverfahren

5.1 Planverfahren der Innenentwicklung

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 Baukonzeptes 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.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung wird hier nicht angewendet, es bleibt jedoch die Berücksichtigung des Naturschutzes in der Abwägung bestehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen wird aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen – sind nicht aufgestellt.

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

5.2 Verfahrensdurchführung

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.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt werden. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Entsprechend den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren hat die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 20. April 2017 bis zum 04. Mai 2017 im Amt Klützer Winkel,

Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Weiterhin werden die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

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

Nach der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde das geplante Vorhaben noch nicht umgesetzt. Seitens des Vorhabenträgers wird jedoch die Errichtung eines Hotels weiterhin verfolgt. Das Konzept für das Hotel hat sich zwischenzeitlich verändert. 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.

6.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird weiterhin – wie schon mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 – die Zielsetzung verfolgt, eine hochwertige Hotelanlage zu errichten, welche auch weiterhin von der Ostseeallee bis an die Strandpromenade mit ihrer begleitenden Grünfläche geplant ist. Die geplante Hotelnutzung schließt hotelzugehörige infrastrukturelle Einrichtungen, wie Restaurant, Sauna- und Wellnessbereich und multifunktional nutzbare Räume ein; ebenso ist der Stellplatzbedarf zu beachten. Ziel ist eine attraktive Hotelanlage, die eine ganzjährig hohe Bettenauslastung über das gesamte Jahr über die bereits beliebten Saisonzeiten hinaus ermöglicht.

Gegenüber dem städtebaulichen Konzept, welches bereits dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) zugrunde liegt, ergeben sich mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 folgende Änderungen:

- ein Übergang in der Dachgeschossebene zwischen beiden Häusern ("Dünenhasu" und "Haupthaus") des Hotels über die Mittelpromenade hinweg zur Erreichbarkeit des Wellnessbereiches soll planungsrechtlich ermöglicht werden,

- die hausinterne Organisation der einzelnen Nutzungsbereiche innerhalb des Hotels wird verändert,
- die Baugrenzen wurden geprüft und dem geänderten Konzept angepasst.
- die Lage des unterirdischen Ganges wird angepasst.
- ein Teil des Wellnessbereiches soll in das Dachgeschoss des Hotels verlagert werden, somit Erhöhung des "Dünenhauses" (nördlich der Mittelpromenade) um ein Staffelgeschoss,
- im "Haupthaus" (zwischen der Mittelpromenade und der Ostseeallee) erstreckt sich das Staffelgeschoss künftig über das gesamte Gebäude.
- ein Kiosk an der Strandpromenade soll planungsrechtlich ermöglicht werden,
- aufgrund der Neuordnung der Nutzungsbereiche soll die Lage der Terrassen angepasst werden,
- die vorgenannten Änderungen bedingen eine leichte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl (GRZ) von 0,34 auf 0,35,
 - Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,00 auf 1,10,
 - Überschreitung der GRZ mit Terrassen von 750 m² auf 850 m²,
 - Überschreitung der GRZ mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 1.000 m² auf 1.250 m²,
- das zur Zeit laufende Umlegungsverfahren wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:
- künftige Breite der Mittelpromenade wird mit 5,50m berücksichtigt (vorher schmaler),
- ein Streifen an der Ostseeallee soll im Gegenzug künftig den Grundstücken, welche nördlich an die Ostseeallee angrenzen, zugeschlagen werden.

Die Bettenkapazität wird weiterhin mit maximal 266 Betten festgesetzt, wie schon im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8.

Die Wegeführung zwischen der Ostseeallee und der Strandpromenade bleibt im Vorhabenbereich so wie mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 vorgesehen – als Fußgängerbereich (zu Fuß/ per Rad/ Rettungsfahrzeuge).

Die verkehrliche Anbindung des Hotels, die interne Erschließung sowie der ruhende Verkehr sollen weiterhin - wie schon mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 vorgesehen - erfolgen.

Die vorgenannten Änderungen sollen die Aufenthaltsqualität für die Gäste des Strandhotels erhöhen.

Das geänderte städtebauliche Konzept ist im Lageplan des Vorhabenträgers dargestellt. Die weitere planungsrechtliche Ausgestaltung erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie durch die Regelungen im Durchführungsvertrag.

7. Inhalt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die weiterhin fortgeltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden in dieser Begründung nicht weiter erläutert. Diesbezüglich wird auf die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 verwiesen.

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet "Hotel" wird aus dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen. Änderungen werden lediglich in der Anpassung der Flächen auf Grund des laufenden Umlegungsverfahrens im Bereich der Mittelpromenade und der Ostseeallee vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max) über dem Bezugspunkt,
- der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max) über dem Bezugspunkt, in der Nutzungsschablone getroffen.

Darüber hinaus wurden den textlichen Festsetzungen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche für Terrassen, unterirdischen Bauteilen und Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen getroffen.

Diese Festsetzungen wurden bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden diese aufgrund des geänderten städtebaulichen Konzeptes wie folgt angepasst:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß von 0,34 auf 0,35,
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß von 1,00 auf 1,10,
- Überschreitung der GRZ mit Terrassen von 750 m² auf 850 m²,
- Überschreitung der GRZ mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 1.000 m² auf 1.250 m²,
- für den Übergang in der Dachgeschossebene zwischen beiden Häusern ("Dünenhaus" und "Haupthaus") des Hotels über die Mittelpromenade hinweg zur Erreichbarkeit des Wellnessbereiches werden entsprechende Höhenfestsetzungen getroffen,
- ein Teil des Wellnessbereiches soll in das Dachgeschoss des Hotels verlagert werden, somit Erhöhung des "Dünenhauses" (nördlich der Mittelpromenade) um ein Staffelgeschoss; entsprechende Anpassung der Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhenfestsetzung.
- im "Haupthaus" (zwischen der Mittelpromenade und der Ostseeallee) erstreckt sich das Staffelgeschoss künftig über das gesamte Gebäude; entsprechende Anpassung der Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhenfestsetzung.

Die vorgenannten Änderungen sind bedingt durch

- eine großzügigere Gestaltung der verschiedenen Nutzungsbereiche innerhalb der Hotelanlage,
- die Splittung des Wellnessbereiches, verbunden mit der Erweiterung des Staffelgeschosses des Dünenhauses,
- die Integration eines zusätzlichen Verbindungsbauwerkes in Form einer Brückenkonstruktion,

- und auch durch veränderte Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz und somit eine dickere Außenhülle.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen eingegrenzt. Unter Berücksichtigung des geänderten städtebaulichen Konzeptes wurden mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 einige Baugrenzen entsprechend angepasst.

Für den geplanten Verbindungsgang oberirdisch ("Brücke") wurde eine entsprechende Baugrenze neu eingefügt; ebenso für die Errichtung eines Kiosks im nördlichen Geltungsbereich.

Die Baugrenzen für die Terrassen sind wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 weiterhin auch mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 festgesetzt. Somit wurden die geplanten Terrassen des Lageplans des Vorhabens nicht voll umfänglich berücksichtigt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können – also außerhalb der Baugrenzen – zugelassen werden (im Bauantragsverfahren). Je nach konkreter Nutzung der Terrasse ist dann auch im Bauantragsverfahren bei entsprechendem Erfordernis die Einhaltung des Lärmschutzes auf den benachbarten Grundstücken im Einzelfall nachzuweisen.

Die Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, wie Kellerlichtschächte und Belüftungsschächten für die Tiefgarage sowie Kellertreppen überschritten werden. Da die konkreten Abmessungen und Lage dieser Gebäudeteile erst mit Fortschritt der vorhabenkonkreten Planung vorliegen wird, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung formuliert.

Die abweichende Bauweise, die Gebäudelängen über 50 m bis zu 70 m ermöglicht, wurde unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen.

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

Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen wurden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen.

Die Festsetzungen der Umgrenzung von Flächen für die Tiefgaragen und Stellplätze wurden weitestgehend übernommen und dem geänderten Konzept angepasst. Die Errichtung der Tiefgarage soll nun bis an die Mittelpromenade heran möglich sein, zuvor war dies nur bis zur nördlichen Baugrenze des Haupthauses in einem Abstand von ca. 8 m zur Mittelpromenade ermöglicht.

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

Die diesbezügliche textliche Festsetzung wurden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen.

7.6 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Die Ostseeallee - als Hauptverkehrsachse Boltenhagens – wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, wie bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8). Die Mittelpromenade wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend ihrer Nutzung festgesetzt, wie bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8). Beide Festsetzungen wurden bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 getroffen, mit der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bei den Festsetzungen das laufende Umlegungsverfahren berücksichtigt.

Für die Sicherung der Nord-Süd-Durchquerung von der Ostseeallee bis zur Strandpromenade für die Öffentlichkeit (zu Fuß, per Fahrrad, für Rettungsfahrzeuge) wird wie bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Der Wegeverlauf entspricht der Festsetzung im Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8). Die Nutzung soll vorrangig zu Fuß, aber auch per Fahrrad von der Öffentlichkeit benutzbar sein. Da der Weg auch zusätzlich von Rettungsfahrzeugen, z.B. der Feuerwehr im Gefahrenfall zwecks Erreichbarkeit der gesamten Hotelanlage und darüber hinaus genutzt werden soll, wurde eine Wegebreite von 3,50 m festgesetzt. Für die spätere Benutzung wird auf die Priorität der Fußgänger hingewiesen (Radfahrer untergeordnet), so dass dies dann in der Beschilderung zu berücksichtigen ist ("Fußgänger"/ "Radfahrer frei"). Eine entsprechende Festsetzung erfolgte bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8).

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

Die Festsetzung erfolgte bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8). Das laufende Umlegungsverfahren wurde mit den Festsetzungen berücksichtigt, so dass die Fläche nun etwas kleiner ist als noch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 (zugunsten einer größeren Breite der Mittelpromenade).

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

Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen wurden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen.

**7.9 Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich
§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB**

Die diesbezügliche textliche Festsetzung wurden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen.

**7.10 Höhenlage
§ 9 Abs. 3 BauGB**

Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen wurden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen.

**7.11 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 Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)
dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt."

Die Gemeinde hat diese Festsetzung bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) getroffen, um die festgesetzte Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Somit wird für das Sondergebiet Hotel *"die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (Teileigentum, Wohnungs- und Teilerbbaurechte sowie Dauerwohnrechte und Dauernutzungsrechte) gemäß § 22 BauGB der Genehmigungspflicht unterstellt. Mittels Einführung der Genehmigungspflicht werden die Ziele der Planung gesichert und die Bildung von Dauerwohnungen (auch Zweitwohnsitze oder Altersruhesitze) unterbunden. Durch die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz würde die vorgesehene Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden, da hierdurch im Ortszentrum Boltenhagens dem Fremdenverkehr Flächen für die Urlaubsgäste entzogen werden würden. Weiterhin tritt der Gesichtspunkt der Sicherung und Verbesserung der Fremdenverkehrsstruktur in den Vordergrund. Aus diesem Grunde wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet Hotel der Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB eingeführt."* (aus: Begründung zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, S. 24).

Die Festsetzung wurde mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 unverändert übernommen.

7.12 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die diesbezügliche Festsetzung wurden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen machte davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 zu treffen.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 LBauO M-V getroffen, die die vorhandene Bebauungsstruktur berücksichtigen und sich somit positiv auf das Ortsbild auswirken werden.

Es wurden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

- Fassaden,
- Dächern,
- Einfriedungen,
- sonstigen Festsetzungen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass innerhalb des abgesteckten Rahmens ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Vorhabenträger gegeben ist.

Die Festsetzung einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen wurden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen.

9. Immissions- und Klimaschutz

9.1 Immissionsschutz

Immissionsschutzrelevante Belange wurden bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) hinreichend betrachtet und behandelt.

Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ist ein sonstiges Sondergebiet Hotel festgesetzt. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 setzt weiterhin ein sonstiges Sondergebiet Hotel fest; die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden weiterhin gleichbleibend

festgesetzt. Die Schutzbedürftigkeit bleibt somit gegenüber dem Ursprungsplan gleich. Die Situation in Bezug auf die Lärmimmission gegenüber dem Ursprungsplan ist weiterhin gegeben. Es sind keine Festsetzungen im Ursprungsplan zum Schallschutz enthalten; somit sind auch keine Festsetzungen in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 vorzusehen. Der Hinweis zur Einhaltung von Betriebszeiten, den der Ursprungsplan Nr. 8 enthält, wird unverändert übernommen. Die hier enthaltenen Regelungen sind weiterhin in vollem Umfang beachtlich.

Die Baugrenzen für die Terrassen sind wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 weiterhin auch mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 festgesetzt. Somit wurden die geplanten Terrassen des Lageplans des geänderten Konzeptes des Vorhabens nicht voll umfänglich berücksichtigt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können – also außerhalb der Baugrenzen – zugelassen werden (im Bauantragsverfahren). Je nach konkreter Nutzung der Terrasse ist dann auch im Bauantragsverfahren bei entsprechendem Erfordernis die Einhaltung des Lärmschutzes auf den benachbarten Grundstücken im Einzelfall nachzuweisen.

9.2 Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 und seine 1. Änderung leisten als Bebauungspläne der Innenentwicklung insbesondere durch eine die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Siedlungsgefüge der Gemeinde einen Beitrag zum Klimaschutz.

Mit der Realisierung von Bebauung im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten.

Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc..

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer

Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind jedoch im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

Es ist zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 bereits ein Anspruch auf Bebauung auf der Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 und davor bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2b der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht.

Dennoch sind die gesetzlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen der Naturschutzgesetzgebung bei der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

10.1 UVP-Recht

Bereits für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 des UVPG durchgeführt. Nach der Anlage 1, Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1.2 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist für einen Hotelkomplex mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Da der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 geändert wird, wird diese allgemeine Vorprüfung aktuell geprüft. Die Bettenzahl bleibt mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 mit max. 266 Betten, ebenso wie die Art der baulichen Nutzung (sh. textliche Festsetzung 1.1) unverändert. Lediglich einzelne bauliche Veränderungen sollen zulässig sein.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

Die UVP-Vorprüfung ist den Planunterlagen beigelegt.

10.2 Natura 2000

Das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete. Im weiteren Umkreis liegen jedoch das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (etwa 1.300 m entfernt) und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (etwa 70 m entfernt). Zur Lage der Gebiete auch Punkt 3.7 „Schutzgebiete/ Schutzobjekte“ dieser Begründung.

Betrachtungen der voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Strandhotels auf die Natura 2000 - Gebietes wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 vorgenommen.

Die Bettenzahl bleibt mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 mit max. 266 Betten, ebenso wie die Art der baulichen Nutzung (sh. textliche Festsetzung 1.1) unverändert. Lediglich einzelne bauliche Veränderungen sollen zulässig sein.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird untersucht, inwiefern sich durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zusätzliche Auswirkungen ergeben, die möglicherweise bei der Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 8 noch nicht beachtlich waren.

Dazu wird in der Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ geklärt, ob von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das FFH-Gebiet in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebietes zum Plangebiet sind keine bau- und anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten – zum einen aufgrund der Entfernung, zum anderen aufgrund der gleichzeitigen Unterschutzstellung der Tarnewitzer Huk als Naturschutzgebiet und dem Betretungsverbot der Flächen.

Erhebliche Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auf die Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebiets konnten ausgeschlossen werden.

Die Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302), die im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Strandhotel“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aktuell vorgenommen wurde, wird den Planunterlagen beigelegt.

In der Verträglichkeitsprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wird geklärt, ob von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das Europäische Vogelschutzgebiet in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 8 das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ noch nicht als geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne von § 20 Abs. 2 BNatSchG ausgewiesen worden war, galt das strenge Schutzregime des Art. 4 Abs. 4 Vogelschutz-Richtlinie. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung war darauf aufbauend nicht zulässig, weshalb für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 erneut eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt wird.

Da der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 nur etwa 70 m vom Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ entfernt liegt, ist eine Prüfung der Verträglichkeit des Planes mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes notwendig.

Relevante Beeinträchtigungen können durch Lärm-, Lichtimmissionen und optische Störreize sowie durch die Flächeninanspruchnahme entstehen. Sie

werden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Baubedingte und anlagenbedingte Auswirkungen können durch die Entfernung zum Schutzgebiet und die Lage und Größe der Habitate ausgeschlossen werden. Maßgeblich sind betriebsbedingte Auswirkungen durch eine Zunahme der Besucher am Strand. Diese Zunahme ist jedoch mit etwa 1,2 % sehr geringfügig und kann als unerheblich eingestuft werden. Auch wird sich die Nutzung des Strandes nicht maßgeblich erhöhen (lediglich 0,1 % weniger Strandfläche pro Person). Durch menschliche Präsenz ist im relevanten Bereich ohnehin nur das Habitat der Pfuhlschnepfe betroffen, welches überwiegend im abgesperrten Bereich der Tarnewitzer Huk liegt.

Betriebsbedingte Auswirkungen können als unerheblich bewertet werden. Auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ zu erwarten.

Zusammenfassend wird daher eingeschätzt, dass die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ bewirkt.

Die Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401), die im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Strandhotel“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aktuell vorgenommen wurde, wird den Planunterlagen beigefügt.

10.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

10.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

10.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders*

geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

10.3.3 Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Die Fläche stellt sich derzeit als beräumte Brachfläche dar und ist dementsprechend von geringem Bewuchs geprägt. Nach jahrelangen Leerstand wurden die Gebäude nach der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 mit ökologischer Begleitung und Dokumentation abgebrochen. Am Randbereich der Fläche befinden sich derzeit noch Einzelbäume und Baumgruppen. Diese Gehölze sollen bestehen bleiben und sind zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie der vorherigen Nutzung besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund des vorhandenen Zustands bzw. Bestandes der beräumten Fläche im Plangebiet sowie den angrenzenden anthropogenen Nutzungen keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Als potentielle Brutplätze kommen die am Rande des Plangebietes vorhandenen Bäume infrage. Diese bleiben erhalten.

Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen ist anzunehmen, dass im Plangebiet brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs angehören. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störepfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Rastvögel

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zu bestehender Bebauung nicht zu rechnen. Das Plangebiet weist durch seinen derzeitigen Zustand als beräumte Ruderalfläche nur eine geringfügige Bedeutung als Äsungsfläche auf.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie und

III Standorte wildlebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der FFH-Richtlinie

Aufgrund der strukturarmen naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes ist nicht mit einem Vorkommen von Arten der Anhänge IVa und IVb der FFH-Richtlinie zu rechnen.

10.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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.

Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagenbedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Das Plangebiet ist bereits durch seine vorherige Nutzung und Umgebung anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope. Auf den neu angelegten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches, den Einfriedungen mit Heckenanpflanzungen sowie dem Erhalt des derzeitigen Baumbestandes am Rande des Vorhabengebietes, werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Dabei entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb der Gebäude kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

10.3.5 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

10.4 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Ausgleichs- und Ersatzbelange sind aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht berührt. Die Anforderungen wurden bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) hinreichend berücksichtigt.

10.5 Landesrecht Naturschutz

Das Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) ist zu beachten.

Die Regelungen zum Küsten- und Gewässerschutzstreifen (150 m) gemäß § 29 NatSchAG M-V waren bereits mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 8 zu beachten. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurden nur Flächen einbezogen, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden, so dass ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 entbehrlich war. Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gilt dies gleichermaßen.

Gesetzliche Regelungen zum Baumschutz gelten gemäß § 18 (geschützte Einzelbäume) und § 19 (Alleeschutz) NatSchAG. Der Baumschutz wurde bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) abschließend behandelt; d. h. entsprechende Bescheide wurden erteilt. Eine andere Situation in Bezug auf den Baumschutz ergibt sich auf Grund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 nicht.

10.6 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist seit Beginn der touristischen Entwicklung Boltenhagens ein Standort für die Fremdenbeherbergung gewesen. Nach der Nutzungsaufgabe und dem jahrelangen Leerstand wurden die Gebäude nach der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 abgebrochen. Die Freiflächen wiesen keine nutzbare Freiraumqualität auf; das Ortsbild ist beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der näheren Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Die Verkehrsflächen sind im Bestand vorhandenen und werden erweitert, so dass bspw. eine Nord-Süd-Verbindung von der Ostseeallee an die Strandpromenade hergestellt werden kann.

Die Lärmimmissionen auf Grund des geplanten Vorhabens gegenüber der geplanten Nachbarschaft wurde bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 untersucht. Im Ergebnis sind mit dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren Lärminderungsmaßnahmen entsprechend festzulegen. Für eine Festsetzung im Bebauungsplan gibt es hierfür keine Rechtsgrundlage, da es sich um organisatorische Maßnahmen handelt, die das Betriebsregime betreffen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Plangebietes waren durch den jahrelangen Leerstand der Gebäude und die Nutzungsaufgabe der umgebenden Freiflächen geprägt. Eine entsprechende Betrachtung erfolgte bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8).

Eine ökologische Begleitung und Dokumentation des Gebäudeabbruches³ innerhalb des Plangebietes wurde vorgenommen. Mit Bescheid des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie vom 15.11.2011 wurde eine Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung besonders geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für das Vorhaben (Ostseeallee 27, Ostseebad Boltenhagen) erteilt (Änderungsbescheid). Dieser Bescheid bezieht sich auf den Abbruch und die Neubebauung und enthält Auflagen. Nach Aussage des Vorhabenträgers wurden bis auf das Winterquartier für Fledermäuse, welches

³ „Bericht und Dokumentation zur ökologischen Abrissbegleitung der Gebäude auf dem ehemaligen Qualmann-Grundstück in 23946 Boltenhagen, Ostseeallee 27“, von Green Way, Daniel Triebel, Hugoldsdorf, vom 15.12.2010

bislang noch nicht realisiert werden konnte, die Auflagen⁴ erfüllt. Das Winterquartier ist noch durch den Vorhabenträger zu realisieren.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorbelastet.

Zu den Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) wird auf die vorhergehenden Ausführungen diesbezüglich verwiesen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand wurden bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 hinreichend behandelt; die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ruft keine Änderungen der diesbezüglichen Situation hervor.

Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind einzuhalten.

Schutzgut Boden

Die Fläche wurde bereits beräumt. Das natürliche Bodengefüge ist durch die anthropogene Nutzung geprägt. Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird sich gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 eine geringfügig höhere Versiegelung ergeben (sh. Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln dieser Begründung).

Durch die mögliche Wiedernutzbarmachung der Fläche wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der ehemals vorhandenen Bebauung und der nunmehr erfolgten Beräumung dieser Fläche bereits beeinträchtigt ist und der zu erwartende Eingriff relativ gering ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung wird über die Umverlegung bzw. Ergänzung des vorhandenen Leitungsbestandes innerhalb des Plangebiets gesichert. Durch die mögliche Wiedernutzbarmachung wird sich gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 eine geringfügig höhere Versiegelung ergeben. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ist gering.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.

⁴⁴ „Bericht und Dokumentation zur Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Abriss der Gebäude auf dem ehemaligen Qualmann-Grundstück in 23946 Boltenhagen, Ostseeallee 27“, von Green Way, Daniel Triebel, Heugoldsdorf, vom 15.12.2010

Schutzgut Klima und Luft

Mit der Realisierung von Bebauung im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von brach gefallenem Flächen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die erneute Begrünung der Grundstücke wird ein Teil des Schadstoffausstoßes ausgefiltert und trägt gleichzeitig zu einer positiven Lufthygiene bei.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Abbruch der jahrelang leerstehenden Gebäude, welche durch Vandalismus und Vermüllung geprägt waren, war bereits die erste Voraussetzung zur Behebung des städtebaulichen Missstandes. Auch die Baugebietsflächen entsprechen nicht der innerörtlichen, in der Regel durch gepflegte Freianlagen geprägten Lage. Das Landschafts- und Ortsbild ist bereits durch mehrgeschossige Bebauung in der näheren Umgebung geprägt; die ehemals vorhandenen Gebäude im Plangebiet waren bis zu drei Geschossen hoch. Aufgrund der vorliegenden Planung wird in innerörtlicher Lage die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes erwartet. Das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits anthropogen geprägt.

Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

11. Verkehrliche Erschließung

11.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Boltenhagen, nördlich der Ostseeallee, der alleinigen Hauptverkehrsachse Boltenhagens, welche parallel zur Ostseeküste verläuft.

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L03 (Boltenhagen-Klütz-Grevesmühlen-Schwerin) als überregionale Anbindung erschlossen sowie über die Erschließungsstraße Tarnewitz-Eulenkrug, welche bei Oberhof/ Eulenkrug an die Landesstraße L01 (Klütz – Wismar) als zweite überregionale Anbindung besteht.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets in Boltenhagen ist davon auszugehen, dass die Gäste des Hotels sowohl aus östlicher Richtung (Wismar) als auch aus westlicher Richtung (Klütz) anreisen werden.

Das Ostseebad Boltenhagen ist mit seinen bestehenden Straßen und Wegen hinreichend an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Hotels wurde bereits mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 eine

schalltechnische Untersuchung⁵ diesbezüglich vorgenommen, die weiterhin Gültigkeit besitzt.

In der Begründung zum Ursprungsplan wird bereits aufgeführt, dass durch das geplante Hotel keine Änderung am Ausbauzustand der Ostseeallee hervorgerufen wird, jedoch zur Hochsaison der Verkehrsfluss weiter beeinträchtigt wird, und eine Erhöhung der Verkehrssituation bereits mit der Umsetzung des vorhergehenden Bebauungsplanes Nr. 2b (zeitlich vor dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 in diesem Bereich) zu erwarten gewesen wäre. Die Gemeinde stellt zur gesamtheitlichen Betrachtung mit dem Ziel der Verbesserung der Verkehrssituation ein Verkehrskonzept auf.

Das Plangebiet ist – wie bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 – über zwei Ein- und Ausfahrten an der Ostseeallee verkehrlich angebunden.

Weiterhin wird mit der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 an der geplanten Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge über das Plangebiet festgehalten. Aufgrund des laufenden Umlegungsverfahrens geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass dann auch künftig die öffentliche Anbindung (zu Fuß/ per Fahrrad/ Rettungswagen) von der Ostseeallee an die Strandpromenade durchgängig gesichert wird.

Weiterhin wird das laufende Umlegungsverfahren mit der vorliegenden Planung in Bezug auf die künftigen Änderungen der Breiten der Mittelpromenade und der Ostseeallee mit den Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

11.2 Interne Erschließung

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt – wie bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 vorgesehen – durch die Anbindung an die Ostseeallee, so dass das Gebiet im Bereich der Mittelpromenade und der Strandpromenade den Fußgängern und Radfahrern und -bei Notwendigkeit- den Rettungsfahrzeugen vorbehalten bleibt. Die Nutzung der Mittelpromenade als öffentlicher Weg ist planungsrechtlich gesichert. Die Hotelanlage wird direkt über die Ostseeallee erreichbar sein (Hotelvorfahrt, Ein-/ Ausfahrt, Tiefgarage, Lieferanfahrt), wobei der Gäste- und Lieferverkehr per Kraftfahrzeug auf das Südgrundstück zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee beschränkt bleibt. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks (wie mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8) erfolgen. Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurden bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 hinreichend betrachtet.

11.3 Ruhender Verkehr

Gegenüber dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 werden keine Änderungen vorgenommen:

Dies bedeutet, dass unterirdische Stellplätze in einer Tiefgarage sowie einige oberirdische Kurzzeitparkplätze jeweils auf dem Grundstück errichtet werden sollen. Um saisonale Spitzen abdecken zu können, sind weitere Stellplätze

⁵ „Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Boltenhagen“, TÜV-Nord Umweltschutz GmbH&Co.KG, vom 04.03.2011

außerhalb des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet zu sichern (Sicherung im Durchführungsvertrag/ Grunddienstbarkeit).

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 verwiesen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Entsprechende Regelungen wurden bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 getroffen. Die Aktualität der Regelungen ist während des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu prüfen. Ggf. notwendige Änderungen sind bis zum Satzungsbeschluss vorzunehmen.

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Leitungsbestand innerhalb des Plangebiets ist entsprechend umzuverlegen.

Es wird auf die Darlegungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 verwiesen; diese besitzen weiterhin Gültigkeit.

Im Zuge der weiterführenden Planung sind dazu detaillierte Abstimmungen mit dem Zweckverband zu führen.

12.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Boltenhagen zugeführt. Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen Anschluss an die in der Ostseeallee vorhandene Schmutzwasserleitung vorgesehen.

Es wird auf die Darlegungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 verwiesen; diese besitzen weiterhin Gültigkeit.

Im Zuge der weiterführenden Planung sind dazu detaillierte Abstimmungen mit dem Zweckverband zu führen.

12.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) hat der Zweckverband mitgeteilt, dass ein Anschluss an das Regenwasserleitungssystem nicht möglich ist. Es wird auf die Darlegungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 verwiesen; diese besitzen weiterhin Gültigkeit.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde die Versickerung nachgewiesen; dies besitzt weiterhin Gültigkeit.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 04.03.2009 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, S. 17, ist zu entnehmen, dass die Abdeckung des Grundschutzes gesichert werden kann:

„Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2h zu sichern.

Der Zweckverband stellt Trinkwasser zu Löschwasserzwecken im Rahmen der Sondervereinbarung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckverband Grevesmühlen bereit („Sondervereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungssystem“). Im 300m-Bereich der zukünftigen Hotelanlage befinden sich nach Angabe des Zweckverbandes 2 Hydranten zur Löschwasserversorgung (beide Bestandteil der Löschwasservereinbarung):

- Auf dem nördlichen Grundstück im Plangebiet befindet sich ein Unterflurhydrant (GIS-Identnr. A 1012-1060/ Abgabe 95 m³/h bei Vordruck von 1,5 bar). Der Zweckverband gibt zu beachten, dass sich der Standort dieses Hydranten mit Umverlegung der Leitungssysteme auf dem Grundstück verändert. Nach Verlegung der vorhandenen Anlagen käme als neuer Standort eine Lage ca. 25 m westlich im Bereich der Mittelpromenade in Betracht. Beim Zweckverband Grevesmühlen ist dieser offensichtlich unter falscher Adresse (Strandpromenade 36/ Haus Waldfrieden) geführt.
- Vor dem Haus Ostseeallee 30 befindet sich ein Unterflurhydrant (GIS-Identnr. A 1027-1055/ Abgabe 112 m³/h bei Vordruck von 1,5 bar).

Alternativ kann für die Sicherung des Löschwasserbedarfes das auf dem Nordgrundstück befindliche Außenbecken (Kapazität ca. 100 m³, beheizbar) mit herangezogen werden (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Grundversorgung ist grundsätzlich über die Gemeinde zu gewährleisten.“

Die Aktualität der Angaben ist im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 zu prüfen. Die Sicherung des Grundschutzes ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Feuerwehr erreicht über die Ostseeallee die notwendigen Aufstellflächen. Die Erreichbarkeit des Südgrundstückes ist durch die direkte Anbindung an die Ostseeallee gegeben; das Nordgrundstück ist über das Südgrundstück und die Mittelpromenade (über den festgesetzten Weg) zu erreichen. Der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, S. 15, wurde entnommen: *„Zusammen mit den vorhandenen Hydranten und ggf. einer zusätzlichen Löschwasserversorgung auf dem Nordgrundstück ist ein Einsatz der Feuerwehr, auch mit großen Löschzügen, sichergestellt. Ausnahmsweise soll die Mittelpromenade der Feuerwehr als Aufstellfläche dienen, um keine zusätzliche Fläche ausschließlich für diesen Zweck zu befestigen. Somit können Süd- und Nordgebäude von mehreren Punkten aus erreicht werden.“*

12.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung des

Ursprungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) verwiesen, welche weiterhin Gültigkeit besitzen.

12.6 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung des Ursprungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) verwiesen, welche weiterhin Gültigkeit besitzen.

12.7 Telekommunikation

Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist vorzunehmen. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung des Ursprungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) verwiesen, welche weiterhin Gültigkeit besitzen.

12.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Abfallentsorgungsunternehmen gemäß geltender Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße (Ostseeallee) bereitzustellen.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besitzt eine Größe von ca. 1 ha. Es ergibt sich folgende Flächenverteilung (Stand: Entwurf 15. Juni 2017):

| Flächennutzung | Flächengröße |
|---|--|
| anrechenbare Grundstücksfläche SO Hotel | 8.067 m ² |
| Grünfläche | 281 m ² |
| Öff. Weg (Nord-Süd-Verbindung) | 551 m ² |
| Verkehrsfläche - Mittelpromenade | 445 m ² |
| Straßenverkehrsfläche - Ostseeallee | 581 m ² |
| max. GRZ | 0,35 |
| somit max. GR | 2.823 m ² |
| max. GFZ | 1,1 |
| somit max. GF | 8.873 m ² |
| Betten | max. 266 |
| Anzahl Vollgeschosse | |
| Nordgebäude (Dünenhaus) | III + IS |
| Südgebäude (Haupthaus) | III + IS |
| max. Gebäudehöhe | zuzügl. Technikaufbauten GH 14,50 m FD DN max. 5° |
| Nordgebäude (Dünenhaus) | |
| Südgebäude (Haupthaus) | GH 14,50 m FD DN max. 5° |
| weitere Festsetzungen | + 850 m ² Terrassen + 1.250 m ² unterird. Anl. + 960 m ² St, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen |
| Geltungsbereich | 9.925 m² |

Den Absichten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, die Mittelpromenade auf 5,50 m zu verbreitern und dem laufenden Umlegungsverfahren wird mit den Festsetzungen des Entwurfes der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 vorausschauend berücksichtigt. Ein Streifen des Hotelgrundstückes wird der Mittelpromenade zugeschlagen; ein Streifen an der Ostseeallee wird dem Hotelgrundstück zugeschlagen.

14. Auswirkungen der Planung

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.

15. Nachrichtliche Übernahmen

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).

15.1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m) wurde nachrichtlich übernommen.

Eine Bebauung innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens ist bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad

Boltenhagen möglich. Änderungen aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen auch die Zulässigkeit innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens, jedoch verringert sich der Abstand von der Küstenlinie zum bebaubaren Abschnitt innerhalb des Plangebietes nicht. Weiterhin ist in der Umgebung des Plangebietes südlich der Strandpromenade ebenfalls Bebauung innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens vorzufinden.

16. Hinweise

Die Hinweise wurden aus dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen. Nicht mehr zutreffende Hinweise wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gestrichen.

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 Schiffsführer 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.~~

Begründung: Der Baumschutz wurde abschließend mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 berücksichtigt. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Anforderungen zu berücksichtigen.

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.~~

Begründung: Die Anforderungen wurden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 berücksichtigt. Das Winterquartier für die Fledermäuse ist noch zu regeln, ggf. in den Neubau des Hotels zu integrieren.

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 vorträglich 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).
10. Der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden, in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

17. Planverwirklichung

17.1 Bodenordnende Maßnahmen

Unabhängig von der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird innerhalb des Gemeindegebietes ein Umlegungsverfahren geführt. Flächen des Plangebietes sind hiervon berührt. Aufgrund des laufenden Umlegungsverfahrens kann die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon ausgehen, dass dann auch künftig die Anbindung (zu Fuß/ per Fahrrad/ Rettungswagen) von der Ostseeallee an die Strandpromenade durchgängig gesichert wird.

17.2 Erschließungskosten

Die Durchführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt und beinhaltet auch die Übernahme

der Kosten. Bereits zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde der Durchführungsvertrag geschlossen. Aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist der Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" in Boltenhagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Ch. Schmiedeberg
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Arbeitsvermerke

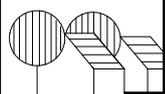
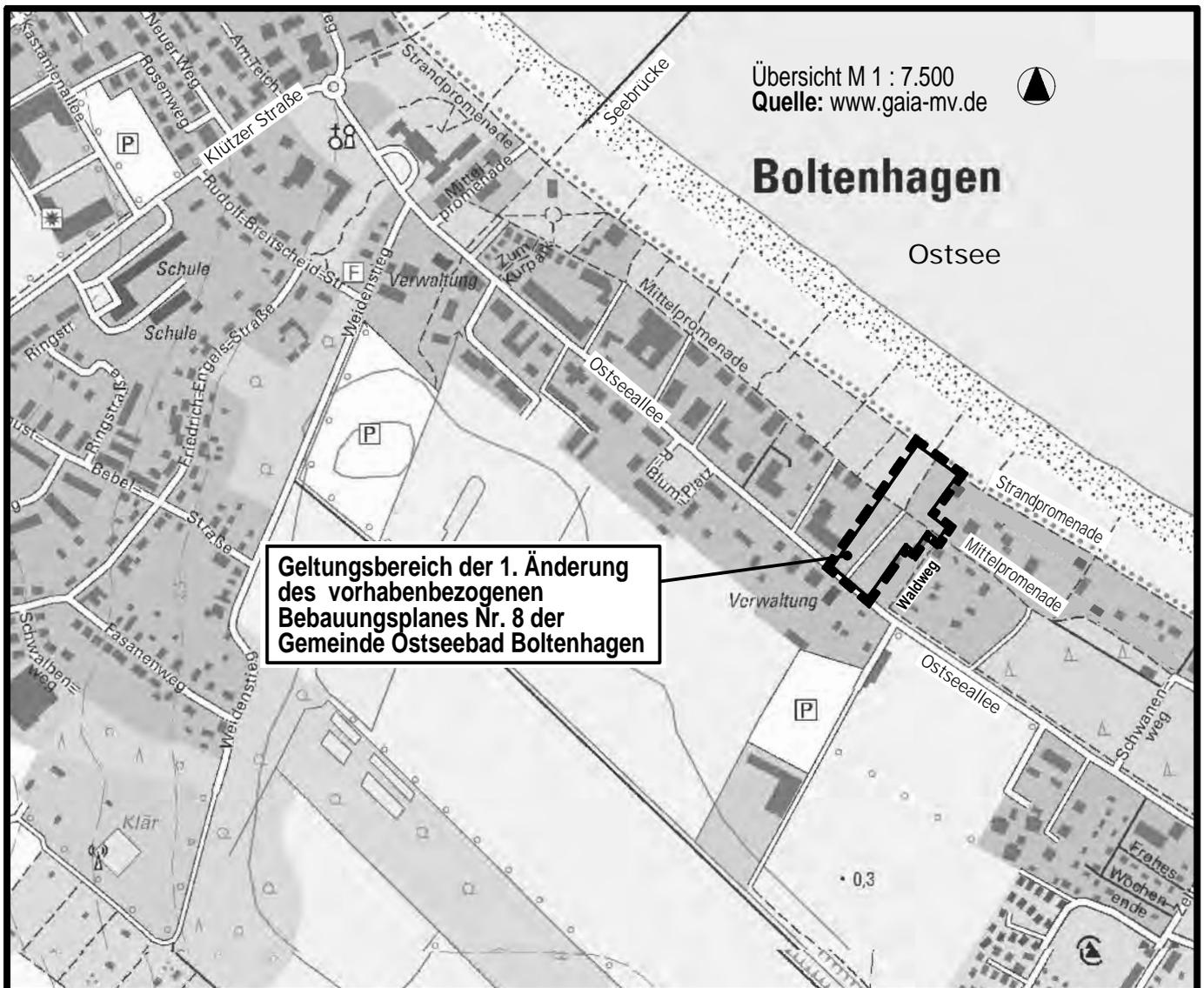
Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.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 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 15. Juni 2017

ENTWURF



Die hier dargestellten Terrassenflächen stellen nur eine exemplarische Anordnung dar. Lüftungsöffnungen und Notausstiege aus der Tiefgarage müssen in der weiterführenden Planung eingearbeitet werden.



5m 10m 25m

M 1 : 500

| | |
|---|--|
| <p>BAUVORHABEN Neubau Strandhotel Boltenhagen</p> | |
| <p>ARCHITEKT MICHELMANN ARCHITEKT GmbH Vahrenwalder Straße 265 30179 Hannover</p> | <p>PLANINHALT Lageplanübersicht zum Bauvorhaben, Vorhaben- und Erschließungsplan Stand Juni 2017</p> |