

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/18/12494			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 30.05.2018 Verfasser:			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 "Baltischer Hof" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier: Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgte schon in der Vergangenheit die städtebauliche Zielsetzung, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 einen Hotelstandort zu entwickeln. Die vorliegende Planung umfasst im Wesentlichen das schon im Bebauungsplan Nr. 20.1 festgesetzte sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“. Mit der vorliegenden Planung sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“ dargestellten städtebaulichen Parameter weiter präzisiert und konkret auf das Vorhaben abgestellt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 20.07.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Gebietsbezeichnung „Hotel Baltischer Hof“ beschlossen.

Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Gestaltung des Hotelneubaus verbindlich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag geregelt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 15.03.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Gebietsbezeichnung "Hotel Baltischer Hof" gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Zeitraum April/Mai 2018 die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden ordnungsgemäß beteiligt.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Der Abwägungsbeschluss wurde behandelt.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB.

Nunmehr kann von der Gemeindevertretung der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 12 und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 als Satzung.

2. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Keine	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
<hr/>	
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
<hr/>	
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
<hr/>	
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Planzeichnung
Text Teil B
Begründung

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

 Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

MD Mansarddach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 geschwindigkeitsreduzierter Bereich, privat

 Gehweg, fußläufige Holzzuwegung, privat

 Hotelvorfahrt, Tiefgaragenzu- und -ausfahrt, privat

 Tiefgaragenzu- und -ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen

 Ziergarten, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Anpflanzen von Bäumen

 Erhaltung von Bäumen

 Erhaltung von Bäumen mit Idr. Nummerierung (i.V.m. Teil B-Text, Punkt 6-4)

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Sonstige Planzeichen

 Standort der Aufstellfläche für Müllbehälter, temporäre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer des Flurstücks $\frac{A}{100}$ sowie der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Mit Gehrechten zu Gunsten der Anlieger der Straße "Am Teich" zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Bezugspunkt für Höhenangaben in m über NN (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene bauliche Anlagen

 vorhandene Flurstücksgrenzen

 Flurstücksnummern

 Immissionspunkt 1 - 7 zur Berechnung der flächenbezogenen Emissions- und Zusatzkontingente (i.V.m. Teil B-Text, Punkt 7.)

 Bemaßung in m

 vorhandene baulichen Anlagen, künftig entfallend

 Straßenquerschnitt

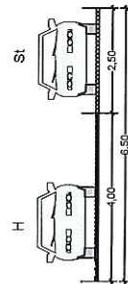
 Bäume, künftig fortfallend

 Überflutungsgefährdeter Bereich bei Extremereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit

Empfohlene Ausbaubreite

Angaben in m

Schnitt A - A



H = Hölezufahrt
St = Stellplätze

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 22 BauGB und §§ 1, 11, 16, 18 und 20 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ ist ausschließlich die Errichtung eines Hotels einschließlich solcher Anlagen, die zum Betrieb eines Hotels erforderlich sind (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Wellness-einrichtungen, Innen- und Außenpool, Tagungsräume, Terrassen, Verkehrsflächen) zulässig. Die maximal zulässigen 75 Hotelsuiten/-apartments sind dazu bestimmt, auf Dauer nur einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Die Eignung der Hotelsuiten/-apartments zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit ist unzulässig. Zulässig sind auch Räume, die der Unterbringung des Betriebspersonals dienen. Für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter ist eine Wohnung zulässig. Für die Unterbringung von Personal sind höchstens zwei Zimmer/Apartments zulässig. (§ 11 BauNVO)
- 1.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen des vollständig unterirdisch angeordneten Geschosses (z.B. Garagengeschoss und Kellergeschoss mit technischen Räumen, Lagerräumen, Wellnessbereichen etc.) einschließlich der dazugehörigen Zufahrtsrampen nicht mitzurechnen. (§§ 16, 17, 20 BauNVO)
- 1.3 Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 13,0 m darf für die Herstellung des straßenseitigen Turms, der zwei Pyramidendächer der Aufzugsanlagen sowie der Schornsteinanlagen um maximal 1,2 m überschritten werden.
- 1.4 Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die Bestimmung der festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen gilt der im Bebauungsplan festgesetzte Bezugspunkt von 4,15 m ü.NHN. (§§ 16, 18 BauNVO)
- 1.5 Zur Schaffung eines Planums auf der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche ist zwischen Abgrabungen und Aufschüttungen ein mathematisches Mittel herzuleiten. (§§ 16, 18 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen um maximal 1,50 m für Balkone, Terrassen überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ sind oberirdisch angeordnete Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.
- 3.2 Unterirdisch angeordnete Geschosse sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3 In den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig. Die Errichtung einer Aufstellfläche für Müllbehälter ist zulässig.
- 3.4 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hotelvorfahrt“ sind fünf Stellplätze zum kurzzeitigen Parken, zum Laden für Elektrofahrzeuge einschließlich Ladestation sowie für Warenanlieferung/-abholung zulässig.

4. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Wismarbuch zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m über NHN. Die Seegangbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist. Darüber hinaus ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Wellenschlag bis zu 0,50 m zu keinem Wassereintrag in das Gebäude führt. Dazu sind sowohl die Herstellung von Umgrenzungsmauern in einer Höhe von 0,50 m als auch technische Maßnahmen am Gebäude zulässig (z.B. Dammbalkenverschlüsse, Flutwände). Umgrenzungsmauern sind so zu gestalten, dass sie das Gebäude vollständig vor Wassereintrag schützen können. Notwendige Lücken in den Mauern (z.B. für Zufahrten) sind zum Schutz vor Wassereintrag verschließbar zu gestalten.

Für östlich gelegene Bereiche innerhalb des Plangebietes, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, liegt bei einem Extremereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit eine Überflutungsgefährdung vor. Bei der Errichtung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sind daher die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Diese liegt unterhalb des Bemessungshochwasserstandes, damit innerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches und daher sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzusehen.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser, das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und innerhalb der privaten Grün- und Verkehrsflächen anfällt, ist innerhalb der privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist dabei grundsätzlich auszuschließen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauBG)

- 6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 6.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 6.3 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.4 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume mit der laufenden Nummerierung Nr. 1 und Nr. 2 sind bei Herstellung der Hotelvorfahrt/ Tiefgaragenzu- und -ausfahrt durch den Einbau von Wurzelbrücken vor Beeinträchtigungen des Wurzelraumes zu schützen. Der Einbau der Wurzelbrücken ist durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Baumgutachter fachlich zu begleiten.

- 6.5 Als Ausgleich für die innerhalb des Plangebietes notwendigen Baumfällungen sind die mit den Fällgenehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der Gemeinde verbundenen Ausgleichspflanzungen zu erbringen. In enger Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen innerhalb des Gemeindegebietes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Arten sowie der Pflanzzeitpunkt werden von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bzw. vom Amt Klützer Winkel festgelegt. Die Ausgleichspflanzungen für Baumfällungen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.
- 6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind, abgesehen von den unter Punkt 6.4 getroffenen Festsetzungen, nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume zulässig.
- 6.7 Innerhalb der Verkehrsflächen des Dünenweges ist die vorhandene Allee zu ergänzen. Dazu sind an den festgesetzten Stellen einheitlich Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*), StU mind. 16 cm -18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können nach örtlichen Erfordernissen im Bereich der Allee geringfügig verschoben werden.
- 6.8 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ziergarten“ sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ sind zum Schutz benachbarter Nutzungen folgende Emissionskontingente L_{EK} (immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel – IFSP) einzuhalten:

tags (06.00 – 22.00 Uhr) $L_{WA}'' \leq 55 \text{ dB(A)/m}^2$
 nachts (22.00 – 06.00 Uhr) $L_{WA}'' \leq 40 \text{ dB(A)/m}^2$

An den in der Planzeichnung dargestellten Immissionspunkten (IP) 1 bis 7 sind folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus1}$ in dB(A) zulässig:

Immissionspunkte	Zusatzkontingente $L_{EK,zus1}$ in dB(A)
IP 1 Erdgeschoss	2
IP 1 1. Obergeschoss	2
IP 1 2. Obergeschoss	3
IP 2 Erdgeschoss	0
IP 2 1. Obergeschoss	1
IP 2 2. Obergeschoss	1
IP 3 Erdgeschoss	0
IP 4 Erdgeschoss	6
IP 5 Erdgeschoss	5
IP 6 Erdgeschoss	5
IP 6 1. Obergeschoss	6
IP 7 Erdgeschoss	7
IP 7 1. Obergeschoss	8
IP 7 2. Obergeschoss	8

8. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich

(§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a 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 hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

- 9.1 Im Plangebiet sind nur glatte Putzfassaden in Weiß oder hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig. Für Fassadenflächen außerhalb des Erdgeschosses sind auch Holzverschalungen oder Verschalungen aus Holzimitaten in deckenden Farbtönen oder lasiert zulässig.
- 9.2 Als Dacheindeckung für die Hauptdachflächen sind nur rote, rotbraune oder braune nicht glänzende Ziegel- oder Pfanneneindeckungen zulässig. Für Nebendachflächen, wie Turmdächer, Vordächer sowie Dächer von Fassadenvorsprüngen, sowie runde Dachgauben sind auch Eindeckungen aus Zinkblech zulässig.
- 9.3 Der Dachüberstand darf maximal 0,5 m betragen.
- 9.4 Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen gelten für alle Traufen des Gebäudes, ausgenommen Traufen von Dachgauben und des Turmes.
- 9.5 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zur äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den o.g. Punkten 9.1 bis 9.4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 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. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen u.ä. und von Baustellenbeleuchtungen sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

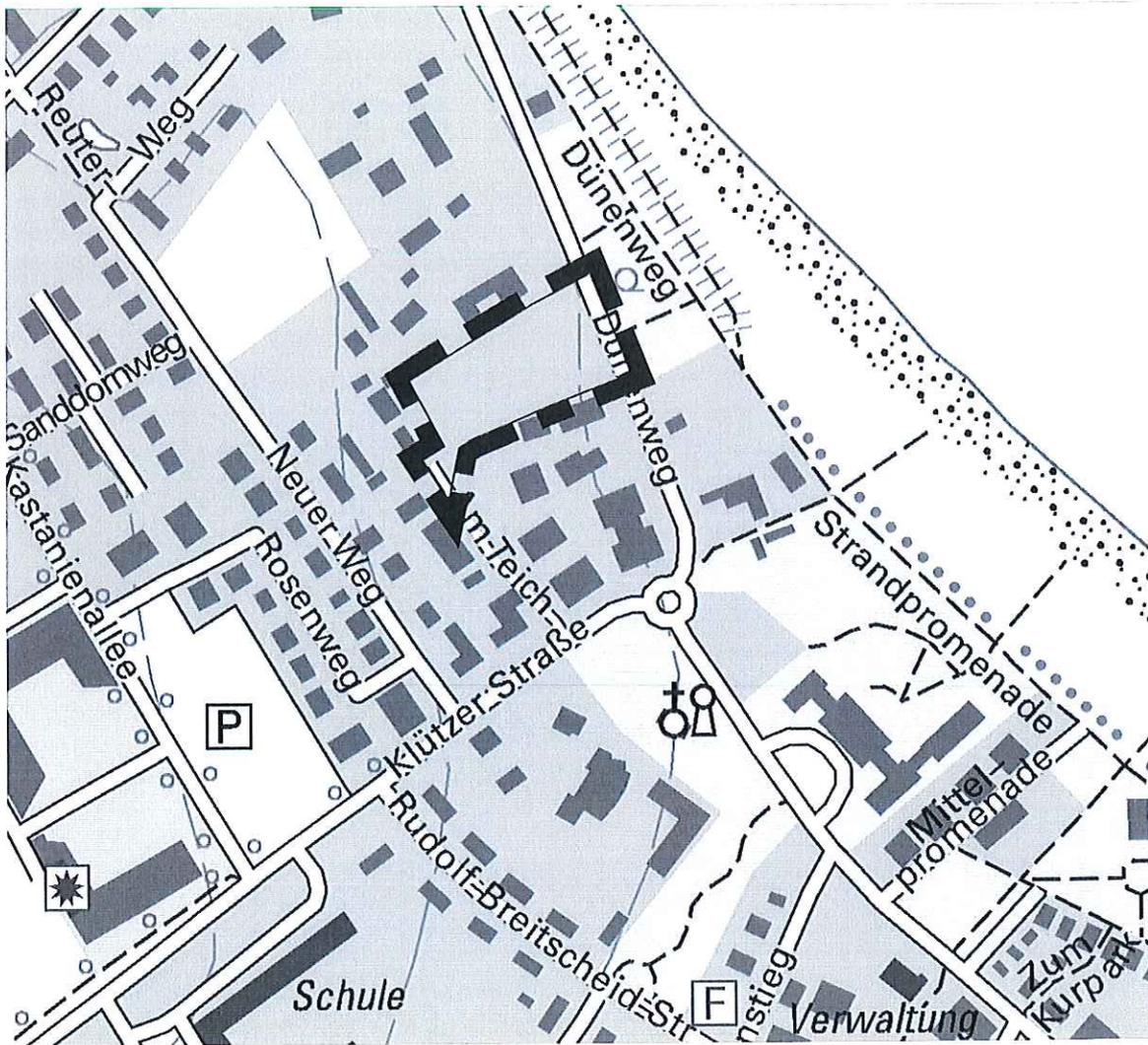
Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Vorschriften und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Entfernung des Gehölzbestandes und der Vegetation sowie der Abbruch des Gebäudebestandes im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März durchgeführt werden, um eine Beeinträchtigung von maßgeblichen Habitatbestandteilen von Brutvögeln grundsätzlich auszuschließen.

Für den Bereich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“. Mit Rechtskraft des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 werden die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20.1 durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.



Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „Hotel Baltischer Hof“

gelegen im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1,
südwestlich des Dünenwegs, umfassend die Flurstücke 34/37, 34/44, 34/47 (teilw.),
34/53 und 37/12 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen

Begründung

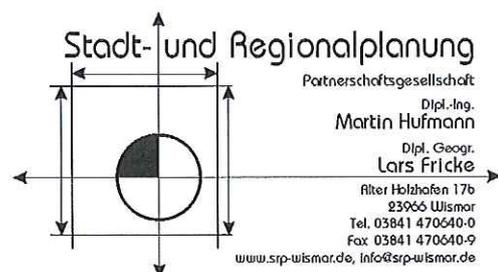
Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 30.05.2018

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	13
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	14
2.5 Flächenbilanz.....	16
3. Ver- und Entsorgung	16
3.1 Trinkwasserversorgung.....	16
3.2 Löschwasserversorgung	16
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	17
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	18
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	18
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	19
5. Immissionsschutz.....	19
6. Umweltbelange.....	22
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	22
6.2 Bestand.....	22
6.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen	23
6.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	23
6.5 Artenschutz	31
6.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	34
6.7 Literatur.....	35
7. Hochwasserschutz	36
8. Sonstiges.....	37

Deckblatt: Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017



1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 20.07.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Gebietsbezeichnung „Hotel Baltischer Hof“ beschlossen.

Das Plangebiet umfasst südöstlich gelegene Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“, die im Wesentlichen schon als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt sind.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels zu schaffen. Dabei sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“ dargestellten städtebaulichen Parameter weiter präzisiert und konkret auf das Vorgaben abgestellt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits bebaut waren. Es werden die heute brachliegenden Flächen der ehemaligen Villa Rehse städtebaulich neu geordnet. Mit der Realisierung der Planung erfolgt eine Nachverdichtung.

Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich, wobei auch die Grundflächen mehrere Bebauungspläne, die u.a. in einem engen räumlichen Zusammenhang liegen, mitzurechnen sind. Die vorliegende Planung bezieht sich auf Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20.1. Bereits die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte nach den Maßgaben des § 13a BauGB. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Damit steht der Gemeinde dieses Planungsinstrument zur Verfügung.

Ziel ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Beeinträchtigungen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) des Natura 2000-Netzes, die durch das Vorhaben verursacht werden können, können ausgeschlossen werden. Somit ist die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gegeben.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 mit einer Größe von rund 0,6 ha liegt im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1, südwestlich des Dünenweges und umfasst die Flurstücke 34/37, 34/44, 34/47 (teilw.), 34/53 und 37/12 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes, digitales Orthophoto - © GeoBasis DE/M-V 2017

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet – Hotel nach § 11 BauNVO dargestellt. Die Planungsziele zur Entwicklung des Hotelstandortes stimmen somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird beachtet.

Für den Bereich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“. Mit Rechtskraft des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 werden die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20.1 durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Vorschriften und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (© GeoBasis DE/M-V 2017); der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in der wirksamen Fassung; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 24.10.2013; der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dubbert, mit Stand vom Mai 2013; ein Auszug aus der Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen sowie eigene Erhebungen genutzt.

Zur Gemeinde gehören der Hauptort Boltenhagen sowie die Ortsteile Redewisch, Wichmannsdorf und Tarnewitz.

Die Gemeinde hat rund 2.500 Einwohner und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Klützer Winkel. Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 1 820 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Landesstraße 03 aus Richtung Klütz, die Verbindungsstraße von der Landesstraße 01 nach Tarnewitz (An der Weißen Wiek) sowie in der Ortslage Boltenhagen die parallel zur Küste verlaufende Ostseeallee. Über die Landesstraßen ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt über die Autobahn 20, Anschlussstelle Grevesmühlen.

Bedingt durch die Küstenlage besitzt Boltenhagen mit der Stadt Klütz nur eine Nachbargemeinde. Nächstgelegene Zentren sind im Westen die Hansestadt Lübeck (Oberzentrum) sowie im Süden und Osten die Mittelzentren Grevesmühlen und Wismar.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Boltenhagen gehört gemeinsam mit dem Grundzentrum Klütz und den Gemeinden Damshagen und Kalkhorst zum Nahbe-

reich Klütz. Dieser wiederum wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Der Hauptort Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt definiert.

Teile des Gemeindegebietes befinden sich des Weiteren in den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie Küsten- und Hochwasserschutz. Die Küstenbereiche der Gemeinde werden von dem regional bedeutsamen Radroutennetz berührt.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage Boltenhagen im Siedlungsbereich „Alt-Boltenhagen“ am Dünenweg.

Der Siedlungsbereich „Alt-Boltenhagen“ befindet sich nordwestlich des zentralen Kreisverkehrs, in den die Klützer Straße mündet. Von diesem Platz führen die Ostseeallee in südöstliche und der Dünenweg in nordwestliche Richtung. Die Strandpromenade kann ebenso von diesem Platz erreicht werden.

Diese Platzsituation beschreibt gleichzeitig auch einen Punkt, der die Bereiche mit gut ausgebauter touristischer Infrastruktur und anderen touristischen Nutzungen entlang der Ostseeallee von erkennbar weniger intensiven Nutzungen entlang des Dünenweges trennt. Dabei kann festgestellt werden, dass die Nutzungen extensiver werden, je weiter der Betrachter sich vom Kreisverkehr entfernt und den Dünenweg nutzt.

Die einst als Reihendorf angelegte Siedlung „Alt-Boltenhagen“ besetzt Flächen, die sich südwestlich des Dünenweges befinden. Der Dünenweg ist mit Ausnahme des Restaurants „Deichläufer“ nur einseitig bebaut.

Der Dünenweg mit angrenzenden Waldflächen trennt das Plangebiet von den Dünen und dem Strand der Ostsee. Die Allee entlang des Dünenweges wird hauptsächlich von Linden und Ahorn geprägt. Diese ist gemäß des § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V gesetzlich geschützt. Einseitig sind öffentliche Parkplätze in Parallelaufstellung sowie ostseeseitig ein Gehweg entlang des Dünenweges angeordnet.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Brachfläche mit Fundamentresten der ehemaligen Villa Rehse dar. In den Randbereichen sind Einzelbäume vorhanden. Innerhalb des östlichen Grundstücksbereiches dominiert ein Geländesprung das Plangebiet. Ein leerstehendes Garagengebäude mit drei Garagen ist die einzig vorhandene hochbauliche Anlage.

Im Südosten wird über einen Stichweg ein vom Dünenweg aus rückwärtig gelegenes Wohngrundstück verkehrlich erschlossen.

Der südwestliche Geltungsbereich dient als Verkehrsfläche und somit der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die Nutzungen von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen geprägt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Läden und Einrichtungen der Infrastruktur.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ nach § 11 BauNVO sowie von Grünflächen bleibt weiterhin bestehen.

Zur Beurteilung, ob ein Hotel an dieser Stelle realisierbar ist und wirtschaftlich betrieben werden kann, wurde von der Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (SV) für das Hotel- und Gaststättengewerbe mit der Klärung dieser Frage beauftragt. Im Rahmen einer Standort- und Markt-Wettbewerbsanalyse wurde ermittelt, welche Nachfragepotentiale für den Standort im Ostseebad Boltenhagen bestehen. In der Betrachtung wurden nicht die subjektiven Erwartungen bzw. Pläne einer bestimmten Person oder Unternehmung berücksichtigt, sondern der SV hat sich bemüht die Sichtweise eines „normalen“ objektivierten Dritten einzunehmen. Die so genannten „Best Ager“, Familienurlauber und „Anspruchsvollen Genießer“ wurden als Hauptzielgruppen für den Standort ermittelt. Die angesprochenen Zielgruppen sind weniger preissensibel und mobil. Zur Befriedigung der wichtigsten Bedürfnisse dieser Zielgruppen, ist ein Hotel mindestens im gehobenen Standard erforderlich [3-Stern-DEHOGA Klassifizierung] sinnvoll. Bei der Planung wurde ein 4-Sterne-Objekt berücksichtigt. Eine Zimmeranzahl um 60 erscheint angemessen und würde mit der notwendigen Infrastruktur wie Restaurant, Wellness oder Parkplätze unter den rechtlichen Anforderungen an den Standort baulich möglich sein. Bei der wirtschaftlichen Vorausrechnung wurde geprüft, ob ein Hotel am Standort rentabel bewirtschaftet werden kann. Unter den Voraussetzungen, dass die beschriebenen Investitionen, Betriebsmittel, durchschnittliche Zimmerpreise, Auslastungszahlen und Kosten realisiert werden, ist das Unternehmen rentabel. Bei Ermittlung der Rentabilität wurde von durchschnittlichen Leistungen im Bereich der Kosten und Umsätze ausgegangen. Diese durchschnittlichen Leistungen würden kurzfristig eine Eigenkapitalverzinsung von ca. 4,5 % ermöglichen. Langfristig würde sich die absolute Eigenkapitalverzinsung durch die Schaffung von Reinvermögen nochmals stark verbessern. Potentielle Zuschüsse könnten die Rentabilität nochmals verbessern, wurden aber in der Kalkulation nicht berücksichtigt.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels geschaffen werden. Die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 20.1 zur Errichtung eines Hotels werden mit der vorliegenden Planung nicht verändert. Anpassungen der Festsetzungen werden u. a. aufgrund geänderter baurechtlicher Bestimmungen, insbesondere die inzwischen erfolgte Neudefinition des Vollgeschosses, erforderlich.

Es ist die Errichtung eines zweigeschossigen (zwei Vollgeschosse) Gebäudes mit zwei weiteren Geschossen innerhalb des Mansarddaches vorgesehen. Ziel ist die Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Ostseebad Boltenhagen mit Hotelsuiten/-apartments.

Im Bereich des Erdgeschosses ist ein Restaurant mit etwa 70 bis 80 Sitzplätzen geplant und im direkten Außenbereich können etwa 40 bis 60 Sitzplätze angeordnet werden. Zusätzlich ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzungseinheit vorgese-

hen. Die Lobby des Hotels und das Restaurant sollen für größere Veranstaltungen (Seminare, Familienfeiern etc.) genutzt werden können.

Der Hauptzugang zum Hotel befindet sich am Dünenweg, über den auch die Lobby und das Restaurant erreichbar sind.

Das Hotelgebäude besteht aus einem gegliederten Baukörper mit einem Hauptriegel in dem der Eingangsbereich mit Lobby und Restaurant angeordnet ist sowie einem Turm, dem Wahrzeichen als Interpretation eines Leuchtturms und zwei Querriegeln mit ausschließlich Hotelsuiten/-apartmentnutzung.

Jede/ jedes Hotelsuite/-apartment hat einen direkt zugänglichen Außenaufenthaltsbereich mit Terrassen im Erdgeschoss, mit Balkonen und Dachterrassen in den Obergeschossen. Das Dachgeschoss im Mansarddach wird zweigeschossig mit Hotelsuiten/-apartments genutzt, die u. a. auch als großzügige Wellnessuiten mit Saunabereich im Bad gestaltet werden sollen.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden innerhalb einer Tiefgarage untergebracht. Im Kellergeschoss werden auch sonstige Nutzungseinheiten, wie Abstellräume für Fahrräder, Räume für Technik, Lager, Umkleide oder Wellness, etc. integriert.

Von dem gesamten unterirdischen Nutzungsbereich werden etwa 42% hochbaulich nicht überbaut. Dieser liegt etwa 1,0 m unter der geplanten Geländeoberfläche. Er soll mit Mutterboden zur Neubepflanzung überdeckt werden und somit für eine attraktive Freiflächengestaltung genutzt werden.



Abbildung 2: Baltischer Hof, Suitenhotel in Boltenhagen. Architekt: Planungsgruppe Gieseke, Kühlungsborn und Pohl Architektur, Berlin. Stand 18.08.2017, schematische Darstellung

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „Hotel Baltischer Hof“

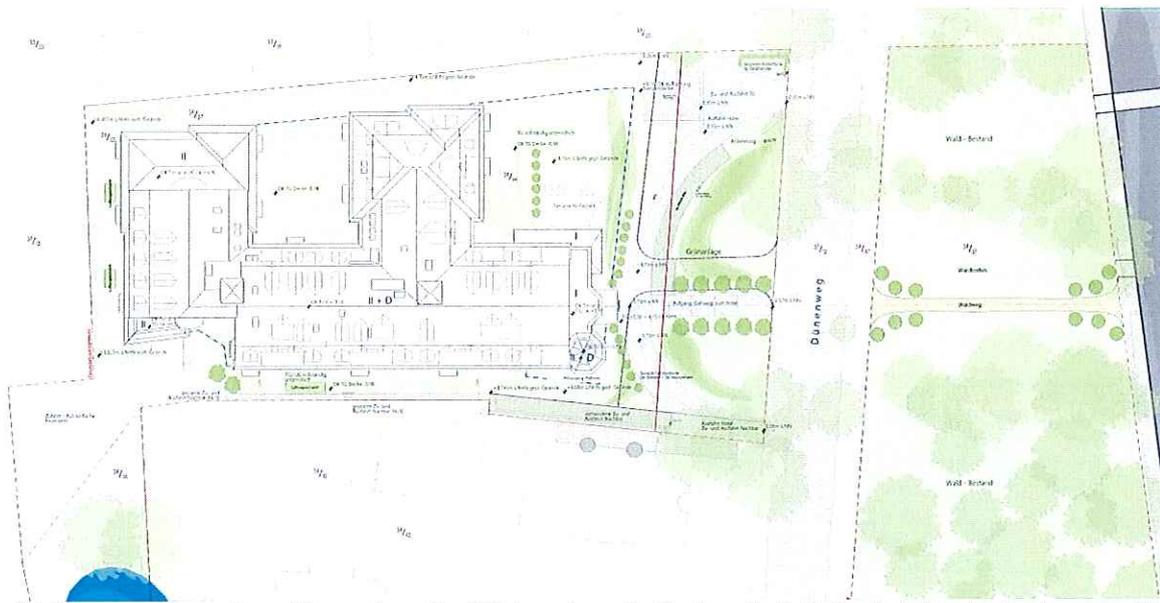


Abbildung 3: Lageplan. Allgemeiner Freiflächenplan. Baltischer Hof, Suitenhotel in Boltenhagen. Architekt: Planungsgruppe Gieseke, Kühlungsborn und Pohl Architektur, Berlin. Stand Mai 2018

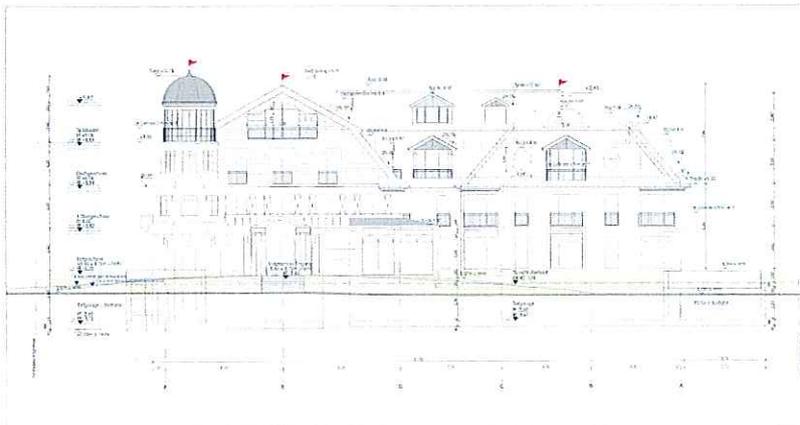


Abbildung 4: Ansicht von Nordosten. Baltischer Hof, Suitenhotel in Boltenhagen. Architekt: Planungsgruppe Gieseke, Kühlungsborn und Pohl Architektur, Berlin. Stand 18.08.2017



Abbildung 5: Ansicht von Südosten. Baltischer Hof, Suitenhotel in Boltenhagen. Architekt: Planungsgruppe Gieseke, Kühlungsborn und Pohl Architektur, Berlin. Stand 18.08.2017

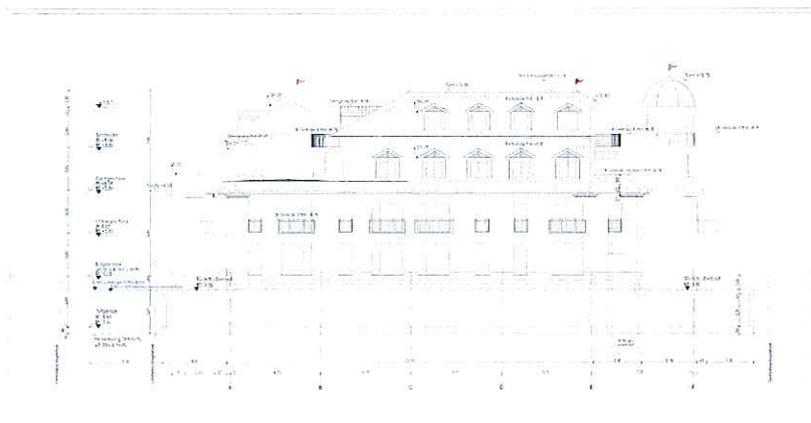


Abbildung 6: Ansicht von Südwesten. Baltischer Hof, Suitenhotel in Boltenhagen. Architekt: Planungsgruppe Gieseke, Kühlungsborn und Pohl Architektur, Berlin. Stand 18.08.2017

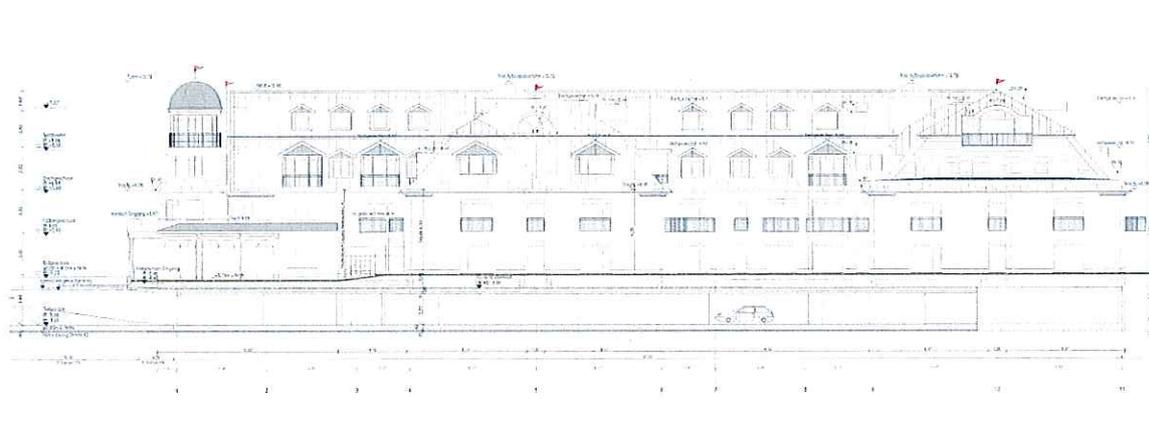


Abbildung 7: Ansicht von Nordwesten. Baltischer Hof, Suitenhotel in Boltenhagen. Architekt: Planungsgruppe Gieseke, Kühlungsborn und Pohl Architektur, Berlin. Stand 18.08.2017

Es ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit zwei weiteren Geschossen innerhalb des Mansarddaches vorgesehen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 wird aus dem Bebauungsplan Nr. 20.1 ebenso wie die maximale Firsthöhe von 13,0 m (für Hauptdachflächen) unverändert übernommen. Weiterhin sind eine Neuordnung der Hotelzufahrt vom Dünenweg und eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften geplant. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 sollen die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20.1 projektbezogen angepasst werden. Dazu gehört auch die Möglichkeit, mit Balkonen, Terrassen die festgesetzte Baugrenze um maximal 1,5 m zu überschreiten. Die untergeordneten Dachflächen des zur Straße gewandten Turms, der beiden Pyramidendächer der Aufzugsanlagen sowie der Schornsteinanlagen dürfen die zulässige Firsthöhe um jeweils 1,2 m überschreiten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ nach § 11 BauNVO ist ausschließlich die Errichtung eines Hotels einschließlich solcher Anlagen, die zum Betrieb eines Hotels erforderlich sind (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Wellness-einrichtungen, Innen- und Außenpool, Tagungsräume, Terrassen, Verkehrsflächen) zulässig.

Die maximal zulässigen 75 Hotelsuiten/-apartments sind dazu bestimmt, auf Dauer nur einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Die Eignung der Hotelsuiten/-apartments zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit ist unzulässig.

Ziel ist die Entwicklung eines Hotels. Die Festsetzung von Hotelsuiten/-apartments dokumentiert das Ziel, hochwertige Beherbergungsangebote zu schaffen. Im Allgemeinen wird unter Apartment eine Unterkunft mit separaten Schlaf- und Wohnräumen sowie einer Kochnische verstanden. Unter Suite wird eine Unterkunft mit separaten, verbundenen Schlaf- und Wohnräumen verstanden.

In den letzten Jahren hat sich der Trend entwickelt und wird auch regelmäßig nachgefragt, in den Hotels Suiten und Apartments anzubieten, in denen z.B. Kühlschränke, Kaffeemaschinen bereitgestellt werden können, ohne dass dadurch der Charakter einer Ferienwohnung entsteht. Dieses Angebot innerhalb der Hotelsuiten/-apartments zur Zubereitung von Getränken und kleinen Snacks, soll zur Steigerung der Attraktivität des Hotels auch innerhalb des Plangebietes möglich sein.

Zulässig sind auch Räume, die der Unterbringung des Betriebspersonals dienen. Für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter ist eine Wohnung zulässig. Für die Unterbringung von Personal sind höchstens zwei Zimmer/Apartments zulässig. Um die wirtschaftlichen Betriebsabläufe für das Hotel zu optimieren, werden Wohnräume/Zimmer/Apartments für Betriebsinhaber/-leiter oder -personal erforderlich und als zulässig festgesetzt.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Mit den Baugrenzen wird zu den benachbarten Grundstücken ein Abstand von 5,0 m eingehalten. Diese festgesetzten Baugrenzen dürfen um maximal 1,50 m für Balkone, Terrassen überschritten werden.

Der erforderliche Bedarf an Stellplätzen für den Hotelbetrieb wird innerhalb der Tiefgarage untergebracht.

Die unterirdisch angeordneten Geschosse sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen des vollständig unterirdisch angeordneten Geschosses (z.B. Garagengeschoss und Kellergeschoss mit technischen Räumen, Lagerräumen, Wellnessbereichen etc.) einschließlich der dazugehörigen Zufahrtsrampen nicht mitzurechnen.

Die vollständig unterirdischen Garagen- und Kellergeschosse werden vollständig überdeckt und stehen somit für eine Freiflächennutzung und -gestaltung zur Verfügung. Damit wird eine attraktive Gestaltung innerhalb des Ortsbildes unterstützt.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hotelvorfahrt“ sind fünf Stellplätze zum kurzzeitigen Parken, zum Laden für Elektrofahrzeuge einschließlich Ladestation sowie für Warenanlieferung/-abholung zulässig.

Darüber hinaus sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ oberirdisch angeordnete Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

Ebenfalls wird die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ausgeschlossen. Lediglich die Errichtung einer Aufstellfläche für Müllbehälter zur temporären Bereitstellung der Müllbehälter ist zulässig.

Diese Festsetzungen wurden ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes aufgenommen. Das städtebauliche Bild soll dabei von der Kubatur des Hotelkörpers und nicht von Nebenanlagen dominiert werden.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 13,0 m darf für die Herstellung des straßenseitigen Turms, der zwei Pyramidendächer der Aufzugsanlagen sowie der Schornsteinanlagen um maximal 1,2 m überschritten werden. Durch die Errichtung eines straßenseitigen Turms sowie der Pyramidendächer der Aufzugsanlagen wird der Gebäudekörper akzentuiert und daher sind hier die Überschreitung der maximalen Firsthöhe bis auf maximal 14,2 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Die zulässige Traufhöhe ist auf maximal 6,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die Bestimmung der festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen gilt der im Bebauungsplan festgesetzte Bezugspunkt von 4,15 m ü.NHN.

Für die zweifelsfreie Umsetzung und Prüfbarkeit aller festgesetzten Höhenangaben wurde ein Höhenbezugspunkt definiert. Somit werden Unklarheiten oder Interpretationsversuche durch vorherige Geländebewegungen vermieden.

Die Ausbildung der zulässigen Mansarddächer ist mit Dachneigungen für den oberen Bereich zwischen 25° und 35° und für den unteren Bereich zwischen 45° und 60° zulässig. Beim Mansarddach sind die Dachflächen im unteren Bereich abgeknickt, so dass die unteren Dachflächen eine wesentlich steilere Neigung aufweisen als die oberen Dachflächen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend erforderlich, da die Kubatur des künftigen Gebäudes über die oben beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt wird.

Zur Schaffung eines Planums auf der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche ist zwischen Abgrabungen und Aufschüttungen ein mathematisches Mittel herzuleiten. (§§ 16, 18 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 3a 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 hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Planverfahren

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Zeitraum April/Mai 2018 die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden ordnungsgemäß beteiligt.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nach-

bargemeinden sowie der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungskonzeption geführt haben.

Dennoch sind für die Satzung folgende, wesentliche Inhalte zu berücksichtigen:

- Das Konzept für die Zufahrt von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen wurde überprüft und geändert. Die verkehrliche Erschließung (Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage, Warenanlieferung/-abholung, Abholung der Abfallbehälter) ist ausschließlich über den Dünenweg vorgesehen.
 - Die Straße „Am Teich“ dient im Rahmen des geplanten Hotelneubaus lediglich als Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr.
 - Für Lieferfahrzeuge wird ein zusätzlicher Stellplatz parallel der Hotelvorfahrt innerhalb der privaten Verkehrsfläche festgesetzt.
 - Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung am Dünenweg bereitzustellen. Eine Aufstellfläche für die Abfallbehälter ist im Bereich der nördlichen Anbindung an den Dünenweg innerhalb der Grünfläche vorgesehen und wird entsprechend als zulässig geregelt. Damit entfällt auch das Erfordernis zur Errichtung einer Aufzugsanlage für den unterirdischen Müllsammelraum im rückwärtigen Grundstücksbereich. Eine Regelung zur Überschreitung der Baugrenze für diese Aufzugsanlage ist entbehrlich und wird in der Festsetzung gestrichen. Ebenso kann auf die Darstellung eines Wendehammers für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug innerhalb der privaten Verkehrsfläche in der Straße „Am Teich“ verzichtet werden.
- Für östlich gelegene Bereiche innerhalb des Plangebietes, die in der Planzeichnung gekennzeichnet werden, liegt bei einem Extremereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit eine Überflutungsgefährdung vor. Entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Zuge der Objektplanung zu berücksichtigen.
- Die bestehenden Zugangsmöglichkeiten zu anliegenden Grundstücken werden durch die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Anlieger der Straße „Am Teich“ berücksichtigt.
- Im Ergebnis der fortgeschrittenen Erschließungsplanung kann festgestellt werden, dass das Niederschlagswasser über Rigolensysteme vollständig innerhalb des privaten Grundstückes zur Versickerung gebracht werden kann. Ein Notüberlauf zum öffentlichen Regenwasserkanal innerhalb des Dünenweges wird nicht erforderlich. Eine entsprechende Formulierung wird in den textlichen Festsetzungen gestrichen.
- Eine weitergehende Auseinandersetzung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ ist erfolgt. Im Managementplan wird als einzige relevante Vogelart in der Boltenhagener Bucht die Reiherente genannt, für deren Rasthabitat eine Beeinträchtigung durch das geplante Projekt ausgeschlossen werden kann.
- Aussagen bezüglich der Artengruppen Reptilien und Amphibien werden in der Begründung unter „Umweltbelange“ konkretisiert.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept (siehe Abbildung 2) abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Hotels gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer

hochwertigen Neubebauung. Darüber hinaus dienen sie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Plangebiet sind nur glatte Putzfassaden in Weiß oder hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig. Für Fassadenflächen außerhalb des Erdgeschosses sind auch Holzverschalungen oder Verschalungen aus Holzimitaten, z.B. aus Eternit, in deckenden Farbtönen oder lasiert zulässig.

Als Dacheindeckung für die Hauptdachflächen sind nur rote, rotbraune oder braune nicht glänzende Ziegel- oder Pfanneneindeckungen zulässig. Für Nebendachflächen, wie Turmdächer, Vordächer sowie Dächer von Fassadenvorsprüngen, sowie runde Dachgauben sind auch Eindeckungen aus Zinkblech zulässig. Der Dachüberstand darf maximal 0,5 m betragen.

Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen gelten für alle Traufen des Gebäudes, ausgenommen Traufen von Dachgauben und des Turmes.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die o.g. Festsetzungen zur äußere Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

Bei allen Beleuchtungen sowie Werbeanlagen ist zu beachten, dass innerhalb des Plangebietes Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 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 dürfen. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen u.ä. und von Baustellenbeleuchtungen sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Ostseebad Boltenhagen besitzt eine gute verkehrliche, infrastrukturelle Ausstattung und ist über die Landesstraßen 01 und 03 sowie in deren weiteren Verlauf durch die Bundesstraße 105 und durch die Autobahn 20 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt, mit Ausnahme der Feuerwehrezufahrt, ausschließlich über die vorhandene, öffentliche Straße „Dünenweg“.

Vom „Dünenweg“ aus erfolgt die Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage, die Warenanlieferung/-abholung sowie die Abholung der Abfallbehälter. Ebenso wird die Hotelvorfahrt als Umfahrt an den „Dünenweg“ angebunden. Neben der Hotelvorfahrt werden fünf Stellplätze zum Kurzzeitparken, zum Laden von Elektroautos sowie für die Warenanlieferung bzw. -abholung vorgesehen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Hotels ist über einen Gehweg, weitgehend getrennt von der Hotelvorfahrt, über den „Dünenweg“ gegeben.

Der vorhandene Baumbestand entlang der Ostseeallee wurde baumgutachterlich untersucht. Die Bäume im Bereich der geplanten Hotelvorfahrt/Tiefgaragenzu- und -ausfahrt werden auf Empfehlung der Gutachter gefällt. Der Ausgleich wird durch entsprechende Ersatzpflanzungen erbracht. Nähere Ausführungen dazu sind unter Punkt 6. „Umweltbelange“ Bestandteil dieser Begründung.

Parallel zum „Dünenweg“ sind öffentliche Parkplätze vorhanden. Für diese ist im Rahmen der Realisierung der Planung eine Neuordnung erforderlich, um die geplante Zufahrt und den Zugang zum Hotel zu ermöglichen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Herstellung von oberirdisch angeordneten Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) unzulässig. Ausgenommen davon ist die Herstellung der o.g. fünf Stellplätze parallel der Hotelvorfahrt. Die erforderlichen Stellplätze für Fahrzeuge werden innerhalb einer Tiefgarage angeordnet. Unterirdisch angeordnete Geschosse sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei der Errichtung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Diese liegt unterhalb des Bemessungshochwasserstandes und daher sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzusehen.

Über die Straße „Am Teich“ ist eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr vorgesehen. Es steht zum Wenden innerhalb der privaten Verkehrsfläche eine ausreichende Fläche zur Verfügung.

Über diese Straße „Am Teich“ werden derzeit auch angrenzende Grundstücke verkehrlich, auch für die Feuerwehr, erschlossen. Dies wird auch weiterhin gewährleistet.

Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeiten zu anliegenden Grundstücken wird durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Flurstücks 34/10 bzw. das Gehrecht zu Gunsten der Anlieger der Straße „Am Teich“ innerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

Im Plangebiet sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Damit wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten soll ausgeschlossen werden.

Die Ortslage Boltenhagen ist mit den Linien 320 in Richtung Grevesmühlen und der Linie 240 in Richtung Wismar an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Darüber hinaus existiert ein Shuttle-Bus zwischen der Ortslage Redewisch, dem Hauptort Boltenhagen und der Weißen Wiek. Weiterhin ist die Gemeinde an das regionale Radwegenetz angeschlossen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 beträgt rund 6.150 m².

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ² (gerundet)
Sonstiges Sondergebiet (SO)	3.750
Verkehrsflächen:	1.795
<i>Straßenverkehrsfläche (Dünenweg)</i>	<i>995 m²</i>
<i>Hotelvorfahrt/Tiefgaragenzu-/ausfahrt u. Gehweg</i>	<i>470 m²</i>
<i>geschwindigkeitsreduzierter Bereich</i>	<i>330 m²</i>
Grünflächen:	605
<i>Ziergarten, privat</i>	
Summe Geltungsbereich	6.150

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an die vorhandenen Anlagen in der Straße „Dünenweg“.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzu beziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der konkreten Planung von Baumanpflanzungen im Bereich des Dünenweges werden Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Leitungen, die innerhalb des privaten Grundstückes, parallel zum Dünenweg verlegt sind. Die Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über vorhandene Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz der Ortslage Boltenhagen sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband Grevesmühlen ausgebaut worden.

Für das geplante Hotel werden laut Bauordnungsamt des Amtes Klützer Winkel 96 m^3 pro Stunde für den Zeitraum von zwei Stunden zur Löschwasserversorgung benötigt. Zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht eine vertragliche Vereinbarung über die Versorgung mit Löschwasser. Gegenstand dieser Vereinbarung sind u. a. die Löschwasserentnahmestellen/-hydranten Nr. 31 und 32 im „Dünenweg“ sowie Nr. 52 in der Straße „Am Teich“, über die jeweils weniger als 96 m^3 pro Stunde bereitgestellt werden können. Der Hydrant in der Straße „Am Teich“ wird über eine Leitung, die aus der Straße „Neuer Weg“ kommt, also unabhängig von den Hydranten im Dünenweg gespeist. Somit kann über den Hydranten in der Straße „Am Teich“ sowie über einen Hydranten im Dünenweg in der Summe die Wassermenge von mindestens 96 m^3 pro Stunde bereitgestellt werden. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gesichert.

Zum Dünenweg rückwärtig gelegene Flächen liegen in einer weiteren Entfernung als $50,0 \text{ m}$ zu dieser öffentlichen Straße. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist jedoch über die Straße „Am Teich“ als teilweise private Straße gegeben.

Ein Vor-Orttermin mit dem Wehrführer der Feuerwehr Boltenhagen ergab, dass die Feuerwehr zur Sicherung der Brandabwehr, den 2. Standort einer Feuerwehraufstellfläche im Bereich der Privatstraße nutzen möchte. Bereits aktuell dient die Straße „Am Teich“ als Zufahrt für die Feuerwehr für anliegende Grundstücke. Der derzeitige Ausbaugrad des Untergrundes der Straße wurde als ausreichend beurteilt. Die Kennzeichnung ist durch die Aufstellung eines Schildes „Feuerwehrezufahrt“ am Beginn der Privatstraße vorgesehen.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Boltenhagen existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Grevesmühlen. Das anfallende Schmutzwasser ist über den bestehenden Grundstücksanschluss in die vorhandenen Leitungen in der Straße „Dünenweg“ und/oder im Bereich der Straße „Am Teich“ in die Kläranlage Boltenhagen einzuleiten.

Für das Plangebiet ist keine zentrale Regenwasserentsorgung vorgesehen. Die Regenwasserleitungen in den Straßenkörper (Dünenweg) dient derzeit ausschließlich der Ableitung des auf den öffentlichen Straßen anfallenden Niederschlagswassers.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde ein Geotechnischer Bericht durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Rostock GmbH (Rostock, 12.12.2016) erarbeitet. Die angebotenen Böden sind stark bis schwach durchlässig und damit für die Versickerung geeignet.

Durch die gutachterlichen Ergebnisse ist der grundsätzliche Nachweis der Versickerungsfähigkeit im Rahmen des Bebauungsplanes erbracht. Dem Vorhabenträger steht frei, welche technische Lösung er zur Umsetzung der erforderlichen Versickerung wählt. Der Vorhabenträger hat einen Fachplaner mit der Ausarbeitung der technischen Lösung beauftragt. Die Versickerung erfolgt über Rigolensysteme innerhalb des Plangebietes. Der Vorhabenträger plant den Bau einer Versickerungsanlage im

Bereich vor dem Gebäude (Zuwegung und Vorplatz zwischen Gebäude und Dünenweg).

Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten und den Ergebnissen der Bodenuntersuchung setzt der Bebauungsplan daher fest, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen ist. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist hierbei auszuschließen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken z.B. in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und u.a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.DIS Netz GmbH sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum („Dünenweg“) verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes sind Niederstromleitungen der E.DIS Netz GmbH vorhanden. Diese verlaufen zum einen parallel zum Dünenweg und zum anderen queren sie das Plangebiet im südlichen Bereich. Diese querende Leitung dient der Versorgung des benachbarten Gebäudes (Flurstück 34/10) und ist durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgung gesichert.

Im Plangebiet ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Mit dem örtlichen Gasversorger, der HanseWerk AG, ist der ggf. notwendige Ausbau des Versorgungsnetzes bzw. die Herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse abzustimmen. Innerhalb der Straße „Dünenweg“ ist eine Gas-Niederdruckleitung im Bestand vorhanden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation kann durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung am „Dünenweg“ bereitzustellen. Im Bereich der privaten Grünfläche ist dafür die Errichtung einer Aufstellfläche für Müllbehälter zur Bereitstellung am Tag der Entsorgung zulässig.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche des „Dünenweges“ befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die übrigen Flächen liegen in privatem Eigentum. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der private Eigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der motorisierte Verkehr auf dem „Dünenweg“ als eine maßgebliche Emissionsquelle definiert werden kann. Der „Dünenweg“ dient der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes selbst und auch der Erschließung des Ortsteils Redewisch.

Trotz der gegebenen verkehrstechnischen Funktionen des „Dünenweges“ kann davon ausgegangen werden, dass von diesem keine unzulässigen Schallemissionen ausgehen.

Darüber hinaus sind mögliche Schallemissionen des geplanten Hotelstandortes zu untersuchen. Dabei ist die Frage zu klären, ob mit dem Betrieb des Hotels unzulässige Emissionseinwirkungen auf die benachbarten Nutzungen verbunden sind.

Dazu wurde bei der ALN Akustik Labor Nord GmbH eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schalltechnische Stellungnahme liegt mit Datum vom 03.01.2018 vor. Zusammenfassend wird dargestellt:

„Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in 2013 den Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“ aufgestellt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ ausgewiesen. Im südlichen Teilbereich an der Grenze des Geltungsbereiches ist ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ ausgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung [mit Datum vom 18.09.2013] erstellt, um die zu erwartenden Gewerbe-geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ zu beurteilen.

Da über die beabsichtigte Planung im Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ keine konkreten Daten vorlagen, die eine vorhabenbezogene Untersuchung ermöglichten, wurde in der schalltechnischen Untersuchung [mit Datum vom 18.09.2013] auf das Instrument der Emissionskontingentierung aus DIN 18005 [...] in Verbindung mit DIN 45691 [...] zurückgegriffen. Für das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ wird derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 „Baltischer Hof“ aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet die Ansiedlung eines Hotels vor.

Im Bebauungsplan Nr. 20.1 sind auf Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung [mit Datum vom 18.09.2013] Emissionskontingente L_{EK} festgesetzt worden. Der Bebauungsplan Nr. 20.1 setzt für die Nachbarschaft in den Sonstigen Sondergebieten SO5 und SO6 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung „Wohnen/Ferienwohnen“ fest.

Im Rahmen der Emissionskontingentierung in der schalltechnischen Untersuchung [mit Datum vom 18.09.2013] ist für die Sonstigen Sondergebiete SO5 und SO6 (Immissionsorte IP 1 bis IP 5) eine Schutzbedürftigkeit entsprechend reinem Wohngebiet berücksichtigt worden. Unter Berücksichtigung neuer Gesichtspunkte setzten sich Planungsbeteiligte (Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, der beauftragte Stadtplaner sowie das ALN Akustik Labor Nord) mit der städtebaulichen Situation im benannten Umfeld des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ erneut auseinander. Im Bestand liegt eine gemischte Nutzung aus gewerblicher Ferienhausvermietung und Dauerwohnen vor, aus welcher sich auch unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Schutzbedürftigkeit entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet ableiten lässt. Für die Sondergebiete SO5 und SO6 (Wohnen/Ferienwohnen, Immissionsorte IP 1 bis IP 5) wird in vorliegender Stellungnahme eine Schutzbedürftigkeit entsprechend einem allgemeinem Wohngebiet berücksichtigt. Im Süden schließt sich der Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 3a an. Der Bebauungsplan weist für die den geplanten Hotelstandort direkt benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen Mischgebiet aus. Vorliegende schalltechnische Stellungnahme legt die Emissionskontingente für das Sondergebiet SO „Hotel“ auf Basis des Prognosemodells aus der schalltechnischen Untersuchung [mit Datum vom 18.09.2013] unter den oben beschriebenen Randbedingungen neu fest. [...].

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die beabsichtigte Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ unter Beachtung der vorgeschlagenen Emissionsbeschränkungen mit der Wohnnachbarschaft aus schalltechnischer Sicht vereinbar ist. Aufgrund der vorgeschlagenen Emissionsbeschränkungen ist für das geplante Hotel nach unserer Erfahrung zur Sicherung des Schallschutzes in der Wohnnachbarschaft damit zu rechnen, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.“

Die Empfehlungen des Gutachters zur Festsetzung von Emissionskontingenten (flächenbezogenen Schalleistungspegel, einschließlich immissionsortbezogener Zusatzkontingente) werden, wie nachfolgend dargestellt, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes "Hotel" sind zum Schutz benachbarter Nutzungen folgende Emissionskontingente L_{EK} (immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel – IFSP) einzuhalten:

tags (06.00 – 22.00 Uhr) $L_{WA}'' \leq 55 \text{ dB(A)/m}^2$
 nachts (22.00 – 06.00 Uhr) $L_{WA}'' \leq 40 \text{ dB(A)/m}^2$

An den in der Planzeichnung dargestellten Immissionspunkten (IP) 1 bis 7 sind folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus1}$ in dB(A) zulässig:

Immissionspunkte	Zusatzkontingente $L_{EK,zus1}$ in dB(A)
IP 1 Erdgeschoss	2
IP 1 1. Obergeschoss	2
IP 1 2. Obergeschoss	3
IP 2 Erdgeschoss	0
IP 2 1. Obergeschoss	1
IP 2 2. Obergeschoss	1
IP 3 Erdgeschoss	0
IP 4 Erdgeschoss	6
IP 5 Erdgeschoss	5
IP 6 Erdgeschoss	5
IP 6 1. Obergeschoss	6
IP 7 Erdgeschoss	7
IP 7 1. Obergeschoss	8
IP 7 2. Obergeschoss	8

Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz erfolgt im Bauantragsverfahren durch eine gesonderte schalltechnische Immissionsprognose. Bei den dann erforderlichen Berechnungen sind die Geräuschemissionen u.a. der Fahrwege und der Tiefgarage, der Terrasse des Restaurants, die Lieferverkehre und Verladungen und die raumlufttechnische Anlage zu berücksichtigen.

6. Umweltbelange

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „Baltischer Hof“ die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Zudem wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 besteht bisher der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ nach § 11 BauNVO sowie von Grünflächen bleibt weiterhin bestehen.

6.2 Bestand

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Brachfläche mit Fundamentresten der ehemaligen Villa Rehse dar. Teilweise sind auch Schotterflächen vorhanden. Die unversiegelten Bereiche sind von Ruderalflur und vereinzelt von Brombeergebüsch bewachsen. In den Randbereichen sind Einzelbäume vorhanden. Innerhalb des östlichen Grundstücksbereiches dominiert ein Geländesprung das Plangebiet. Eine leerstehende Garage ist die einzig vorhandene hochbauliche Anlage.

Der südwestliche Geltungsbereich dient als Verkehrsfläche für die angrenzenden Grundstücke und wird als Stellplatzfläche für PKW genutzt. Auf diesen Flächen befindet sich Schotter und Zierrasen sowie eine junge Buche. Weitere wertgebende ältere Bäume befinden sich am südlichen und am nördlichen Plangebietsrand und außerhalb an das Plangebiet angrenzend, am Dünenweg.

Das Plangebiet ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben. In nordöstlicher Richtung, angrenzend an den Dünenweg, erstreckt sich Wald. Daran schließen Dünen und Strand sowie die Boltenhagener Bucht an.

6.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen

6.3.1 Gutachtliches Landschaftsprogramm

Folgende Ziele werden im gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V (Stand 2003) für den Bereich des Plangebietes und die Umgebung benannt:

- Karte Ia: Den dem Plangebiet vorgelagerten küstennahen Meeresgebieten wird eine mittlere bis hohe Bewertung der Rastgebietsfunktion zugeordnet.
- Karte VI: Die Gemeinde wird als Raum mit aktuell starker Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die Erholungsnutzungen sowie als Ort des Kultur- und Städtetourismus eingestuft.
- Karte VII: Raumentwicklung: Die Wismarbucht einschließlich der Boltenhagen-Bucht sind Teil des europäischen Biotopverbundes.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen den Zielen des gutachtlichen Landschaftsprogrammes nicht entgegen.

6.3.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Folgende Ziele werden im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, Stand: 2011) für das Plangebiet und die Umgebung benannt:

- Berücksichtigung besonderer Schutzerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in europäischen Vogelschutzgebieten, u.a. in der Boltenhagener Bucht.
- Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern (betrifft die strandnahen Gewässerbereiche).
- Aufgrund der Siedlungslage werden keine weiteren Ziele für Natur und Landschaft im Plangebiet und Umgebung benannt.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen den Zielen des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

6.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 5 Bäume vorhanden, die alle nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Für diese Bäume erfolgte eine Antragstellung zur Genehmigung der Rodung von nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen bei der unteren Naturschutzbehörde Nordwestmecklenburg.

Zwei weitere Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (BSS 2013) gesetzlich geschützt. Hierfür ist, gemäß Schreiben des Landkreises Nordwestmecklenburg FD Bauordnung und Umwelt, die Genehmigung des Bürgermeisters erforderlich und der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die Bäume liegen innerhalb der geplanten baulichen Anlagen, weshalb eine Rodung erforderlich wird.

Es handelt sich um Gemeine Eschen (*Fraxinus excelsior*), Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*), Hänge-Birken (*Betula pendula*) und um eine Gemeine Fichte (*Picea abies*) mit Stammumfängen zwischen 0,94 m und 1,56 m.

Tabelle 2: Zu rodende Bäume innerhalb des Plangebietes (ohne Alleebäume)

Baumart	Stammumfang in m (gemessen bei 1,0 m Höhe)	Schutzstatus / Bemerkung
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	0,94	Baumschutzsatzung; Fällgenehmigung bereits erteilt, aufgrund Verkehrsgefährdung
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Bei Kartierung nicht vorhanden.	-
Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	1,14	§ 18
Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	1,55	§ 18
Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,56	§ 18
Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,41	§ 18
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	0,92	Baumschutzsatzung
Gemeine Fichte (<i>Picea abies</i>)	1,42	§ 18
Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	0,6	-

Für den Verlust der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind entsprechend § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Höhe des Ersatzes richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Abhängig von den Stammumfängen der 5 zu fällenden Bäume sind 7 Neuanpflanzungen vorzunehmen. Für die Neuanpflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume, 3-mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden.

Nach Punkt 3.1.6 des Baumschutzkompensationserlasses besteht alternativ die Möglichkeit, pro gefälltten Baum eine Neuanpflanzung vorzunehmen und für darüber hinaus gehenden Ausgleichsbedarf an Stelle einer Neupflanzung eine Ersatzgeldzahlung zu leisten.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sind mindestens 5 Neuanpflanzungen innerhalb der Flurstücke 34/44, 34/37 und 34/53 der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen (entspricht dem Plangebiet) vorzunehmen.

Da in diesen Flurstücken keine geeigneten Flächen für die Baumpflanzungen zur Verfügung stehen werden, sind alternativ Pflanzungen im Gemeindegebiet vorgesehen.

Gesetzlich geschützte Bäume nach § 19 NatSchAG M-V

Nach § 19 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt.

Nördlich im Straßenraum an das Plangebiet angrenzend, befinden sich Sommer-Linden, die Teil einer gesetzlich geschützten Allee am Dünenweg sind.

Für eine dieser Linden („A“ in der folgenden Abbildung 8) sowie für eine Esche („B“), die sich innerhalb des nördlichen Plangebietes befindet, wurde ein Baumgutachten vom Fachbüro für Baumgutachten und Baumbewertung (Stand 24.06.2017) erstellt.

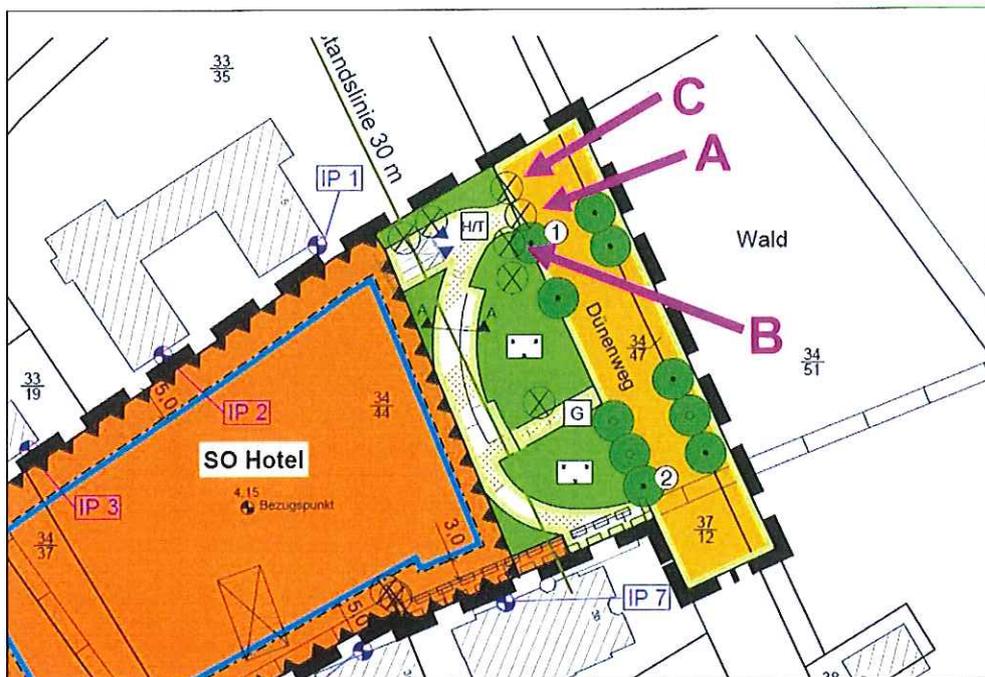


Abbildung 8: Zur Rodung vorgesehene nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume

Für beiden Bäume besteht nachweislich erhöhte Bruchgefahr.

Für die Esche wurde von der Gemeinde bereits eine Fällgenehmigung erteilt, woraufhin die Fällung erfolgte (Vgl. Tabelle 2). Für die Fällung ist laut Fällgenehmigung ein einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen oder eine entsprechende Ersatzzahlung zu leisten.

Darüber hinaus ist es notwendig eine weitere Sommer-Linde („C“) der betroffenen Allee zu entfernen. Dieser Baum wurde von einem vereidigten Baumgutachter untersucht und bewertet (Franiel 2018). Im Ergebnis wird der Linde u.a. eine erhöhte Bruchanfälligkeit attestiert und eine Entfernung des Baumes empfohlen. Die Bäume wurden mittlerweile gefällt. Als Ausgleich wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 27.04.2018 festgesetzt, innerhalb der Ostseeallee in Boltenhagen zwei Neuanpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen (3 Mal verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) vorzunehmen.

Die verbleibenden genannten Sommer-Linden am Dünenweg, die auch im Rahmen des Gutachtens (Franiel 2018) untersucht wurden, können erhalten werden. Allerdings können sich innerhalb des Wurzelschutzbereiches von zwei Sommer-Linden (siehe Nummerierung 1-2 in der Planzeichnung) Überschneidungen mit den geplanten Hotelauffahrten ergeben. Um in diesem Zuge eine Beeinträchtigung der Wurzeln auszuschließen, empfiehlt der Baumgutachter folgende Maßnahmen:

- Vorplanung (baubegleitende Wurzelgrabung zur Feststellung des Wurzelverlaufs)
- Entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauphase
- Ggf. den Einbau einer Wurzelbrücke, insbesondere dann, wenn der Wurzelverlauf radial in bzw. unter die befestigten und zu befahrenden Flächen reicht, um den sensiblen Wurzelbereich zu schützen.

Um diese Maßnahmen zu gewährleisten, soll ein bestellter und vereidigter Baumgutachter die Baumaßnahme fachlich begleiten.

Die Anpflanzgebote aus der Ursprungsplanung werden übernommen. Ein Baumstandort dieser Anpflanzgebote wird verschoben um die Sichtachse zwischen Hotelanlage und Ostsee freizuhalten.

Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes liegen laut Geodatenportal-M-V (www.gaia-mv.de) sowie als Ergebnis einer Begehung keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop:

- Südlich des Plangebietes befindet sich ein permanentes Kleingewässer (Biotopnr.: NWM06681).
- Nordöstlich in ca. 108 m Entfernung erstreckt sich ein Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (Biotopnr.: NWM30000HWI00500).



Abbildung 9: Geschützte Biotop in der Umgebung des Plangebietes (rot): Permanentes Kleingewässer (blau) und Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (gelb), Quelle: www.gaia-mv.de (© GeoBasis DE/M-V 2018)

Das permanente Kleingewässer bzw. der Teich ist von einer kleinen Parkanlage und Verkehrsflächen umgeben und dadurch bereits stark anthropogen geprägt. Die Verkehrsflächen werden vor allem von Anwohnern genutzt. Störfaktoren wie Licht-, Lärm- und Bewegungsreize sind täglich vorhanden. Im Rahmen des Vorhabens werden diese Verkehrsflächen von Zulieferern des Hotels und der Entsorgung ebenso beansprucht.

Dadurch werden die Verkehrsflächen in geringem Maße mehr frequentiert. Es ist davon auszugehen, dass die damit verbundenen betriebsbedingten mittelbaren Auswirkungen auf den Teich von den bereits vorhandenen Störfaktoren der Bestandflächen und -nutzungen überlagert werden.

Eine unmittelbare und mittelbare Beeinträchtigung des Teiches durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.



Abbildung 10: Permanentes Kleingewässer geschützt nach § 20 NatSchAG M-V

Für das Boddengewässer sind betriebsbedingte Auswirkungen ebenfalls auszuschließen, da eine Überlagerung mit der bereits vorhandenen intensiven touristischen Nutzung des Strandes und der strandnahen Gewässerbereiche gegeben ist. Baubedingte Auswirkungen werden durch den vorhandenen Küstenschutzwald abgeschirmt, so dass auch baubedingte Auswirkungen auf das Boddengewässer auszuschließen sind.

Es sind somit keine mittelbaren anlagen-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, die geeignet sind, die genannten gesetzlich geschützten Biotope zu beeinträchtigen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten.

Europäische Vogelschutzgebiete des Natura 2000-Netzes

Allgemeine Informationen zum Schutzgebiet und Rechtsgrundlagen

Das einzige in der Umgebung des Plangebietes liegende internationale Schutzgebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) Wismarbucht und Salzhaff (DE 1934-401). Es beginnt an der ca. 116 m weit entfernten Küstenlinie. Zwischen Küstenlinie und Plangebiet befindet sich die zweispurige Straße Dünenweg und ein ca. 40 m tiefer Küstenwald.

Das europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff hat eine Ausdehnung von 42.472 ha und umfasst die Seefläche zwischen der Gemeinde Kalkhorst und dem Ostseebad Rerik entlang der Ostseeküste. Teilweise werden landseitige Küstenbereiche in das Schutzgebiet eingebunden. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist mit Ausnahme der Siedlungsbereiche vollständig als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Der Anteil an der Meeresfläche beträgt 69,44 %.



Abbildung 11: Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (braun) in der Umgebung des Plangebietes (rot), Quelle: www.gaia-mv.de (© GeoBasis DE/M-V 2018)

Naturräumlich betrachtet wird das Schutzgebiet den Landschaftszonen „Beltsee“ und „Ostseeküstenland“ zugeordnet. Es stellt ein umfangreiches Ökosystem vorrangig aus Küstenbiotopen als Lebensraum für eine Vielzahl von Vogelarten dar.

Die Bedeutung des Gebietes liegt im Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige und Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne und Limikolen). Weiterhin gilt die traditionelle Küstenfischerei, das beweidete Salzgrasland mit Prielsystem, die Jungmoränen-Boddenlandschaft an der südwestlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen und flachwelliger Grundmoräne im Küstenhinterland als bedeutsam.

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen innerhalb des VSG unzulässig, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile (Vogelarten und Habitate laut Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011) führen können. Erhaltungsziel ist es, durch die Erhaltung und Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der Zielarten des Gebietes erhalten oder wieder hergestellt wird (§ 3 Natura 2000-LVO M-V).

Bewertung im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben

Eine erhebliche Beeinträchtigung des europäischen Vogelschutzgebietes infolge der Vorhabenumsetzung ist durch die Berücksichtigung einer Hotelanlage im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20.1 und durch die Überlagerung mit der bereits vorhandenen intensiven touristischen Nutzung auszuschließen.

Für den Bebauungsplan Nr. 20.1 erfolgte seinerzeit im Jahr 2013 eine FFH-Vorprüfung, die zu dem Ergebnis kam, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- bzw. Erhaltungsziele des SPA-Gebietes sowie dessen Zielarten auszuschließen sind.

Es wurden ausschließlich Siedlungs- bzw. Gartenflächen umgewidmet. Im Bereich des Plangebietes war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 die Villa Rehse nicht mehr vorhanden und stellte sich als städtebauliche Brache dar. Durch diese Lage werden keine Lebensräume, Brut- oder Nahrungshabitate von Arten, die Gegenstand des Schutzzweckes sind, beansprucht oder berührt.

Nach Eintreten der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 20.1 wurde der Entwurf des Managementplanes des VSG Wismarbucht und Salzhaff veröffentlicht (StALU 2015). Hier ist in der Karte 1b „Nutzungen“ (Stand: Mai 2014) das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 20.1 als Nutzung berücksichtigt. In Bezug auf die Nutzung sind keine Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20.1 vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 20.1 ist im Bereich des Plangebietes eine Hotelanlage mit derselben Übernachtungskapazität zulässig. Es sind somit die gleichen betriebsbedingten Wirkungen, die beispielsweise durch Badegäste und Spaziergänger am Strand verursacht werden, zu erwarten, die von der das Plangebiet umgebenden intensiven touristischen Nutzung überlagert wird. Gemäß Nutzungskarte des Managementplanes sind die umliegenden Strandabschnitte genehmigte Badebereiche. Sie unterliegen einer intensiven Strandnutzung.

Baubedingte Auswirkungen, die beeinträchtigend auf das Vogelschutzgebiet wirken, sind ebenfalls auszuschließen. Es handelt sich dabei um temporäre Störfaktoren (v.a. Baulärm und Bewegungsreize), die durch den ca. 40 m tiefen Küstenwaldabschnitt, der zwischen Vogelschutzgebiet und Plangebiet liegt, absorbiert werden.

Das geplante Hotel wird maximal 75 Zimmer á 2 Betten anbieten, woraus sich bei Vollaustattung eine Kapazität von 150 Hotelgästen ableiten lässt. Dabei ist anzumerken, dass mit einer Vollaustattung nur in 2 bis 3 Sommermonaten im Jahr zu rechnen ist.

Als Datengrundlage wurden für die Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 20.1 seinerzeit zur Verfügung stehende Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie verwendet. Mit dem in der Zwischenzeit erarbeiteten Managementplan

(Stand: Dez. 2015) stehen präzisere Daten über möglicherweise betroffene Zielarten und ihre Habitate zur Verfügung.

Im Managementplan wird als einzige relevante Vogelart in der Boltenhagenbucht die Reiherente genannt (Tab. 22, S. 88). Die von der Reiherente genutzten Wasserrastflächen im Vogelschutzgebiet haben eine Größe von 10 941,8 ha. Der Erhaltungszustand von 99,6 % dieser Rasthabitate wird als gut ausgeprägt bewertet (Erhaltungszustand B. Sie nutzt die Boltenhagener Bucht als Rastvogelart und fällt somit in den 200 m Wirkradius des Vorhabengebietes. Ein größerer Wirkradius ist nicht anzusetzen, da die Gäste vorrangig den Strand in Hotelnähe nutzen werden. Ein geringerer Teil der Gäste wird in Form aktiver Naherholung andere Strandabschnitte oder Regionen im Hinterland aufsuchen. Hierbei sind die Möglichkeiten sehr vielfältig und nicht vorhersehbar bzw. ist eine Nutzung von möglicherweise sensiblen Küstenbereichen im oder angrenzend an das Vogelschutzgebiet nicht in der Quantität ermittelbar oder prognostizierbar. Das Eintreffen der zuletzt genannten Möglichkeit ist jedoch so gering, dass sie vernachlässigbar ist.

Als Maßnahmen werden in Tabelle 30 für die Reiherente als Rastvogel folgende Angaben gemacht. „Schutz vor Störungen von windgeschützten Gewässerbereichen mit reichen Beständen benthischer Mollusken (Mausergewässer); sowie Flachwasserbereichen der Großseen, Boddengewässern und flachen Meeresbuchten mit reichen Beständen benthischer Mollusken (Nahrungsgewässer zur Zug- und Überwintungszeit), möglichst geringe fischereiliche Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze) sowie Schutz vor Störungen windgeschützter Gewässerbereiche oder kleinerer Gewässer in der Nähe der Nahrungsgewässer (Tagesruheplätze).“

Angesichts der Tatsache, dass die Küste der Boltenhagenbucht überwiegend von dem intensiv genutzten und für Intensiv-Tourismus vorgesehenen Strand eingenommen wird, ist davon auszugehen, dass eine Erhöhung der Kapazitäten durch das vorgesehene Hotel von der ohnehin intensiven touristischen Nutzung des Strandes und des Flachwasserbereiches deutlich überlagert wird. Zumal in den Rastzeiten im Herbst und Frühjahr die Gästezahlen und damit auch die Strandnutzung im Vergleich zu den Sommermonaten stark abnehmen wird. Der Flachwasserbereich wird in dieser Zeit, wenn überhaupt, nur sehr selten genutzt.

Zudem wird der Boltenhagener-Strand im Managementplan in der Textkarte auf S. 156 als habitatfreier Strand gekennzeichnet, dessen Nutzung durch die in Kraft getretene Strandsatzung legitimiert ist. Aus Vogelschutzsicht verträgliche Nutzungen sind dabei: Baden und Wandern am Strand, angeleinte Hunde am Strand sowie Reiten am Strand (nicht im Flachwasser). Besonders die zuerst genannte Nutzung ist durch die Hotelgäste zu erwarten.

Es kann somit ausgeschlossen werden, dass das Rasthabitat der Reiherente durch eine Erhöhung der Hotelgäste an dieser Stelle beeinträchtigt bzw. der Erhaltungszustand verschlechtert wird.

Eine erneute Verträglichkeitsüberprüfung hinsichtlich des geplanten Vorhabens ist aufgrund der oben dargestellten inhaltlichen Auseinandersetzung nicht erforderlich.

6.5 Artenschutz

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M -V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016,
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes ist das Vorkommen von Individuen der Artengruppen Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Falter, Libellen und Weichtiere sowie von geschützten Arten der Flora ausgeschlossen.

Die vorhandene Habitatausstattung des Untersuchungsraumes weist keine geeigneten Merkmale auf, die den artspezifischen Habitatansprüchen der einzelnen Arten der zuvor genannten Gruppen entsprechen. Es sind keine Gewässer als Habitat für Fische und Amphibien im Plangebiet vorhanden. Lediglich der unter 6.4 genannte Teich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Daher erfolgt eine nähere Untersuchung der Artengruppe Amphibien, da Wanderungsbeziehungen zwischen Teich und Plangebiet bestehen könnten. Der Teich ist generell stark anthropogen überformt.

Die Brachfläche (ehemaliger Standort Villa Rehse) weist teilweise geeignete Habitatstrukturen für die Artengruppe der Reptilien auf, weshalb auch diesbezüglich eine nähere Untersuchung erfolgt.

Blütenreiche Säume für Falter fehlen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen bzw. mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG der aufgeführten Artengruppen dieser Artengruppen im Vorfeld auszuschließen sind.

Amphibien

Der sich südwestlich an das Plangebiet anschließende Teich eignet sich als Laichhabitat für diverse Amphibien. Er ist stark anthropogen überformt, weist keine Flachwasserzonen auf und keine ausgeprägten Schilfbestände. Von Anwohnern wird das Vorkommen von Erdkröte (*Bufo bufo*) und Wasserfröschen (*Pelophyllax spp.*) bestätigt. Durch das Vorhaben wird die Funktion des Teiches als Laichhabitat nicht beeinträchtigt, da durch das Vorhaben keine hydrologischen Veränderungen ausgelöst

werden, die den Wasserstand des Gewässers beeinflussen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass sich durch den Hotelbetrieb die Verkehrsfrequenz auf der den Teich umgebenden Straße erhöht. Somit ist nicht mit durch den Hotelbetrieb bedingten Kollisionen von wandernden Amphibien und Fahrzeugen zu rechnen. Auch während der Bauphase ist dies nicht zu befürchten, da eine Anfahrt der Baufahrzeuge vom Dünenweg aus erfolgt.

Die Brachfläche der ehemaligen Villa Rhese kann zudem als Winterquartier für Amphibien ausgeschlossen werden. Sie graben sich bevorzugt in Wäldern (z.B. Kleiner Wasserfrosch), unter Feldgehölzen (z.B. Laubfrosch) oder in lockeren Böden ein (Knoblauchkröte). Diese Art von Habitatstrukturen ist auf der Brachfläche nicht vorhanden.

Reptilien

Bei den Geländebegehungen im Rahmen der Potentialabschätzung wurde auch die Habitateignung für das Vorkommen von Reptilien untersucht. Prüfrelevante Arten sind gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*).

Zauneidechse:

Das Habitatschema der Zauneidechse stellt sich folgendermaßen dar (LUNG 2004): Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage (südliche Exposition, Hangneigung max. 40°), ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageplätzen, spärliche bis mittelstarke Vegetation und das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steinen, Totholz usw. als Sonnenplätze auf. Eiablageplätze sollten dabei offene, lockere und grabfähige Bodenstellen aufweisen (d. h. sandig bis leicht lehmig, bis in 10 cm Tiefe grabfähig).

Der brachliegende Bereich des Plangebietes besitzt teilweise diese Strukturen. Südexponierte offene Stellen aus Beton und Schotter könnten geeignete Sonnenplätze sein. Allerdings sind die mit Ruderalvegetation bewachsenen Flächen sehr dicht bewachsen und das Substrat der Fläche ist stark verdichtet, so dass die Bedingungen beispielsweise für die Eiablage nicht erfüllt sind. Die Flächen sind überwiegend geschottert und noch von Betonfundamenten geprägt. Es kann somit ein Vorkommen der Zauneidechse auf dem Plangebiet ausgeschlossen werden.

Schlingnatter:

In der norddeutschen Tiefebene bewohnt die Art bevorzugt Heidegebiete, Kiefernheiden, Sandmagerrasen und vegetationsreiche Sanddünen, trockene Randbereiche von Mooren, besonnte Waldränder und Waldlichtungen sowie Bahn- und Teichdämme. Im Siedlungsbereich besiedelt die Schlingnatter bei Vorhandensein von Habitaten wie verwilderte Gärten, Straßenböschungen und Bruchsteinmauern auch Randbereiche von Dörfern und Städten. Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungsgebietes von Boltenhagen und ist von Siedlungsstrukturen, einschließlich einer häufig befahrenen Straße umgeben, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Europäische Sumpfschildkröte:

Die bevorzugten Lebensräume sind stark verkrautete, stehende oder höchstens sehr langsam fließende Gewässer mit schlammigem Bodengrund, die flache Stillwasserzonen besitzen und sich daher leicht erwärmen können. Diese Merkmale treffen für

den das Plangebiet angrenzenden Teich und die Umgebung nicht zu, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Außerdem stellen die für den Abbruch bestimmte Garage, die Freiflächen sowie die zu rodenden Bäume potentielle Habitate von Gebäude-, Boden- und Gehölzbrütern sowie von Fledermäusen und Käfern dar. Daher wurde eine Prüfung der Verbotstatbestände für die potentiell vorkommenden Tiergruppen in einer artenschutzfachlichen Begutachtung durch das Gutachterbüro Bauer vorgenommen (Kurzbericht siehe Anlage). Wesentliche Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst:

Baumbestand und Befunde

Beim zur Fällung vorgesehenen Baumbestand handelt es sich um Wald-Kiefern, Gemeine Fichten, Sandbirken, Gemeine Eschen und eine Stieleiche. Die Bäume weisen einen geringen Stammumfang und ein geringes Alter auf. Die Bäume besitzen keine Höhlungen oder Nischen, die von Brutvögeln oder Fledermäusen genutzt werden können. Es wurden auch keine Reste von vorjährigen Nestern von Vögeln im Geäst vorgefunden. Der Baumbestand selbst besitzt im Ergebnis der Begutachtung keine artenschutzrechtlich relevante Bedeutung für Brutvögel und Fledermäuse. Eine Bedeutung für artenschutzrechtliche relevante xylobionte (holzbewohnende) Käferarten ist ebenfalls auszuschließen, da keine Braunmulmkörper vorhanden sind.

Beschreibung des Garagengebäudes und der Befunde

Es handelt sich um ein Garagengebäude mit drei Garagen mit flachem Satteldach. Im und am Gebäudebestand wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse und Brutvögel vorgefunden. Das Gebäude besitzt derzeit keine artenschutzrechtliche Bedeutung. Es ist zu empfehlen, das Gebäude im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März abzubringen. Damit wird eine Beeinträchtigung von maßgeblichen Habitatbestandteilen von Brutvögeln grundsätzlich ausgeschlossen. Da keine artenschutzrechtlich relevanten Befunde vorliegen, ist der Gebäudeabbruch auch außerhalb dieses Zeitraumes möglich, sofern die Öffnungen des Gebäudes vor Beginn der Brutzeit (15. März) verschlossen werden und somit eine Besiedelung des Gebäudes insbesondere durch Brutvögel ausgeschlossen werden kann.

Beschreibung der Freiflächen und der Befunde

Die Freiflächen des Plangeltungsbereiches werden von Kriechrasen und Gebüsch der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) eingenommen. Eine Nutzung der Freiflächen durch boden- und gebüschbrütende Vogelarten ist nicht auszuschließen. Entsprechend ist zu empfehlen, die Vegetation der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen und die Flächen bis zum Beginn der Bauarbeiten durch regelmäßige Pflegegänge kurzrasig zu halten.

Artenschutzrechtliche Erfordernisse

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die

mehrfährig dieselben Niststätten nutzen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand umgangen. CEF-Maßnahmen für die Artengruppen Brutvögel/Fledermäuse sind nicht erforderlich.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern.

Fledermäuse

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind für die Artengruppe der Fledermäuse nicht erforderlich.

Brutvögel

Gehölze

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Entfernung des Gehölzbestandes im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März durchgeführt werden. Damit wird eine Beeinträchtigung von maßgeblichen Habitatbestandteilen von Brutvögeln grundsätzlich ausgeschlossen.

Gebäude

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte der Abbruch des Gebäudebestandes im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März durchgeführt werden. Da keine artenschutzrechtlich relevanten Befunde vorgefunden worden sind, ist der Gebäudeabbruch auch außerhalb dieses Zeitraumes möglich, sofern die Öffnungen des Gebäudes vor Beginn der Brutzeit (15. März) verschlossen werden und somit eine Besiedelung des Gebäudes insbesondere durch Brutvögel ausgeschlossen werden kann.

Freiflächen

Eine Nutzung der Freiflächen durch bodenbrütende und gebüschbrütende Vogelarten ist nicht auszuschließen. Entsprechend ist zu empfehlen, die Vegetation der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen und die Flächen bis zum Beginn der Bauarbeiten durch regelmäßige Pflegegänge kurzrasig zu halten.

6.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die überschlägige Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen hat ergeben, dass bei Errichtung der geplanten Hotelanlage keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden. Als Voraussetzung sind die genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Baum-Ersatzmaßnahmen zu realisieren.

6.7 Literatur und Quellen

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

BSS 2013: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I: Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABI. EG Nr. L 305 S. 42-64.

Franiel 2018: Gutachten: Eingehende Untersuchung zur Verkehrssicherheit an 5 Linden, 1 Eiche und 2 Kiefern in der Dünenstraße 3 in 23946 Boltenhagen; erstellt von Thomas Franiel; 3. Februar 2018

GRLP WM: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Stand September 2008

LINFOS-Datenportal: www.gaia-mv.de

LUNG 2004: Artensteckbriefe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie; www.lung.mv-regierung.de

StALU 2015: Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff; Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg; 11.12.2015

7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet mit dem Standort des zukünftigen Hotels befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Landeswassergesetz (LWaG) ist von Redewisch bis Tarnowitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Wismarbuch zu zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m über NHN. Die Seegangbelastung wird mit 0,5 m definiert.

Das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist aber nicht ausgeschlossen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN sind Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse und damit im Zusammenhang stehende erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen.

Daher sind Fundamente so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist. Darüber hinaus ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Wellenschlag bis zu 0,50 m zu keinem Wassereintrag in das Gebäude führt. Dazu sind sowohl die Herstellung von Umgrenzungsmauern in einer Höhe von 0,50 m als auch technische Maßnahmen am Gebäude zulässig (z.B. Dammbalkenverschlüsse, Flutwände). Umgrenzungsmauern sind so zu gestalten, dass sie das Gebäude vollständig vor Wassereintrag schützen können. Notwendige Lücken in den Mauern (z.B. für Zufahrten) sind zum Schutz vor Wassereintrag verschließbar zu gestalten.

Für östlich gelegene Bereiche innerhalb des Plangebietes, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, liegt bei einem Extremereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit eine Überflutungsgefährdung vor. Bei der Errichtung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sind daher die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Diese liegt unterhalb des Bemessungshochwasserstandes, damit innerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches und daher sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzusehen.

8. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

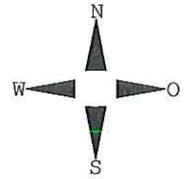
Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den.....

Der Bürgermeister



Nutzungsschablone

SO Hotel	TH 6,0 m
GRZ 0,5	FH 13,0 m
MD: oberer Bereich DN 25°-35° unterer Bereich DN 45°-60°	



SATZUNG DER GEMEINDE
OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17
"Hotel Baltischer Hof"

gelegen im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1,
südwestlich des Dünenwegs, umfassend die Flurstücke 34/37, 34/44, 34/47 (teilw.),
34/53 und 37/12 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 30.05.2018

Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

Martin Hulmann

Dipl.-Geogr.

Lars Fricke

Ristor-Hofhagen 17b

23964 Mülensee

Tel. 05841 4703/410.0

Fax 05841 4703/40.9

www.stadtoppian.de, info@stadtoppian.de

