

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/19/13141			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 12.02.2019 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Beschluss zum 3. erneuten Entwurf -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch.

Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der zugehörigen Begründung und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan wurden für die Dauer eines Monats vom 20. Juli 2017 bis 22. August 2017 öffentlich ausgelegt. Eine erneute öffentliche Auslegung fand statt vom 11. Januar 2018 bis 25. Januar 2018 statt; eine 2. Erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02. August bis einschließlich 16. August 2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden jeweils parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die zum Entwurf (2017) eingegangenen Stellungnahmen wurden bereits in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 16. November 2017 behandelt. Aufgrund der Ergebnisse der Abwägung wurde es erforderlich, den Plan erneut dem Beteiligungsverfahren zuzuführen (Erneute Beteiligungsverfahren im Januar 2018). Die zum 2. erneuten Entwurf (2018) eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Es ergaben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Planunterlagen wurden gemäß Abwägungsprozess angepasst bzw. ergänzt.

Unter Berücksichtigung der Änderungen in Bezug auf die Gastronomie im Plangebiet sowie auf die Zufahrtsmöglichkeiten zur Tiefgarage wurde aktuell ein Schallgutachten erarbeitet und bereits eine Überarbeitung dessen vorgelegt. Aus Gründen der Rechtssicherheit des Bauleitplanverfahrens wird vom Vorhabenträger die Festsetzung der aus dem aktuellen Schallgutachten und seiner Überarbeitung resultierenden Schallschutzwand an Teilen der östlichen Grundstücksgrenze zwischen der Ostseeallee und der Mittelpromenade sowie weiterer baulicher Maßnahmen in den Planunterlagen - über die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einer Berücksichtigung in dem Durchführungsvertrag hinaus - vorgenommen. Das aktuelle Schallgutachten inklusive seiner Überarbeitung ist für das Verfahren und die Planinhalte zu nutzen.

Zur Rechtssicherheit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden mit dem 3. geänderten Entwurf die Beteiligungsverfahren durchgeführt; ein Beschluss über die Auslegung des 3. erneuten Entwurfes ist zu fassen.

In dem nunmehr vorliegenden 3. erneuten Entwurf wurden weitere Änderungen durch den Vorhabenträger im städtebaulichen Konzept berücksichtigt:

- Anpassung der Abgrabungsfläche am Pool,
- Drehung des Pools,
- Geringfügige Verschiebung der Stellplätze an der Ostseeallee
- Anpassung des Standortes der Trafostation und damit im Zusammenhang geänderter Leitungsverlauf im Anschlussbereich an die Ostseeallee sowie vorgenannte Verschiebung der Stellplätze.

Die Ableitungen des Niederschlagswassers sind bis zum Satzungsbeschluss zu regeln.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund des Ursprungsbebauungsplanes vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 liegt die wasserrechtliche Genehmigung vor. Das Antragsverfahren zur Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ermöglichten höheren Versiegelung läuft parallel zum Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Es besteht nach wie vor das Ziel, eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die "wasserrechtliche Erlaubnis" der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Strandhotels Boltenhagen in das oberflächennahe Grundwasser liegt mit Bescheid vom 15. Mai 2018 vor. Darüber hinaus sind entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Der Antrag zur Versickerung des Niederschlagswassers und die zugehörige wasserrechtliche Erlaubnis sowie maßgebliche zugehörige Gutachten werden nochmals öffentlich ausgelegt.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Mittelpromenade wurde ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (mit Schreiben vom 5. Dezember 2018) gestellt. Aufgrund vorgenommener Abstimmungen durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro mit der unteren Wasserbehörde hat die untere Wasserbehörde bereits mit Schreiben vom 28. November 2018 die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt.

Die Versickerung des Regenwassers auf dem geplanten öffentlichen Weg zwischen Ostseeallee und Strandpromenade erfolgt erlaubnisfrei. Die diesbezügliche Bestätigung der unteren Wasserbehörde liegt vor.

Gemäß der Anregung des Zweckverbandes Grevesmühlen wurde die Umverlegung der öffentlichen Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen mit einem Leitungsrecht abgestimmt und festgesetzt. Einhergehend erfolgte die Anpassung von 2 kleinen Teilbereichen der Baugrenzen und die Anpassung der textlichen Festsetzung zur Überschreitung von Baugrenzen im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Bei der abschließenden Überprüfung der Planunterlagen für den 3. erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist aufgefallen, dass im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches weniger Bäume in der Örtlichkeit vorhanden sind, als in der Entwurfsvorlage mit Bindungen festgesetzt sind (die Entwurfsvorlage hat die Erhaltungsgebote gemäß Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 beachtet).

Es wurden 10 Bäume ohne Wissen und Zutun des Vorhabenträgers an der östlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches im Bereich zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade gerodet. Zwei der Bäume waren nach der Baumschutzsatzung nicht geschützt, einer war schwer geschädigt. Obwohl der Vorhabenträger nicht der Verursacher dieser ungenehmigten Rodungen und deshalb für die Beseitigung der Bäume nicht verantwortlich ist, übernimmt er freiwillig die Verpflichtung, als adäquaten Ersatz für die gerodeten Bäume 7 Laubbäume im Vertragsgebiet innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der geplanten Gebäude zu pflanzen. Die Standorte der Bäume wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstückes bestimmen.

Unter Berücksichtigung des Erörterungstermines am 22. März 2019 mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger erfolgte der Vorschlag zur Reduzierung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. In Abweichung von den vorgelegten Entwurfsunterlagen (3. Erneuter Entwurf) beschließt die Gemeindevertretung die Reduzierung der Grundflächenzahl GRZ von 0,39 auf GRZ 0,37 sowie die Reduzierung der Geschossflächenzahl GFZ von 1,13 auf GFZ 1,11. Grundlage sind die Inhalte des Erörterungstermines vom 22. März 2019.
2. Die erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der zugehörigen Begründung werden gebilligt und zur 3. erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m.§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
3. Der Geltungsbereich des 3. erneuten Entwurfes der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten durch die Strandpromenade mit einem begleitenden Grünstreifen,
 - im Südosten durch die Grundstücke Strandpromenade 31, Mittelpromenade 38 und die Grundstücke am Waldweg (Nr. 2, 4, 6, 8, 10),
 - im Südwesten durch die Ostseeallee,
 - im Nordwesten durch das Grundstück Ostseeallee 25, sowie durch eine Grünfläche zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade.
4. Die erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Entwurf der Begründung sind verkürzt auf die Dauer von 2 Wochen gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m.§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die erneute Auslegung zu benachrichtigen.
5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 in angemessener Frist am Planverfahren erneut zu beteiligen.
6. Auf eine erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wird verzichtet.
7. Die erneute öffentliche Auslegung ist gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m.§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.
8. In der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzugeben, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn die

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:

Entwurfsunterlagen 3. Entwurf



Aktenvermerk

Gemeinde/ Stadt Boltenhagen
Titel/ Vorhaben 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Strandhotel

Hier:
Vermerk zur Erörterung der weiteren Vorgehensweise nach der Rückstellung des Beschlusses durch die Gemeindevertretung

Datum: GV 14.03.2019/ Termin 22.03.2019

Zeit: /

Ort: /

Teilnehmer: /

Inhalt: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist am 14.03.2019 nicht der Empfehlung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 26.02.2019 über den 3. erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefolgt.

Die Gemeindevertretung hatte Bedenken zu einzelnen Festsetzungen und bat um nochmalige Prüfung.

Hierbei ging es maßgeblich um die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl. Diese sind nach dem vorgelegten Bearbeitungsstand mit einer GRZ von 0,39 und einer GFZ von 1,13 bemessen. Darüber hinaus wurden Anfragen in Bezug auf das Staffelgeschoss gestellt und die Sicherung der dauerhaften Hotelnutzung mit den Möglichkeiten des § 22 BauGB hinterfragt.

Zur Bemessung der Grund- und Geschossflächenzahl fanden weitere Abstimmungen des Vorhabenträgers mit dem beauftragten Architekten zur Bemessung der real erforderlichen GRZ und GFZ statt.

Die Bedenken mit dem Staffelgeschoss auf dem Dünenhaus bzw. des Staffelgeschosses als Vollgeschoss konnten ausgeräumt werden. Auch wenn das Staffelgeschoss nach den Anforderungen der LBauO M-V nun als Vollgeschoss zu werten ist, wird es als Staffelgeschoss ausgebildet. Das heißt die Seiten des obersten Geschosses rücken deutlich gegenüber dem darunterliegenden ein, so dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss wirkt, jedoch als Vollgeschoss aus bauordnungsrechtlicher Sicht und planungsrechtlicher Sicht zu werten ist.

Die Möglichkeiten des § 22 BauGB in Bezug auf die Umwandlung des Hotels in eine andere Nutzungsart werden gemäß Anforderung und Möglichkeit des Gesetzgebers beachtet. Zusätzlich wird empfohlen hier Regelungen in einem Vertrag zu treffen.



Der Durchführungsvertrag soll diesen Punkt entsprechend zusätzlich regeln.

Von den angesprochenen Kritik-Punkten blieb somit maßgeblich die Erörterung zur Ausnutzung des Baugrundstücks in Bezug auf die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl. Hierzu fand ein Erörterungstermin am 22.03.2019 mit dem Vorhabenträger und Vertretern der Gemeinde sowie dem Amt Klützer Winkel statt.

Teilnehmer:

- Herr Schmiedeberg, Bürgermeister
- Frau Bräunig, Gemeindevertreterin
- Herr Steigmann, Gemeindevertreter u. BA-Vorsitzender
- Frau Schultz, Amt Klützer Winkel
- Frau Tesche, Amt Klützer Winkel
- Herr Eickworth, Vertreter Vorhabenträger
- Herr Brockmann, Vertreter Vorhabenträger
- Frau Hoot, Planungsbüro Mahnel
- Herr Mahnel, Planungsbüro Mahnel

Durch die Vorhabenträger wurde dargestellt, dass real unter Berücksichtigung des derzeitigen Standes des Projektes eine Grundflächenzahl von 0,37 und eine Geschossflächenzahl von 1,11 ausgenutzt wird.

Daraufhin könnten die Festsetzungen reduziert werden. Das Staffelgeschoss wurde während des Gesprächs nicht als bedenklich angesehen. Maßgeblich aus Sicht der Gemeindevertreter war, dass die Ausnutzungskennziffern die Rücknahme des Bademantelganges (Brücke) berücksichtigen. Der Bademantelgang würde in etwa eine Geschossflächenzahl von 0,01 eingenommen haben. Somit ist die Geschossflächenzahl in einem größeren Umfang zurückgenommen worden gegenüber der Festsetzung des 3. Entwurfs. Anstelle der bisher im 3. Entwurf enthaltenen 1,13 würden 1,11 für die Geschossflächenzahl genügen.

Ebenso könnte die Grundflächenzahl um 0,02 somit von 0,39 auf 0,37 reduziert werden.

Die Übersicht über die Entwicklung der Ausnutzungskennziffern für den jeweiligen Planstand, beginnend von der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 bis zum 3. erneuten Entwurf (Beschlussvorlage) der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist als Anlage beigefügt (siehe Anlage - Ausnutzungskennziffern).

Im Ergebnis der Erörterung ergibt sich somit die Empfehlung, die Grundflächenzahl auf 0,37 und die Geschossflächenzahl auf 1,11 zu reduzieren.



Schlussbemerkung:

Der Vorhabenträger hat sich mit der Kritik der Gemeindevertretung an den Ausnutzungskennziffern und der gewünschten Reduzierung, insbesondere unter Bezug auf den Bademantelgang auseinandergesetzt. Der Vorhabenträger berücksichtigt das Staffelgeschoss, dass im Rahmen der Erörterung am 22.03.2019 auch nicht weiter in Kritik stand.

Es wird empfohlen, unter Berücksichtigung und Abwägung der jeweiligen Interessen und Erfordernisse, hier insbesondere aus wirtschaftlichen Erfordernissen des Vorhabenträgers, die Geschossflächenzahl von 1,13 auf 1,11 zu reduzieren und die Grundflächenzahl von 0,39 auf 0,37.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl jeweils von den Bemessungsgrundstück des Baugebietes nach Umsetzung oder Realisierung des Umlegungsverfahrens ausgegangen wird. Das heißt, die jeweiligen Zuordnungen und Abtretungen von Flächen sind bereits beachtet.

Für die weitere Vorgehensweise ist nun die Entscheidung hierfür erforderlich. Entsprechend der Entscheidung wären die 3. erneuten Entwürfe in Bezug auf die Änderungsabsichten, hier derzeit in Bezug auf die veränderte GRZ und GFZ in der Sitzung der Gemeindevertretung durch entsprechenden Beschluss der Gemeindevertretung anzupassen.

Aufgestellt: Ma/st/ho
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Anlage: Übersicht Ausnutzungskennziffern nach Verfahrensständen

Ablage: Boltenhagen, 1. Änderung VB-Plan Nr. 8



Strandhotel Boltenhagen Maß der baulichen Nutzung

02.04.2019

B-Plan-Entwurf		qm	
räumlicher Geltungsbereich	9.880		
./ Verkehrsfläche Ostseeallee	-737		
./ Verkehrsfläche Mittelpromenade	-300		
ZwS Grundstück	8.888	Fläche gem. Angabe Umlegungsausschuss	
Abzüglich öffentl. Weg/ Grünfläche	-821	Fläche CAD ermittelt	
Baugebiet (SO Hotel)	8067 m²	qm	
		GRZ max	0,37 GR Vorgabe: 3017 m²
		GFZ max	1,11 GF Vorgabe: 8987 m²

Grundfläche/Geschossfläche	Planung MA		gesamt	Vorgabe B-Plan		Anmerkungen
	Haupthaus	Dünenhaus		Diff.	GR/GF max.	

GEBÄUDEFLÄCHEN						
EG inkl. Treppenhaus TG & DH Wintergarten	1666,0 m ²	932,8 m ²				
Überdachung Auffahrt Tiefgarage	166,6 m ²					
Vordächer Tiefer 50cm	85,8 m ²	103,2 m ²				
ZwS Grundfläche EG	1918,4 m ²	1035,9 m ²	2954 m²	62,7 m ²	3017 m²	Passt
1. OG	1440,5 m ²	804,0 m ²				
2. OG	1440,5 m ²	804,0 m ²				
3. OG	1050,5 m ²	474,5 m ²				
Dachterrasse	0,0 m ²	0,0 m ²				keine Anrechnung lt. B-Plan
Summe Geschossfläche - GFZ	5849,8 m ²	3118,4 m ²	8968 m²	18,5 m ²	8987 m²	Passt

FAZIT:	Vorgabe B-Plan			
	GRZ:	0,37	GRZ:	0,37
GFZ:	1,11	GFZ:	1,11	Passt

FÜR DIE FOLGENDEN GRUNDFLÄCHENERWEITERUNGEN WIRD DIE NEUE NOTWENDIGE GRZ ZUGRUNDE GELEGT!!

TERRASSEN						
Terrassen	480,9 m ²	517,8 m ²				
überdachte Terrasse		103,2 m ²				
Summe Terrassen	480,9 m²	621,0 m²	1101,9 m²		1070,0 m ² Vorgabe B-Plan	
zulässige GRZ			2954 m²		3017 m² Vorgabe B-Plan	
Summe zulässige Gesamt GRZ erweitert: Terrassen			4056,3 m ²	30,8 m ²	4087,1 m ²	Passt



UNTERBAUUNG						
Verbindungstunnel	0,0 m ²	54,7 m ²				
Unterbauung Tiefgarage/ Technik	996,9 m ²	55,8 m ²				
Summe Unterbauung	996,9 m²	110,5 m²	1107,4 m²		1300,0 m ² Vorgabe B-Plan	
zulässige GRZ			2954 m²		3017 m² Vorgabe B-Plan	
Summe zulässige Gesamt GRZ erweitert: Unterbauung			4061,8 m ²	255,3 m ²	4317,1 m ²	Passt

SONSTIGE FLÄCHEN						
Wege, Vorfahrt, Anlieferung			668,0 m ²			
Stellplätze	117,0 m ²		117,0 m ²			
			0,0 m ²			
Pool		110,1 m ²	110,1 m ²			
			0,0 m ²			
Zufahrt Tiefgarage		0,0 m ²	0,0 m ²		in Überdachung TG als BGF	
Summe Stellpl., Zufahrt, Wege, Nb.anl.			895,1 m ²		890,0 m ² Vorgabe B-Plan	
zulässige GRZ			2954 m²		3017 m² Vorgabe B-Plan	
Summe zulässige Gesamt GRZ erweitert: Zufahrten			3849,5 m ²	57,6 m ²	3907,1 m ²	Passt

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES Nr. 8 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

Ausnutzungskennziffern nach Verfahrensständen

Stand: 14.03.2019

Planstand	"Bademantel"-Brücke	GRZ	GFZ	Dünenhaus GH (Nord)	Haupthaus GH (Süd)	Dünenhaus max. VG	Haupthaus max. VG
VB8, Satzg.	- (ohne)	0,34	1,00	11,10m	14,50m	III	III+I S
1. Ä VB8, Entw. v. 15.06.17	+ (mit)	0,35	1,10	14,50m	14,50m	III+I S	III+I S
1. Ä VB8, Ern. Entw. v. 16.11.17	+ (mit)	0,39	1,13	14,50m	14,50m	III+I S	III+I S
1. Ä VB8, 2. Ern. Entw. v. 05.07.2018	- (ohne)	0,39	1,13	14,50m	14,50m	III+I S	III+I S
1. Ä VB8, 3. Ern. Entw. v. 14.03.2019-BV	- (ohne)	0,39	1,13	14,50m	14,50m	III+I S	III+I S

GRZ: Grundflächenzahl

GH: Gebäudehöhe

BV: Beschlussvorlage

GFZ: Geschossflächenzahl

max. VG: maximale Anzahl der Vollgeschosse

III+I S: 3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss

Aufgestellt durch das:

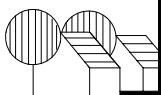
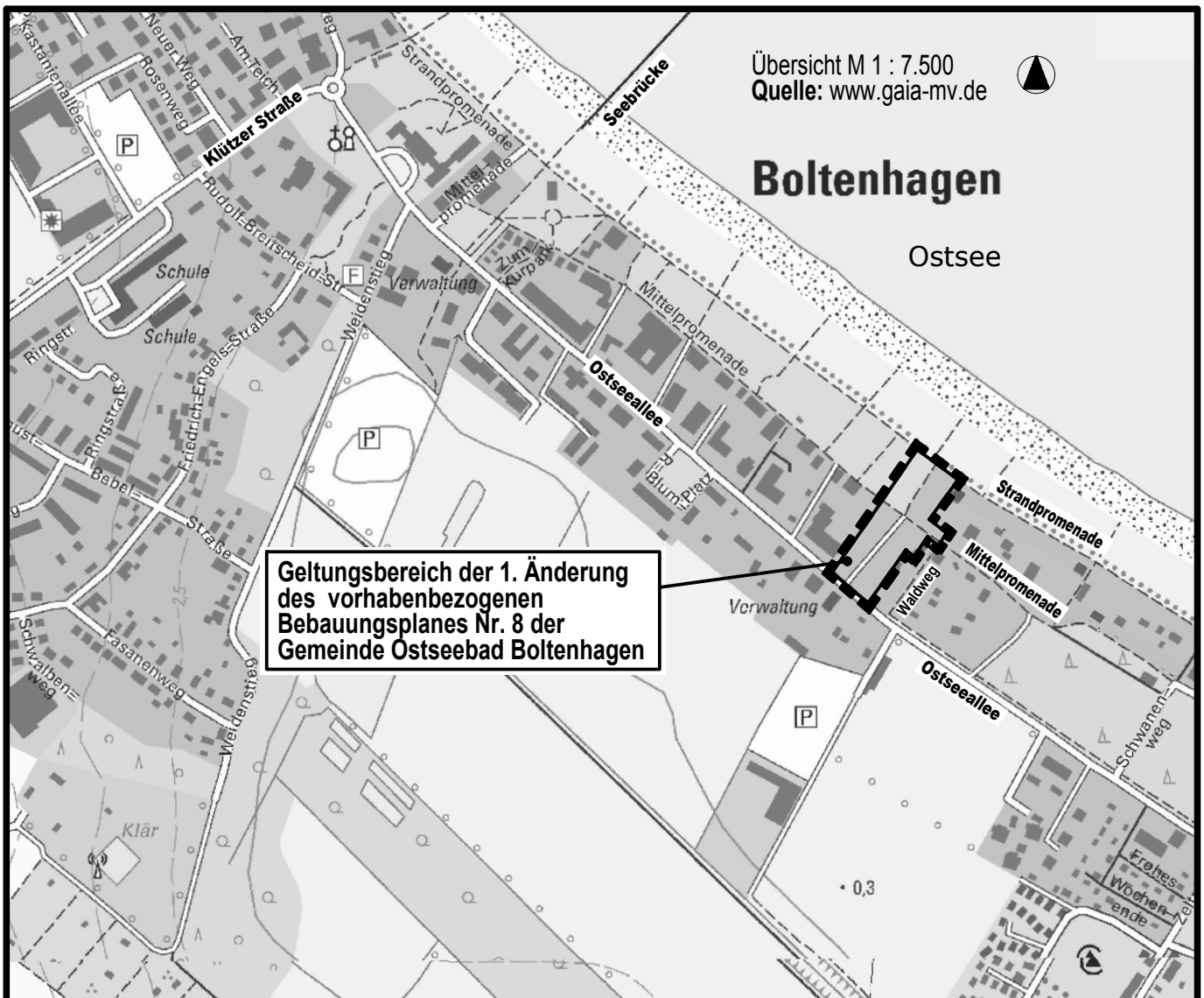
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de





SATZUNG

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



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 14. März 2019

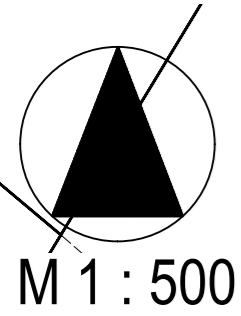
BESCHLUSSVORLAGE
3. ERNEUTER ENTWURF

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

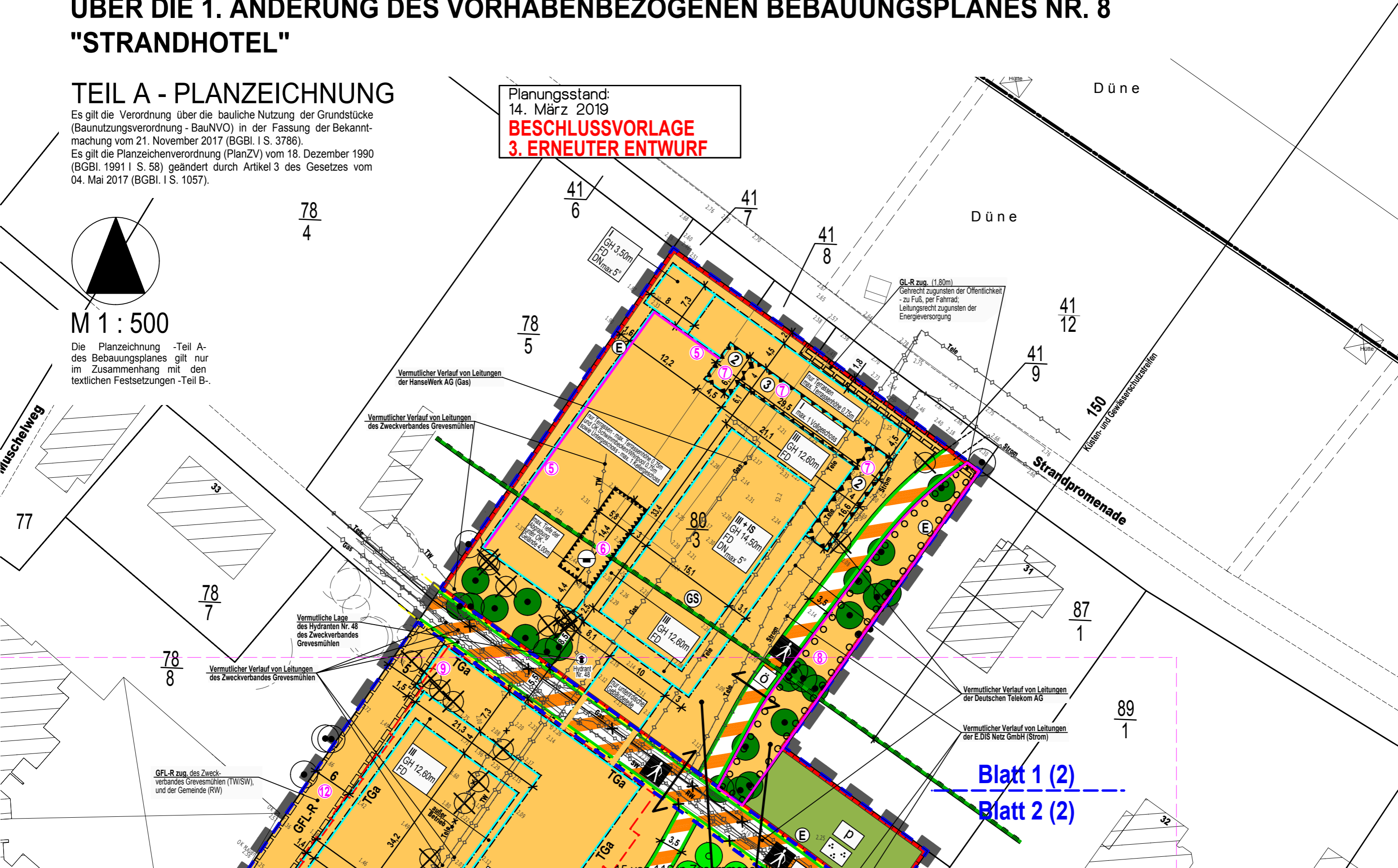
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planungsstand:
14. März 2019
BESCHLUSSVORLAGE
3. ERNEUTER ENTWURF



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



Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

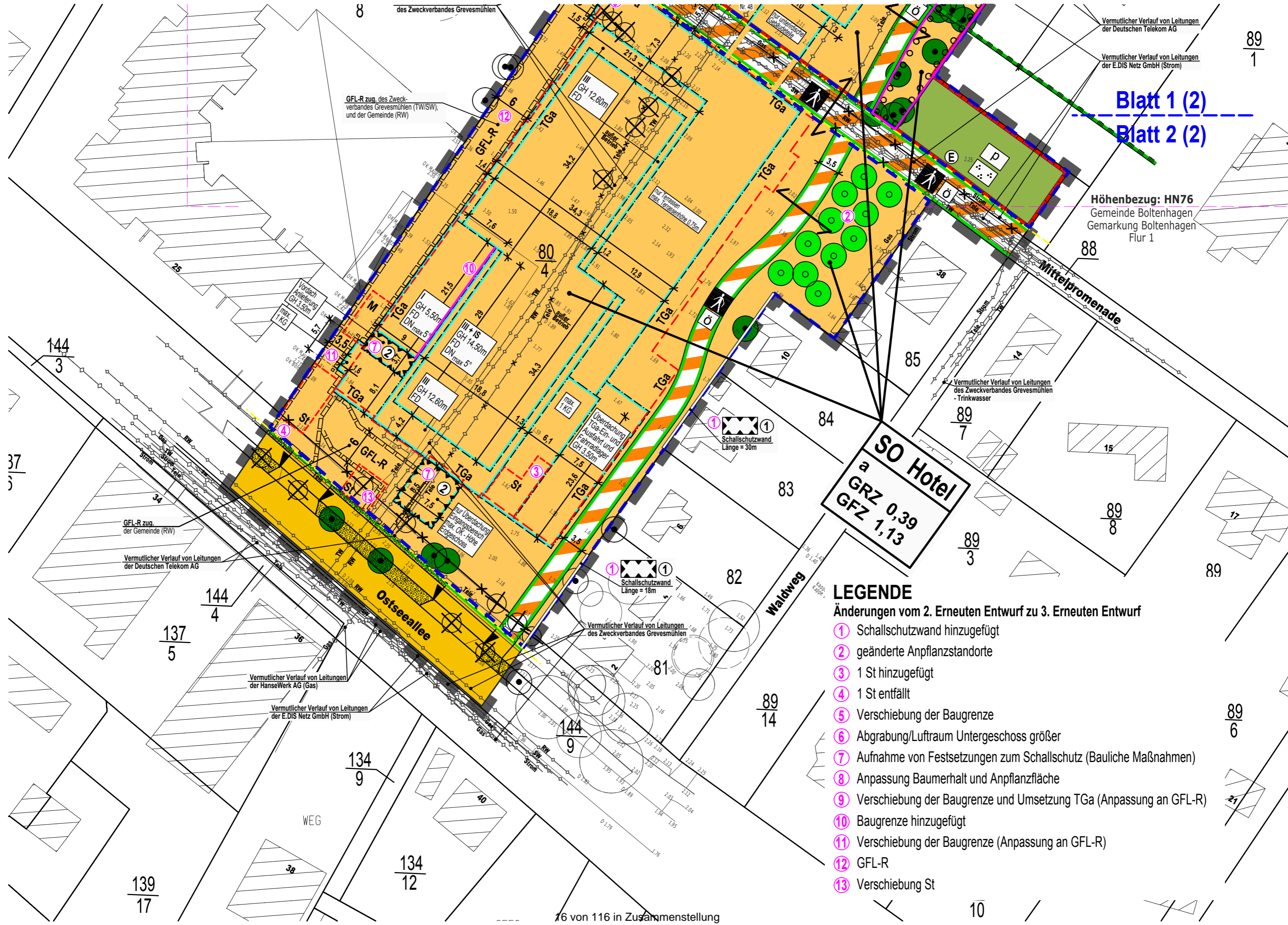
Höhenbezug: HN76
Gemeinde Boltzenhagen
Gemarkung Boltzenhagen
Flur 1

SO Hotel
a GRZ 0,39
GFZ 1,13

LEGENDE

Änderungen vom 2. Erneuten Entwurf zu 3. Erneuten Entwurf

- ① Schallschutzwand hinzugefügt
- ② geänderte Anpflanzstandorte
- ③ 1 St hinzugefügt
- ④ 1 St entfällt
- ⑤ Verschiebung der Baugrenze
- ⑥ Abgrabung/Luftraum Untergeschoss größer
- ⑦ Aufnahme von Festsetzungen zum Schallschutz (Bauliche Maßnahmen)
- ⑧ Anpassung Baumerhalt und Anpflanzfläche
- ⑨ Verschiebung der Baugrenze und Umsetzung TGa (Anpassung an GFL-R)
- ⑩ Baugrenze hinzugefügt
- ⑪ Verschiebung der Baugrenze (Anpassung an GFL-R)
- ⑫ GFL-R
- ⑬ Verschiebung St



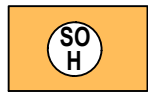
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN



A



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet (Par. 11 BauNVO)
- Hotel

Nutzungsbereich im SO Hotel

Zusammengehörigkeit von Baugebietsteilen zu einem Baugebiet

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,39

1,13

FH_{max} 9,50m

GH_{max} 14,50m

III

III+IS

max 1KG

Grundflächenzahl als Höchstmaß, GRZ 0,39

Geschossflächenzahl als Höchstmaß, GFZ 1,13

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Gebäudehöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss

maximal 1 Kellergeschoss

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Par. 16 und 21a BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

a



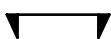
Abweichende Bauweise

Baugrenze

Baugrenze für Durchgang unter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.5)

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Par. 22 u. 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(öffentlich)

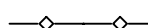
Straßenbegleitgrün

Fußgängerbereich (zu Fuß / per Fahrrad / Rettungsfahrzeuge)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen,
(TW=Trinkwasser, SW=Abwasser, RW=Regenwasser
Tele=Telekom)



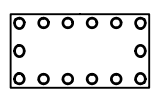



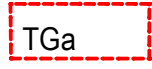
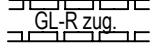

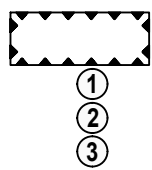

Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN



Flächen für Abgrabungen,
Zweckbestimmung: Abgrabungsfläche

Par. 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB

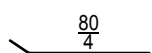




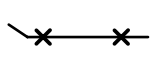
 	<p>GRÜNFLÄCHEN</p> <p>Grünfläche</p> <p>private Parkanlage</p>	<p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>
  	<p>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Anpflanzgebot für Bäume, beispielhaft</p> <p>Erhaltungsbebot für Bäume</p>	<p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB</p> <p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB</p> <p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB</p>
	<p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze (St) und Müll-/Abfallbehälter (M)</p>	<p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</p>
	<p>Umgrenzung von Flächen für komplett unterirdische Tiefgarage (TGa)</p>	<p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</p>
	<p>Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p>	<p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>
	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p>	<p>Par. 9 Abs. 6 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB</p>
	<p>Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schallschutzwand i.V.m. textliche Festsetzung, Nr. 11.1 - Maßnahme i.V.m. textliche Festsetzung, Nr. 11.2 - Maßnahme i.V.m. textliche Festsetzung, Nr. 11.3 	<p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>
	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen</p>	<p>Par. 9 Abs. 7 BauGB</p>

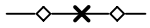
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

$DN_{max}5^\circ$ Dachneigung (DN)

FD FD-Flachdach

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

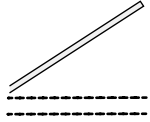
	<p>Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer</p>
	<p>vorhandener Baum</p>
	<p>Höhenangabe in Meter üHN 76</p>
	<p>Bemaßung in Metern</p>
	<p>künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum</p>
	<p>künftig entfallende Darstellung, z.B. Flurstücksgrenze gemäß Umlegungsverfahren</p>



Vermutlicher Verlauf von unterirdische Leitungen;
hier: außer Betrieb



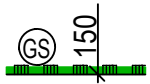
Bereich des Vorhabens



Schallschutzwand, Länge in Meter

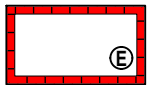
geplanter Wegeverlauf, außerhalb des Plangebietes

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Küsten- und Gewässerschutzstreifen,
hier: 150m zur Ostsee

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



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



Vermutliche Lage des Hydranten des Zweckverbandes
Grevesmühlen



neue Flurstücksgrenzen (in Aussicht) gemäß Umlegungs-
verfahren

VERFAHRENSVERMERKE

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

7. Der erneute Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 4a BauGB verkürzt öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

8. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a BauGB aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am den 2. erneuten Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

10. Der 2. erneute Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 4a BauGB verkürzt öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

11. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a BauGB aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

14. Der 3. erneute Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 4a BauGB verkürzt öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

15. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a BauGB aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

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

....., den
(Stempel) Unterschrift

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.

TEIL B - TEXT

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

Blau = Änderungen auf Grund der 1. Änderung (3. Erneuter Entwurf gegenüber dem 2. Erneuten Entwurf)

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

1.1 Das sonstige Sondergebiet "Hotel" dient der Unterbringung einer Hotelanlage. Zulässig ist eine Hotelanlage mit insgesamt maximal 266 Betten einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Club- und Tagungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Wellnessbereiche, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Nutzung Hotel untergeordnet sind.

SÄ 1)

1.2 (entfallen).

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

2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen in einer lichten Höhe von 1,50 m und höher einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

SÄ 1)

2.2 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen (mit und ohne Überdachungen) um max. 1.070m² überschritten werden. Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen bleibt bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

SÄ 1)

2.3 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden:

- mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 1.300m²,
- mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen bis zu 890m².

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

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

SÄ 1)

3.2 (entfallen)

3.3 Die Baugrenzen des Staffelgeschosses (III + IS) dürfen mit Dachterrassen bis zur darauf folgenden Baugrenze (III) überschritten werden.

3.4 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" ist die abweichende Bauweise festgesetzt: wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 70m Länge.

SÄ 1)

3.5 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" darf innerhalb der Baugrenze für unterirdische Gebäudeteile zur Verbindung des Nordgebäudes mit dem Südgebäude ein maximal 4,50m breites (lichtes Innenmaß) und maximal 2,50m hohes (lichtes Innenmaß), komplett unterirdisches Verbindungsbauwerk errichtet werden. Die Unterbauung der Mittelpromenade ist hier zulässig.

SÄ 1)

3.6 (entfallen).

SÄ 1)

3.7 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" dürfen die Baugrenzen überschritten werden durch:
- Kellertreppen mit ihren Umfassungswänden bis zu einer Tiefe von 1,50m bei einer Länge von jeweils maximal 10,00m,
- Kellerlichtschächte mit ihren Umfassungswänden bis zu einer Tiefe von 1,00m bei einer Länge von jeweils maximal 15,00m.

[Diese Festsetzung gilt nicht im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.](#)

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

4.1 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" ist maximal je angefangene 1000m² Geschossfläche nur ein oberirdischer Stellplatz für Parken zulässig. Darüber hinaus sind oberirdisch angeordnete Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

4.2 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind die oberirdischen Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.

4.3 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind Tiefgaragen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche als komplett unterirdische Garagen zulässig.

SÄ 1)

4.4 [Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" ist die Herstellung von mindestens 67 Stellplätzen oberirdisch und in der Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Flächen gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig.](#)

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

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

SÄ 1)

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

6.1 Als Ausgleich für die Rodung von 6 Bäumen sind insgesamt 11 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. Die Anpflanzungen erfolgen innerhalb des Plangebietes. auf dem Flurstück 80/4 der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen, im Bereich des geplanten Lesegartens.

Für die Anpflanzungen sind mittelkronige Laubbäume der Art Birke (*Betula pendula*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

6.2 Der im Zufahrtbereich stehende Alleebaum wird außerhalb des Plangeltungsbereiches an einen anderen Standort innerhalb der Baumreihe an der Ostseeallee umgepflanzt.

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

7.1 Zum Schutz des verbleibenden Baumbestandes sind die DIN 18920¹ – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4)² zu beachten:

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

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

c. Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 2,50 m betragen. Ist dieser Mindestabstand im Einzelfall zu unterschreiten, muss der Bodenabtrag im Wurzelbereich in Handarbeit erfolgen. Wurzeln ab 2 cm Durchmesser dürfen nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollen sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsmitteln behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frost-

einwirkung zu schützen. Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Müssen im Wurzelbereich Bauwerksgründungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 m voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern.

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

SÄ 1)

- 7.3 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artgleich nach zu pflanzen.

SÄ 1)

- 7.4 Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 7 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume, 3xv mit StU 16 - 18 cm anzupflanzen. Alternativ können die Anpflanzungen auch innerhalb des weiteren sonstigen Sondergebietes Hotel an anderen geeigneten Standorten erfolgen.

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

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

9. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 9.1 Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Es gelten folgende Bezugspunkte:
- für das Baugebiet zwischen Ostseeallee und Mittelpromenade: Oberkante Ostseeallee mit 2,16m ü. HN
 - für das Baugebiet zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade: Oberkante Mittelpromenade mit 2,26m ü. HN.
- 9.2 Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten folgende obere Bezugspunkte:
- für die Firsthöhe: Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen)
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
 - für die Gebäudehöhe: oberste Kante des Gebäudes (Attika bzw. Brüstungsoberkante der Balkone)

- für die Terrassenhöhe: oberste Kante Terrassenbelag.

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

Fassaden

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

Dächer

- 10.7 Als Dacheindeckungen von geneigten Dächern der Hauptgebäude im Sondergebiet "Hotel" sind nichtglänzende Pfannen und Ziegel in roten bis braunen Farbtönen sowie anthrazitfarben zulässig; ebenso sind Metalleindeckungen (Zink, Kupfer) sowie eine Dachbegrünung zulässig. Gemäß Planzeichnung zulässige Flachdächer sind zu begrünen; ausgenommen sind hiervon Dachterrassen, Vordächer, Technikbereiche sowie Zugänge.
- 10.8 Im Sondergebiet "Hotel" sind Technikaufbauten, wie Wärmetauscher, Lüftungsgitter, Zu- und Abluftstutzen, Aufzugsüberfahrten, etc., die zum haustechnischen Betrieb der Gebäude erforderlich sind, einschließlich der Treppenhäuser zu deren Erschließung zulässig. Ebenso sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig. Die Technikaufbauten sind in einer Höhe bis maximal 2,50m über der festgesetzten Gebäudehöhe zu errichten und müssen hinter die Fassadenflucht (Attika) zurückgesetzt werden. Sie sind mittels Holz- oder Metallverkleidung einzuhausen bzw. zu begrünen.

Einfriedungen

SÄ 1)

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

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

Sonstige bauliche Anlagen

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

Ordnungswidrigkeiten

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

SÄ 1)

11. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes- Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Innerhalb der Festsetzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ① ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche und mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m², fugendicht verbaut, zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- 11.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ② sind die Überdachungen über dem nordöstlichen Abschnitt des Außensitzbereiches am Dünenhaus und vor dem Haupthaus schallabsorbierend zu verkleiden.

- 11.3 Die Glaselemente der Gastronomie im Dünenhaus (= innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ③) müssen ein Schalldämm-Maß von $R = 22$ dB aufweisen.

Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

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

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes),

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt.

SÄ 1)

Ebenso unterliegt Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- die Nutzung von Räumen in Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

SÄ 1)

2. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m) wurde nachrichtlich übernommen. Eine Bebauung innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens ist bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möglich. Änderungen aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen auch die Zulässigkeit innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens, jedoch verringert sich der Abstand von der Küstenlinie zum bebaubaren Abschnitt innerhalb des Plangebietes nicht. Weiterhin ist in der Umgebung des Plangebietes südlich der Strandpromenade ebenfalls Bebauung innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens vorzufinden.

SÄ 1)

3. Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

HINWEISE

SÄ 1)

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Es ist der Umgebungsschutz des Baudenkmals (110) "Boltenhagen, Strandpromenade 32, Wohnhaus", betroffen. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

2. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

SÄ 1)

3. Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.

Das Plangebiet liegt im potenziell hochwassergefährdeten Bereich; das Hochwasserschutzsystem ist ausgebaut, so dass der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN. **Für Bereiche mit einer Höhenlage unter 3,20 m ü NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Beeinträchtigungen bei Hochwasserständen können auch unter 3,20 m über NHN erfolgen;** Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen. Das Risiko ist durch den Bauherren zu tragen. Hierzu ist zu beachten, dass die seitlich vorhandene Bebauung auch entsprechenden Anforderungen unterliegt. Für den Fall des Neubaus wird auf die Verantwortung durch den Bauherren verwiesen. Der Hinweis auf Anstieg des Grundwasserspiegels wird zur Kenntnis genommen. Bei höheren Wasserständen der Ostsee ist auf eine auftriebssichere Gestaltung der geplanten Tiefgarage und des Verbinders zu achten. Die Nachweise sind dem StALU zwecks Prüfung vorzulegen.

Das Vorhaben berührt nicht die Küstenschutzanlage. Auch Auswirkungen im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen auf die Küstenschutzanlage sind durch geordnete Bebauung auszuschließen.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden. Das Extremereignis nach HWRM-RL (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) weist für den Baubereich eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information in der Begründung berücksichtigt.

Bei ihrer Beurteilung setzt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen voraus, dass die Küstenschutzbauwerke dauerhaft gesichert werden, weil sich ansonsten Auswirkungen auf die gesamte Ortslage ergeben würden. Der Schutz der gesamten Ortslage würde auch die betreffende bauliche Anlage dauerhaft sichern können.

4. Bauliche Anlagen des Bebauungsplangebietes liegen im Küsten- und Gewässerschutzstreifen, für den die besonderen Schutzbestimmungen den § 29 NatSchAG M-V gelten.
5. Bauliche Anlagen des Bebauungsplangebietes liegen im Abstand von 200m zu Küstengewässern, für die gemäß § 89 LWaG M-V besondere Bestimmungen zu berücksichtigen sind.

SÄ 1)

6. Die FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 1934-302 "Wismarbucht" zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 und die Verträglichkeitsstudie für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 wurden im Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 aktualisiert. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete bewirkt.
7. Im Rahmen einer UVP-Vorprüfung wurden alle umwelterheblichen Auswirkungen des Vorhabens gemäß Anlage 2 des UVPG geprüft. Auch bei kumulativer Betrachtungsweise kommt die Vorprüfung zum Ergebnis, dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Recht entfallen kann. Die UVP-Vorprüfung ist der Begründung beigelegt.

SÄ 1)

- ~~8. Die "Schalltechnischen Untersuchungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen" zeigen, dass die Immissionswerte in der Nachbarschaft durch Geräuschimmissionen beim Betrieb des Hotels eingehalten werden, wenn organisatorische Maßnahmen zur Beschränkung der Terrassennutzung sowie der oberirdischen Stellplätze im Nachtzeitraum umgesetzt werden (gemäß schallschutztechnischer Untersuchung: Ausschluss der nächtlichen Nutzung der zwei östlich des Hotels gelegenen oberirdischen Stellplatzflächen, Verzicht auf die nächtliche Bewirtschaftung des östlichen Bereiches der Terrasse 1, Ausschluss der nächtlichen Belieferung des Hotels).~~

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

~~Dies ist als Eintragung einer Baulast zu sichern.~~

8. Mit der "Schalltechnischen Untersuchung zu den Geräuschemissionen und -immissionen des BV Strandhotel in Boltenhagen, Projekt-Nr. A121801/4" vom 12.02.2019 wurden für das geplante Bauvorhaben "Strandhotel Boltenhagen" die Geräuschemissionen durch die Tiefgarage, Anlieferungen, Kurzzeitparkplätze, Mitarbeiterparkplätze, Außenbewirtschaftung, Gastronomie im Dünenhaus, Spa-Bereich sowie die haustechnischen Anlagen rechnerisch prognostiziert und beurteilt. Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (sh. auch Festsetzungen unter Ziffer 11 der textlichen Festsetzungen) in Kombination mit organisatorischen Schallschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden:
- pro Außensitzbereich muss eine der in Tabelle 11 ("Schalltechnischen Untersuchung zu den Geräuschemissionen und -immissionen des BV Strandhotel in Boltenhagen, Projekt-Nr. A121801/4" vom 12.02.2019) aufgeführten organisatorischen Maßnahmen eingehalten werden.
 - Schließung der Glaselemente der Gastronomie im Dünenhaus nach 22:00 Uhr.
 - Die nächtliche Nutzung des Spa-Bereiches muss ausgeschlossen werden.
 - In der ungünstigsten Nachtstunde dürfen nur 14 Parkvorgänge in der Tiefgarage stattfinden.
 - Auf den Kurzzeitparkplätzen I und II und in der Haltezone sind jeweils 3 Park- bzw. Haltevorgänge zulässig.
 - Auf dem Mitarbeiterparkplatz I und II dürfen in der ungünstigsten Nachtstunde keine Parkvorgänge erfolgen.
 - Die Ausführung des Tiefgaragentores und der Regenrinne an der Tiefgarage müssen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Die vorgenannte schalltechnische Untersuchung und die zugehörige Stellungnahme sind als Anlagen im Durchführungsvertrag verankert und im Baugenehmigungsverfahren beachtlich.

Mit der "Schalltechnischen Untersuchung zu den Geräuschemissionen und -immissionen des BV Strandhotel in Boltenhagen, Projekt-Nr. A121801/4" vom 12.02.2019 wurde für das geplante Bauvorhaben "Strandhotel Boltenhagen" auch eine Beurteilung der Eigenverlärmung der Hotelanlage vorgenommen. Grundsätzlich besteht kein Schutzanspruch vor den selbst verursachten Geräuschen. Um den Hotelgästen in den Zimmern nahe den Außensitzbereichen den höchst möglichen Komfort zu bieten, können Maßnahmen zum passiven Schallschutz durch Einbau von Fenstern, die im Schallschutznachweis auf dem Lärmpegelbereich IV abgestellt, sind ergriffen werden.

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

SÄ 1)

10. Der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden, in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen

oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

SÄ 1)

11. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

SÄ 1)

12. Sind Baumpflanzungen beabsichtigt, sind die jeweiligen Anforderungen der Ver- und Entsorger zu berücksichtigen. Hilfsweise wird hier auf die Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes GW125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W403, die zu berücksichtigen und anzuwenden sind, hingewiesen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Anforderungen der jeweiligen Ver- und Entsorger sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu beachten.

SÄ 1)

13. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen sind soweit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Abteilung 3, einzuholen. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

SÄ 1)

14. Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Darüber hinaus sind Bereiche militärischer Funkdienststellen im 40/ 50 km-Radius betroffen. Belange der Bundeswehr stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

SÄ 1)

15. Der im Zufahrtsbereich stehende Ahorn ist innerhalb der Baumreihe an der Ostseeallee auf dem Flurstück 144/9 der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen umzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung).
Nach dem Umpflanzen ist eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Bei Abgang ist der Ahorn durch eine artengleiche Neuanpflanzung mit einem Stammumfang von 18-20 cm auszugleichen.

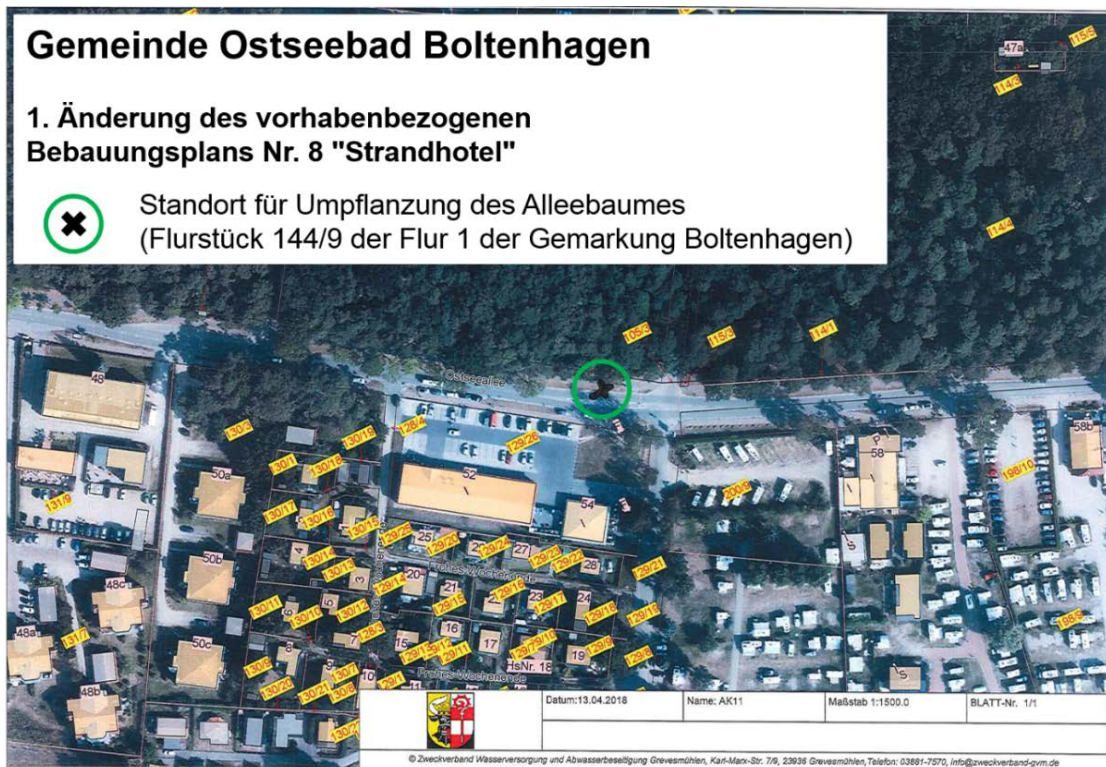


Abb. 1: Standort für Umpflanzung des Alleebaumes (Flurstück 144/9 der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen; unmaßstäblich; Kartengrundlage: vom Amt Klützer Winkel am 13.04.2018 zur Verfügung gestellt

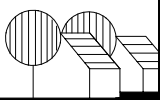
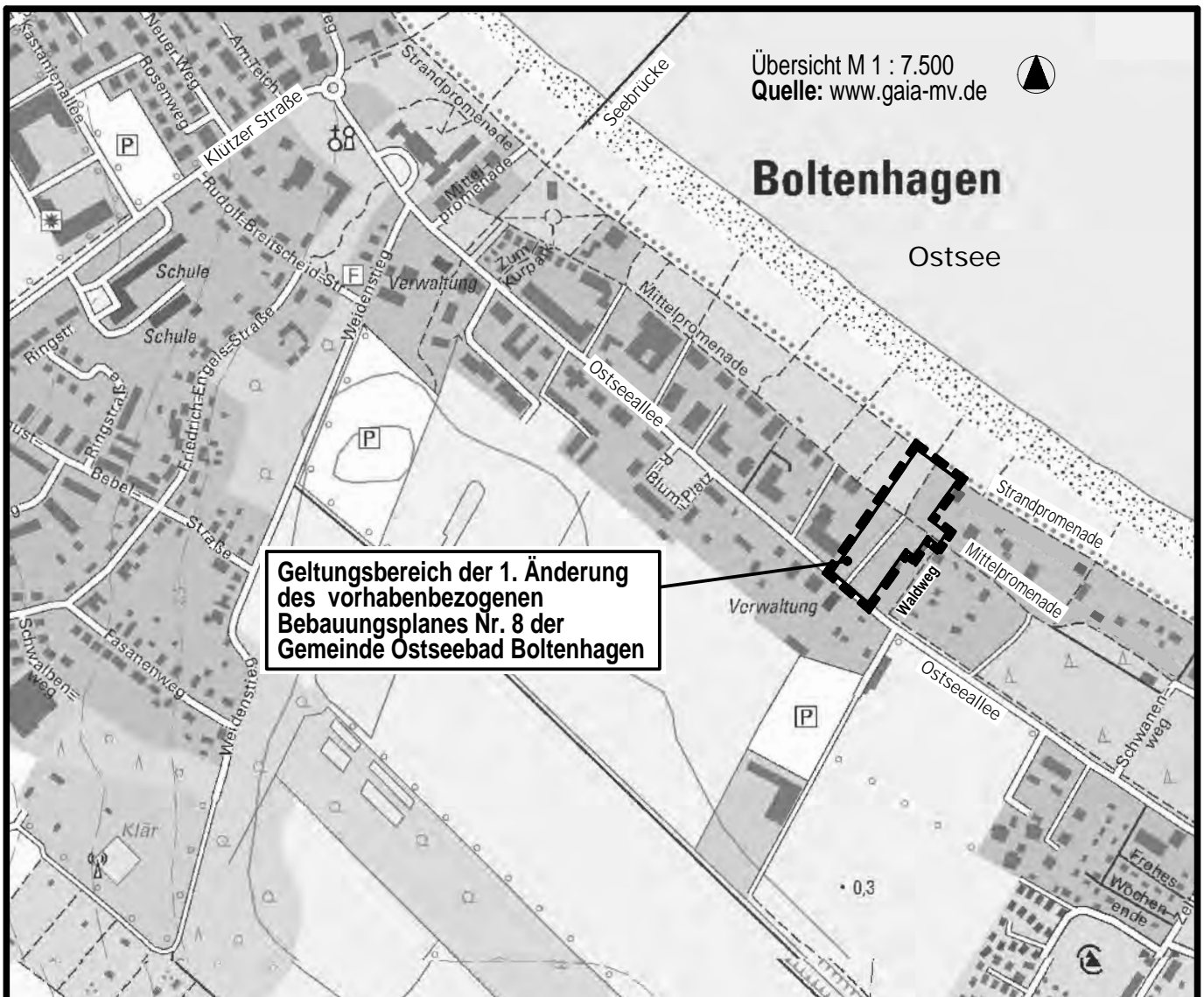
¹ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

² Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

SÄ 1) = Änderungen aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

BEGRÜNDUNG

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



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 14. März 2019

BESCHLUSSVORLAGE
3. ERNEUTER ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	5
Städtebaulicher Teil	
1. Gründe für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
2. Allgemeines	8
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
2.2 Plangrundlage	9
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	9
2.4 Rechtsgrundlagen	9
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	10
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	11
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V	12
3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
3.5 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
3.6 Flächennutzungsplan	12
3.7 Schutzgebiete, Schutzobjekte	13
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
4.1 Bestand	15
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
5. Planverfahren	16
5.1 Planverfahren der Innenentwicklung	16
5.2 Verfahrensdurchführung	18
6. Planungsziele	19
6.1 Planungsziele	19
6.2 Städtebauliches Konzept	19
7. Inhalt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	23
7.1 Art der baulichen Nutzung	23
7.2 Maß der baulichen Nutzung	23
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25

7.4	Flächen für Nebenanlage, Stellplätze und Garagen	26
7.5	Versorgungsflächen	27
7.6	Verkehrsflächen	27
7.7	Grünflächen	27
7.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
7.9	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
7.10	Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich	29
7.11	Höhenlage	30
7.12	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	30
7.13	Geh- und Leitungsrecht	31
7.14	Fläche für Abgrabungen	31
8.	Örtliche Bauvorschriften	32
9.	Immissions- und Klimaschutz	32
9.1	Immissionsschutz	32
9.2	Klimaschutz	36
10.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	37
10.1	UVP-Recht	37
10.2	Natura 2000	37
10.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	39
10.3.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	39
10.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	39
10.3.3	Relevanzprüfung	40
10.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	41
10.3.5	Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags	42
10.4	Ausgleichs- und Ersatzbelange	42
10.5	Landesrecht Naturschutz	49
10.6	Hochwasserschutz	50
10.7	Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	54
11.	Verkehrliche Erschließung	57
11.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	57
11.2	Interne Erschließung	58
11.3	Ruhender Verkehr	58
12.	Ver- und Entsorgung	58
12.1	Wasserversorgung	59
12.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	60
12.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	61
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	63
12.5	Energieversorgung	65
12.6	Gasversorgung	65
12.7	Telekommunikation	66
12.8	Abfallentsorgung	66

13.	Flächenbilanz	67
14.	Auswirkungen der Planung	68
15.	Nachrichtliche Übernahmen	69
15.1	Erhaltungssatzung "Strandpromenade"	69
15.2	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	69
15.3	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	69
16.	Hinweise	69
17.	Planverwirklichung	75
17.1	Bodenordnende Maßnahmen	75
17.2	Erschließungskosten	75
TEIL 2	Ausfertigung	76
1.	Beschluss über die Begründung	76
2.	Arbeitsvermerke	76

ANLAGEN

- Nachweis Löschwasser, Amt Klützer Winkel vom 19. Januar 2018,
- Wasserrechtliche Genehmigung vom 15. Mai 2018
- Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung
- Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, Untere Wasserbehörde vom 28. November 2018
- Kurzerläuterungen zur Regenwasserableitung, VEA-Plan vom 27. November 2018

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Auszug aus der wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	13
Abb. 2: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (blau) und SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (gelb) im Umkreis der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 (rot umrandet) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)	14
Abb. 3: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (blau) und SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (gelb) im Umkreis der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 (rot umrandet) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)	14
Abb. 4: NSG "Tarnewitzer Huk" (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)	15
Abb. 5: Darstellung des Bestandes (Quelle Luftbild: www.gaia-mv.de), Bearbeitung: Planungsbüro Mahnel)	15
Abb. 6: von der Umpflanzung betroffene Ahorn der Baumreihe an der Ostseeallee	47
Abb. 7: Standort für Umpflanzung des Alleebaumes (Flurstück 144/9 der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen; unmaßstäblich; Kartengrundlage: vom Amt Klützer Winkel am 13.04.2018 zur Verfügung gestellt	48
Abb. 8: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal (www.gaia-mv.de))	51
Abb. 9: Gefahrenkarte - niedrige Wahrscheinlichkeit (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL , Stand: 15.02.2018)	52
Abb. 10: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL , Stand: 15.02.2018)	52
Abb. 11: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis hoher Wahrscheinlichkeit (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL , Stand: 15.02.2018)	53
Abb. 12: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL , Stand: 15.02.2018)	53
Abb. 13: Schutzstreifen für die Leitungen mit Kennzeichnung von Bereichen mit einer Breite von weniger als 6,00 m (pink schraffiert)	60
Abb. 15: Standort für Umpflanzung des Alleebaumes (Flurstück 144/9 der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen; unmaßstäblich; Kartengrundlage: vom Amt Klützer Winkel am 13.04.2018 zur Verfügung gestellt	74

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

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

Das Erfordernis der Änderung hat sich dadurch ergeben, dass sich das Konzept für das Hotel verändert hat. Der maßgebliche Änderungsanlass bestand darin, einen Übergang in der Dachgeschossebene zwischen den beiden Häusern nördlich und südlich der Mittelpromenade zur Erreichbarkeit des Wellnessbereiches planungsrechtlich zu regeln, um die Aufenthaltsqualität für das Strandhotel entsprechend zu verbessern und aufzuwerten. Mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ist bisher nur ein unterirdischer Gang als hausinterne Verbindung zulässig. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens wurde seitens des Vorhabenträgers jedoch wieder Abstand davon genommen, in der Dachgeschossebene einen Verbindungsgang ("Brücke") zu errichten, so dass als Verbindung zwischen den beiden Häusern ein unterirdischer Gang errichtet werden soll.

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

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

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

Nach der Durchführung des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergaben sich in der Planzeichnung-Teil A sowie im Text - Teil B Änderungen, die einer erneuten Beteiligung bedurften. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der zugehörigen Begründung und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan

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

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

wurden für die Dauer eines Monats vom 20. Juli 2017 bis 22. August 2017 öffentlich ausgelegt; die erneute Auslegung fand in der Zeit vom 11. Januar 2018 bis 25. Januar 2018 statt. Aufgrund von weiteren Änderungen - insbesondere ist hier das bisher angestrebte Planungsrecht für die oberirdische Verbindung ("Brücke") anzuführen - waren mit dem nunmehr geänderten Entwurf nochmals die Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund von nachträglich eingegangenen Änderungswünschen Ende Oktober bzw. Anfang November 2017 haben sich Änderungen ergeben, die zur Rechtssicherheit einer erneuten Auslegung bzw. Beteiligung bedurften. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes wurde verkürzt auf die Dauer von 2 Wochen gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich vom 11. Januar 2018 bis 25. Januar 2018 ausgelegt. Die Änderungen haben auf folgende Belange bezogen, die sich auch im Vorhaben- und Erschließungsplan abbilden:

1. Überdachung durch Pergola, Vergrößerung der Terrassenfläche nach Osten
2. Abgrabung
3. Vordach über Eingangsbereich
4. Nebenanlage für Abfallbehälter
5. Vergrößerung der Fläche für oberirdische Stellplätze zur Anordnung von Kurzzeitstellplätzen vor Eingangsbereich
6. Vergrößerung der Baugrenze zur Anordnung von Terrassenflächen Richtung Westen (für Restaurant und Zimmer)
- 7./ 8. Vergrößerung der Baugrenze zur Anordnung von Terrassenflächen Richtung Osten (für Restaurant und Zimmer)
9. Vergrößerung der Baugrenze für Außensauna und Ruheraum
10. Vergrößerung der Baugrenze im Staffelgeschoss zur Unterbringung der Erschließung
11. Vordach im EG über Anlieferungsbereich
12. Sauna im EG, Erdsauna im KG (anschließend an die Abgrabung)
13. Stellplätze verschoben.

Dafür wurde das erneute Beteiligungsverfahren durchgeführt und die Anforderungen abgestimmt. Im erneuten Beteiligungsverfahren wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Diese Planung wurde nochmals überarbeitet und die Beteiligungsverfahren waren mit dem 2. Erneuten Entwurf durchzuführen. Gegenüber dem erneuten Entwurf wurden folgende Änderungen, die auch im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet und benannt wurden, vorgenommen:

1. Die Terrassenfläche am Dünenhaus wird teilweise überdacht, sodass eine Veranda entsteht.
2. Es entsteht ein Wintergarten an der Nordseite des Dünenhauses im EG.
3. Die großflächige Abgrabung des SPA-Bereiches entfällt, stattdessen vergrößert sich die Fläche des Untergeschosses am Dünenhaus. Die Fläche des neuen Luftraumes/ der neuen Abgrabung beträgt ca. 41m².
4. Der Außenpool wird minimal verlängert.
5. Die Saunahäuser im Außenbereich entfallen.
6. Die Verbindungsbrücke zwischen dem Dünen- und Haupthaus im 3. OG entfällt.
7. Die Terrassenfläche in Richtung Osten am Haupthaus vergrößert sich.
8. Die Terrassenfläche in Richtung Westen am Haupthaus entfällt.

9. Auf der Westseite des Dünenhauses besteht die Option eines außen liegenden Whirl-Pools.
10. Im Bereich des Haupthauses: Veränderung der Parkplatzsituation der Kurzzeitparker.
11. Die Erdsauna befindet sich im Bereich der Unterbauung, angrenzend an die Abgrabung (Dünenhaus).
12. Außenpool wird durch Technikflächen unterbaut (Weiterführung Untergeschoss).
13. Es besteht die Option einer Erweiterung der Restaurantterrasse im Haupthaus EG innerhalb der zulässigen GRZ.
14. Der Müllplatz wurde vergrößert.
15. Der Standort des Trafos wurde festgelegt.
16. Die Zuwegung wurde an die Lage des Treppenhauses bis zur Vorderkante der Terrasse angepasst.

Unter Berücksichtigung der Änderungen in Bezug auf die Gastronomie im Plangebiet sowie auf die Zufahrtsmöglichkeiten zur Tiefgarage und zu den oberirdischen Stellplätzen wurde aktuell ein Schallgutachten erarbeitet (sh. auch Pkt. 9.1 Immissionsschutz dieser Begründung). Aus Gründen der Rechtssicherheit des Bauleitplanverfahrens wird vom Vorhabenträger die Festsetzung der aus dem aktuellen Schallgutachten resultierenden Schallschutzwand an Teilen der östlichen Grundstücksgrenze zwischen der Ostseeallee und der Mittelpromenade sowie weiterer baulicher Maßnahmen in den Planunterlagen - über die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einer Berücksichtigung in dem Durchführungsvertrag hinaus - vorgenommen. Zur Rechtssicherheit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden nun mit dem 3. geänderten Entwurf die Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Mit dem 3. Erneuten Entwurf wurden die Planunterlagen angepasst:

- Die Ergebnisse der Abwägung wurden beachtet (Korrektur eines Hinweises zum Hochwasser; geringfügige Anpassungen in der Planzeichnung).
- Auf Grund des Beschlusses des Bauausschusses vom 18.10.2018 erfolgte die Verankerung der Anzahl der Mindestanzahl für die Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes Hotel in den textlichen Festsetzungen. Dies entspricht der Regelung des Durchführungsvertrages.
- Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Mittelpromenade wurde ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (mit Schreiben vom 5. Dezember 2018) gestellt. Aufgrund vorgenommener Abstimmungen durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro mit der unteren Wasserbehörde hat die untere Wasserbehörde bereits mit Schreiben vom 28. November 2018 die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt.
- Die Versickerung des Regenwassers auf dem geplanten öffentlichen Weg zwischen Ostseeallee und Strandpromenade erfolgt erlaubnisfrei. Die diesbezügliche Bestätigung der unteren Wasserbehörde liegt vor.
- Gemäß der Anregung des Zweckverbandes Grevesmühlen wurde die Umverlegung der öffentlichen Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen mit einem Leitungsrecht abgestimmt und festgesetzt. Einhergehend erfolgte die Anpassung von 2 kleinen Teilbereichen der Baugrenzen und die Anpassung der textlichen Festsetzung zur Überschreitung von Baugrenzen im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

In dem nunmehr vorliegenden 3. erneuten Entwurf wurden weitere Änderungen durch den Vorhabenträger im städtebaulichen Konzept berücksichtigt (Nr. wie im Vorhaben- und Erschließungsplan):

1. Lärmschutzwand (2 Teilbereiche),
2. Anpassung der Lage der Baumanpflanzungen,
- 3.+4. 1 Stellplatz verlagert, im Zusammenhang mit neuem Standort für Trafo.
5. Rücknahme der Terrasse im Spa-Bereich an der Strandpromenade,
6. geänderte Aufteilung der Terrassennutzung im Spa-Bereich, Entfall Whirlpool,
7. Einbringöffnung für TGA hinzugefügt.
8. Sichtschutzzaun (h = 2,00 m) für Spa-Bereich gegenüber der Strandpromenade hinzugefügt.
9. voraussichtliche Anbindung an die Strandpromenade (außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).
10. Schleppkurven für die Feuerwehr dargestellt.
11. Lüftungstürme neu positioniert.
12. Pool wurde gedreht.
13. Keine Terrassenerweiterung mehr geplant.
14. Anpassung des Baumbestandes.
15. Oberlicht hinzugefügt.
16. Verkleinerung der nordöstlichen Terrassenfläche (Haupthaus an der Mittelpromenade).
17. Abgrabung/ Luftraum UG vergrößert.

Aufgrund der Anpassung des Standortes der Trafostation ist der geplante Leitungsverlauf im Anschlussbereich an die Ostseeallee anzupassen.

2. Allgemeines

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

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

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

2.2 Plangrundlage

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

Das zur Zeit laufende Umlegungsverfahren wird mit dem Entwurf und dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

- künftige Breite der Mittelpromenade wird mit 5,50m berücksichtigt (vorher schmaler),
- ein Streifen an der Ostseeallee soll im Gegenzug künftig den Grundstücken, welche nördlich an die Ostseeallee angrenzen, zugeschlagen werden.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

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

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

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

2.4 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

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

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S.1972).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016, (GVOBl. M-V S. 431,432).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. April 2016 (BGBl. I S.569).
- Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff).

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht gleichzeitig die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat im Sommer 2016 in Kraft (LEP 2016 vom 27.05.2016, GVOBl. M-

V Nr. 11, vom 8.6.2016, S 322-425). Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land sowie auch das Küstenmeer betreffen.

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

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

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

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

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

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar
- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbereich Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße L 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrug - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.

- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

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

In der Stellungnahme vom 03.08.2017 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mitgeteilt, dass dem Vorhaben keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

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

3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

3.5 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

3.6 Flächennutzungsplan

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

- Sonstiges Sondergebiet Hotel (gemäß § 11 BauNVO).

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

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

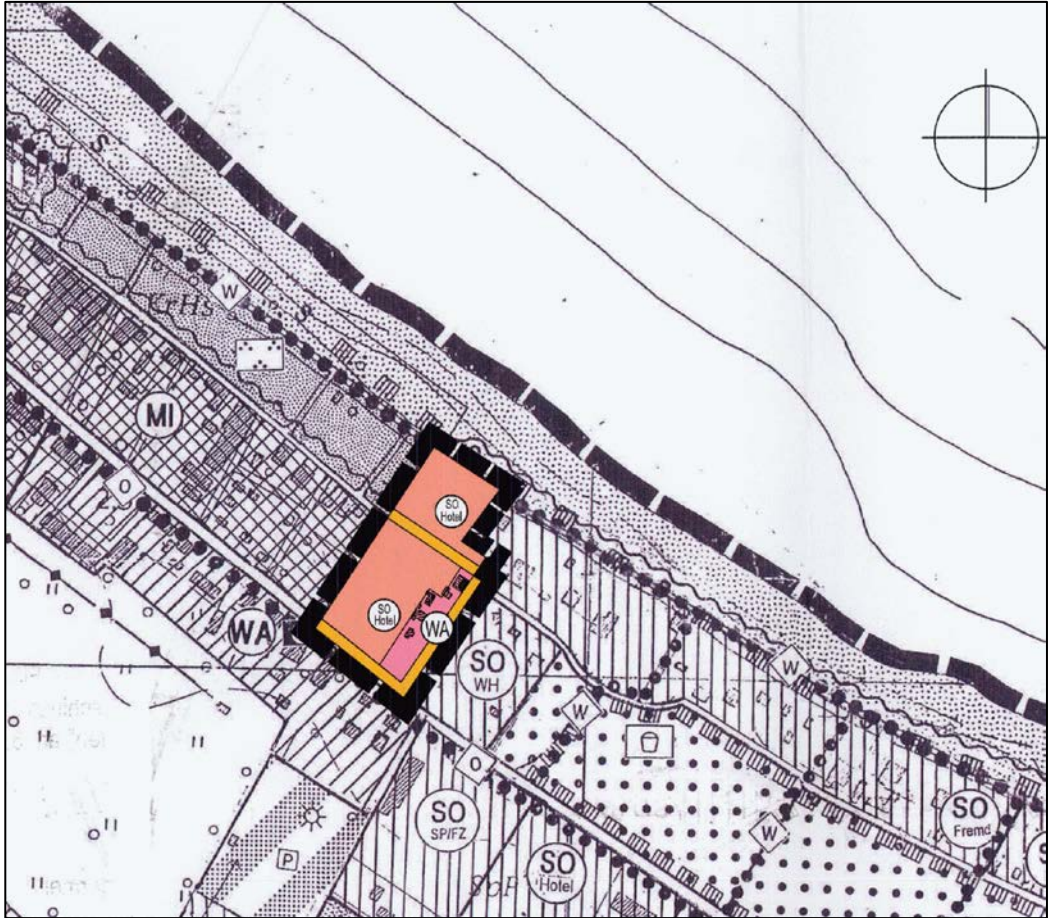


Abb. 1: Auszug aus der wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

3.7 Schutzgebiete, Schutzobjekte

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

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



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

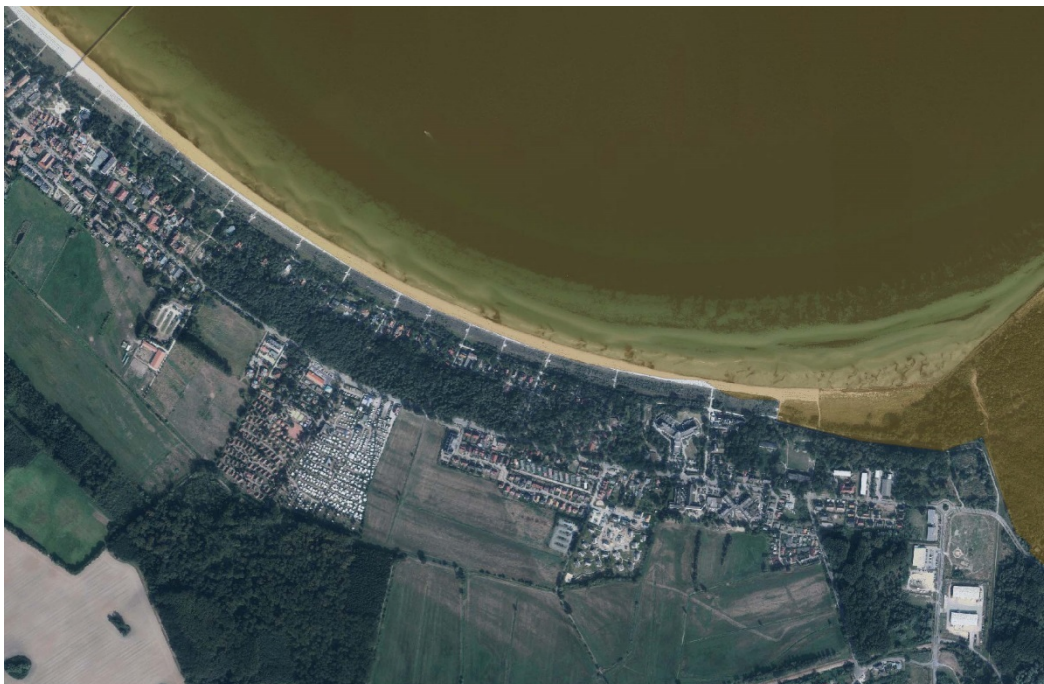


Abb. 3: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (blau) und SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (gelb) im Umkreis der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 (rot umrandet) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)

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

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

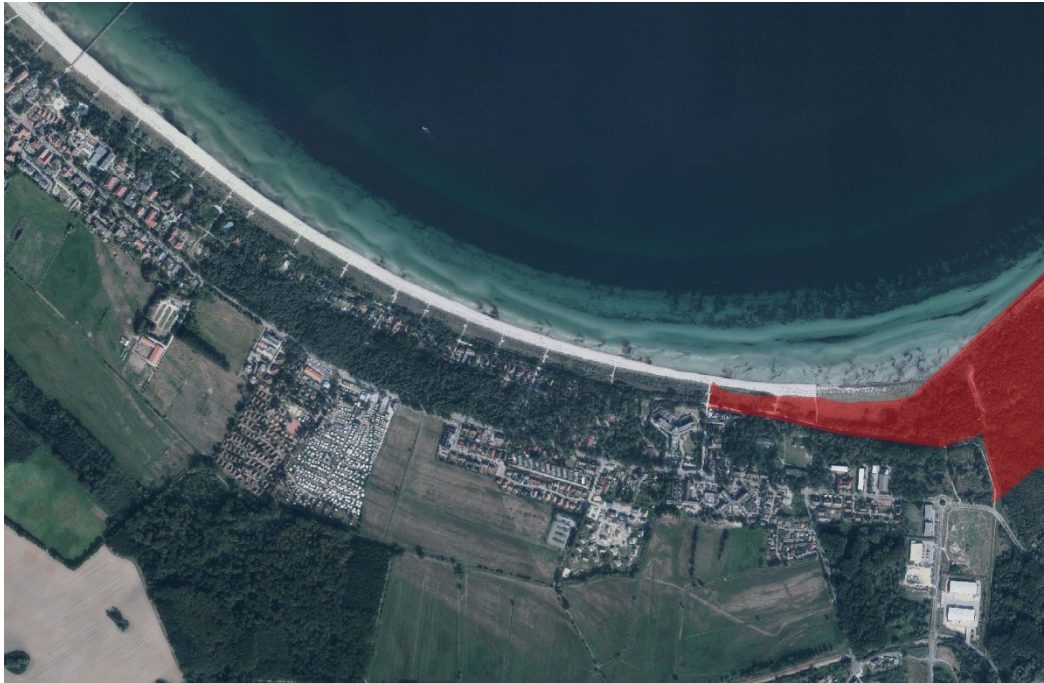


Abb. 4: NSG "Tarnewitzer Huk" (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Bestand

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

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



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

Innerhalb des Plangebietes

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

Außerhalb des Plangebietes

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

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit (vor Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8) sind Vorhaben entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zulässig (§ 30 BauGB).

5. Planverfahren

5.1 Planverfahren der Innenentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete wurden bereits mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 vorgenommen und sind den Planunterlagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beigelegt. Hiernach ist eine Verträglichkeit des Vorhabens, auch unter Berücksichtigung der Summation mit anderen Plänen und Projekten, mit den Schutzziele der vorgenannten Natura-2000-Gebiete prognostiziert worden; erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen i. S. des Art. 6 FFH-RL, § 34 BNatSchG oder § 21 NatSchAG M-V sind nicht zu erwarten. Auf Grund geänderter rechtlicher Grundlagen werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erneut Natura-2000-Verträglichkeitsuntersuchungen für die o.g. Schutzgebiete durchgeführt.

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

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

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

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

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

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

5.2 Verfahrensdurchführung

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

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

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

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 20. April 2017 bis zum 04. Mai 2017 im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

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

Da der Entwurf des Bebauungsplanes nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 geändert wurde, wurde der geänderte Entwurf erneut ausgelegt und Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut eingeholt.

Da der Entwurf des Bebauungsplanes nach den erneuten Beteiligungsverfahren nochmals geändert wurde, wurde der 2. erneute Entwurf erneut ausgelegt und Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut eingeholt.

Da der 2. erneute Entwurf nach den erneuten Beteiligungsverfahren nochmals geändert wurde, wurde der 3. erneute Entwurf erneut ausgelegt und Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut eingeholt.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

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

Nach der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde das geplante Vorhaben noch nicht umgesetzt. Seitens des Vorhabenträgers wird jedoch die Errichtung eines Hotels weiterhin verfolgt. Das Konzept für das Hotel hat sich zwischenzeitlich verändert. Nachdem es maßgeblich darum ging, einen Übergang in der Dachgeschosebene zwischen den beiden Häusern nördlich und südlich der Mittelpromenade zur Erreichbarkeit des Wellnessbereiches planungsrechtlich zu regeln, um die Aufenthaltsqualität für das Strandhotel entsprechend zu verbessern und aufzuwerten, hat der Vorhabenträger mit dem 2. Erneuten Entwurf davon wieder Abstand genommen. Somit ist weiterhin - wie dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 - ein unterirdischer Gang als hausinterne Verbindung zulässig bzw. geplant.

Darüber hinaus

- ist die Wegeführung innerhalb des Hotelbereiches zu überprüfen und zu regeln,
- sind die Baugrenzen anzupassen,
- sind die Tiefgaragenabgrenzungen zu überprüfen und anzupassen,
- sind die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl zu überprüfen und anzupassen,
- sind die Festsetzungen zu den Terrassen in Bezug auf die Zulässigkeit von Veranden anzupassen,
- sind die Festsetzungen zu den Terrassen gemäß dem aktuellen Konzept anzupassen,
- sind die Festsetzungen zum Wellnessbereich - soweit relevant für den B-Plan - anzupassen,
- sind der Ein-/ Ausfahrtbereich und die Hotelvorfahrt anzupassen,
- sind die oberirdischen Stellplätze anzupassen,
- ist die Präzisierung und Aktualisierung der vorhandenen Verträglichkeitsprüfungen für die Natura-2000-Gebiete vorzunehmen.

Weiterhin wurden während des Planaufstellungsverfahrens die Geräuschemissionen und -immissionen geprüft. Die Ergebnisse sind entsprechend der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zu berücksichtigen.

6.2 Städtebauliches Konzept

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

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

- ein Übergang in der Dachgeschossebene zwischen beiden Häusern ("Dünenhaus" und "Haupthaus") des Hotels über die Mittelpromenade hinweg zur Erreichbarkeit des Wellnessbereiches soll planungsrechtlich ermöglicht werden, hiervon wurde jedoch während des Planaufstellungsverfahrens wieder Abstand genommen,
- die hausinterne Organisation der einzelnen Nutzungsbereiche innerhalb des Hotels wird verändert,
- die Baugrenzen wurden geprüft und dem geänderten Konzept angepasst.
- die Lage des unterirdischen Ganges wird angepasst.
- ein Teil des Wellnessbereiches soll in das Dachgeschoss des Hotels verlagert werden, somit Erhöhung des "Dünenhauses" (nördlich der Mittelpromenade) um ein Staffelgeschoss,
- im "Haupthaus" (zwischen der Mittelpromenade und der Ostseeallee) erstreckt sich das Staffelgeschoss künftig über das gesamte Gebäude.
- ein Kiosk an der Strandpromenade soll planungsrechtlich ermöglicht werden,
- aufgrund der Neuordnung der Nutzungsbereiche soll die Lage der Terrassen angepasst werden,
- die vorgenannten Änderungen bedingen eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl (GRZ) von 0,34 auf 0,35 und im weiteren Planverfahren auf 0,39,
 - Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,00 auf 1,10 und im weiteren Planverfahren auf 1,13,
 - Überschreitung der GRZ mit Terrassen von 750 m² auf 850 m² und im weiteren Planaufstellungsverfahren auf 1.070 m²,
 - Überschreitung der GRZ mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 1.000 m² auf 1.250 m² und im weiteren Planaufstellungsverfahren auf 1.300 m²,
 - Rücknahme der Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen von ursprünglich maximal 960 m² auf nun 890 m².
- das zur Zeit laufende Umlegungsverfahren wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:
 - künftige Breite der Mittelpromenade wird mit 5,50m berücksichtigt (vorher schmaler),
 - ein Streifen an der Ostseeallee soll im Gegenzug künftig den Grundstücken, welche nördlich an die Ostseeallee angrenzen, zugeschlagen werden.

Aufgrund von nachträglich eingegangenen Änderungswünschen Ende Oktober bzw. Anfang November 2017 ergaben sich Änderungen, die zur Rechtssicherheit einer erneuten Auslegung bzw. Beteiligung bedurften. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes wurde verkürzt auf die Dauer von 2 Wochen gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Änderungen beziehen sich auf folgende Belange, die sich auch im zugehörigen Stand des Vorhaben- und Erschließungsplanes abbilden:

1. Überdachung durch Pergola, Vergrößerung der Terrassenfläche nach Osten
2. Abgrabung
3. Vordach über Eingangsbereich
4. Nebenanlage für Abfallbehälter
5. Vergrößerung der Fläche für oberirdische Stellplätze zur Anordnung von Kurzzeitstellplätzen vor Eingangsbereich
6. Vergrößerung der Baugrenze zur Anordnung von Terrassenflächen Richtung Westen (für Restaurant und Zimmer)
- 7./ 8. Vergrößerung der Baugrenze zur Anordnung von Terrassenflächen Richtung Osten (für Restaurant und Zimmer)

9. Vergrößerung der Baugrenze für Außensauna und Ruheraum
10. Vergrößerung der Baugrenze im Staffelgeschoss zur Unterbringung der Erschließung
11. Vordach im EG über Anlieferungsbereich
12. Sauna im EG, Erdsauna im KG (anschließend an die Abgrabung)
13. Stellplätze verschoben.

Dadurch bedingt ergibt sich die Änderung der GRZ auf 0,39 und der GFZ auf 1,13 sowie der Flächen, mit denen die GRZ überschritten werden darf. Die Baugrenzen wurden angepasst; ebenso die Fläche für Stellplätze und Abfallbehälter.

Diese Planung wurde nochmals überarbeitet und die Beteiligungsverfahren wurden mit dem 2. Erneuten Entwurf durchgeführt. Gegenüber dem erneuten Entwurf wurden folgende Änderungen, die auch im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet und benannt wurden, vorgenommen:

1. Die Terrassenfläche am Dünenhaus wird teilweise überdacht, sodass eine Veranda entsteht.
2. Es entsteht ein Wintergarten an der Nordseite des Dünenhauses im EG.
3. Die großflächige Abgrabung des SPA-Bereiches entfällt, stattdessen vergrößert sich die Fläche des Untergeschosses am Dünenhaus. Die Fläche des neuen Luftraumes/ der neuen Abgrabung beträgt ca. 41m².
4. Der Außenpool wird minimal verlängert.
5. Die Saunahäuser im Außenbereich entfallen.
6. Die Verbindungsbrücke zwischen dem Dünen- und Haupthaus im 3. OG entfällt.
7. Die Terrassenfläche in Richtung Osten am Haupthaus vergrößert sich.
8. Die Terrassenfläche in Richtung Westen am Haupthaus entfällt.
9. Auf der Westseite des Dünenhauses besteht die Option eines außen liegenden Whirl-Pools.
10. Im Bereich des Haupthauses: Veränderung der Parkplatzsituation der Kurzzeitparker.
11. Die Erdsauna befindet sich im Bereich der Unterbauung, angrenzend an die Abgrabung (Dünenhaus).
12. Außenpool wird durch Technikflächen unterbaut (Weiterführung Untergeschoss).
13. Es besteht die Option einer Erweiterung der Restaurantterrasse im Haupthaus EG innerhalb der zulässigen GRZ.
14. Der Müllplatz wurde vergrößert.
15. Der Standort des Trafos wurde festgelegt.
16. Die Zuwegung wurde an die Lage des Treppenhauses bis zur Vorderkante der Terrasse angepasst.

Nach den Beteiligungsverfahren mit dem 2. Erneuten Entwurf wurden die Unterlagen nunmehr für den 3. erneuten Entwurf angepasst.

- Die Ergebnisse der Abwägung wurden beachtet (Korrektur eines Hinweises zum Hochwasser; geringfügige Anpassungen in der Planzeichnung).
- Auf Grund des Beschlusses des Bauausschusses vom 18.10.2018 erfolgte die Verankerung der Anzahl der Mindestanzahl für die Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes Hotel in den textlichen Festsetzungen. Dies entspricht der Regelung des Durchführungsvertrages.
- Die Ableitung des Regenwassers auf der Mittelpromenade im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung wurde vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

- Dazu liegt die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 28. November 2018 vor.
- Die Versickerung des Regenwassers auf dem geplanten öffentlichen Weg zwischen Ostseeallee und Strandpromenade erfolgt erlaubnisfrei. Dazu liegt das Schreiben der unteren Wasserbehörde vom 28. November 2018 vor.
 - Gemäß der Anregung des Zweckverbandes Grevesmühlen wurde die Umverlegung der öffentlichen Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen mit einem Leitungsrecht abgestimmt und festgesetzt. Einhergehend erfolgte die Anpassung von 2 kleinen Teilbereichen der Baugrenzen und die Anpassung der textlichen Festsetzung zur Überschreitung von Baugrenzen im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
 - Es wird auf die aktuell vorliegende Schalluntersuchung inklusive Überarbeitung zur Minimierung der Schallschutzwand abgestellt, ebenso sind weitere bauliche und organisatorische Maßnahmen beachtet. Es erfolgen Festsetzungen im Bebauungsplan und die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Verankerung im Durchführungsvertrag.
 - Bei der abschließenden Überprüfung der Planunterlagen für den 3. erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist aufgefallen, dass im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches weniger Bäume in der Örtlichkeit vorhanden sind, als in der Entwurfsvorlage mit Bindungen festgesetzt sind (die Entwurfsvorlage hat die Erhaltungsgebote gemäß Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 beachtet). Der Baumbestand wurde aktuell aufgenommen. Die vorhandenen Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt. 1 Baum, der vorher nicht bekannt war, wurde als künftig fortfallend gekennzeichnet, da dieser sich nicht gut in das Konzept integrieren lässt. Es handelt sich nicht um einen geschützten Baum (weder nach NatSchAG M-V noch nach Baumschutzsatzung), so dass kein Ausgleich zu erbringen ist. Es wurden 10 Bäume ohne Wissen und Zutun des Vorhabenträgers an der östlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches im Bereich zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade gerodet. Unter Berücksichtigung des Schutzstatus und Zustandes der Bäume übernimmt der Vorhabenträger freiwillig die Verpflichtung zur Anpflanzung von 7 Laubbäumen im Vertragsgebiet. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen. Der Durchführungsvertrag wurde entsprechend ergänzt.

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

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

Die verkehrliche Anbindung des Hotels, die interne Erschließung sowie der ruhende Verkehr sollen grundsätzlich weiterhin - wie schon mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 vorgesehen - erfolgen. Es hat sich jedoch eine Veränderung der Lage der Ein-/ Ausfahrten ergeben; diese wurden angepasst.

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

Das geänderte städtebauliche Konzept ist im Lageplan des Vorhabenträgers dargestellt. Die weitere planungsrechtliche Ausgestaltung erfolgt durch die Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie durch die Regelungen im Durchführungsvertrag.

7. Inhalt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

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

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

Mit dem 2. Erneuten Entwurf wurde auf die Festsetzung 1.2 zur Saunaanlage verzichtet, da seitens des Vorhabenträgers keine Sauna im Außenbereich mehr vorgesehen ist.

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

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

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

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

Diese Festsetzungen wurden bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden diese aufgrund des geänderten städtebaulichen Konzeptes wie folgt angepasst:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß von 0,34 auf 0,39,
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß von 1,00 auf 1,13,
- Überschreitung der GRZ mit Terrassen von 750 m² auf 1.070 m²,
- Überschreitung der GRZ mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 1.000 m² auf 1.300 m²,
- Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen von 960 m² verringert auf 890 m²,
- für den Übergang in der Dachgeschossebene zwischen beiden Häusern ("Dünenhaus" und "Haupthaus") des Hotels über die Mittelpromenade hinweg

zur Erreichbarkeit des Wellnessbereiches wurden entsprechende Höhenfestsetzungen getroffen; die Errichtung der "Brücke" wurde mit dem 2. Erneuten Entwurf jedoch nicht weiter verfolgt, so dass auch die zugehörigen Festsetzungen entfallen,

- ein Teil des Wellnessbereiches sollte in das Dachgeschoss des Hotels verlagert werden, somit Erhöhung des "Dünenhauses" (nördlich der Mittelpromenade) um ein Staffelgeschoss; entsprechende Anpassung der Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhenfestsetzung. Während des Aufstellungsverfahrens wurde jedoch seitens des Vorhabenträgers die ausschließliche Unterbringung des Wellnessbereiches im Untergeschoss sowie im Erdgeschoss vorgesehen.
- im "Haupthaus" (zwischen der Mittelpromenade und der Ostseeallee) erstreckt sich das Staffelgeschoss künftig über das gesamte Gebäude; entsprechende Anpassung der Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhenfestsetzung.

Die vorgenannten Änderungen sind bedingt durch

- eine großzügigere Gestaltung der verschiedenen Nutzungsbereiche innerhalb der Hotelanlage,
- die Splittung des Wellnessbereiches, verbunden mit der Erweiterung des Staffelgeschosses des Dünenhauses,
- und auch durch veränderte Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz und somit eine dickere Außenhülle.

Für das Sonstige Sondergebiet Hotel wurde eine GRZ von 0,39 festgesetzt. Diese wurde gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 mit der 1. Änderung erhöht. Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 wurde eine ausnahmsweise Festsetzung gemäß § 15 Abs. 6 BauNVO zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Terrassen getroffen. Diese Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst. Weiterhin wurde bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Festsetzung hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche getroffen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird und mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen Nebenanlagen. Diese Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unterschritten (sh. auch dazu Pkt. 13. Flächenbilanz dieser Begründung).

Auch zur Klarstellung der anrechenbaren Grundstückfläche wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet, dass die einzelnen Grundstücksteile, die durch Verkehrsflächen getrennt sind, zusammengehörig zu betrachten sein sollen (Zusammengehörigkeit von Baugebietsteilen zu einem Baugebiet). Die festgesetzte Grünfläche an der Mittelpromenade, die auch zum Vorhaben gehört, ist nicht als Grundstücksfläche für die Berechnung der GRZ/ GFZ in Ansatz zu bringen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im gleichen Duktus wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, z.B. 3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss. Aufgrund der Formulierung zu den Vollgeschossen in der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern zählt auch das Staffelgeschoss als Vollgeschoss. Mit der Festsetzung wird jedoch klar zum Ausdruck gebracht, dass die aufgeführte Anzahl der Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss gemeint ist.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen eingegrenzt. Unter Berücksichtigung des geänderten städtebaulichen Konzeptes wurden mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 einige Baugrenzen entsprechend angepasst; mit dem erneuten Entwurf sowie mit dem 2. Erneuten Entwurf nochmals.

Für den geplanten Verbindungsgang oberirdisch ("Brücke") wurde eine entsprechende Baugrenze neu eingefügt. Aufgrund der konzeptionellen Änderung (keine "Brücke" mehr) mit dem 2. Erneuten Entwurf sind die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen nicht weiter notwendig; sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen (Festsetzung 3.6).

Für die Beteiligung mit dem Entwurf waren die Baugrenzen für die Terrassen wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 weiterhin auch in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 festgesetzt. Damit waren die geplanten Terrassen des Lageplans des Vorhabens nicht voll umfänglich berücksichtigt. Mit dem erneuten Entwurf wurden die Terrassen nun mit Baugrenzen berücksichtigt, da diese teilweise auch Überdachungen erhalten sollen. Mit dem 2. Erneuten Entwurf wurde die geänderte Zielvorgabe des Vorhabenträgers zur Errichtung von Veranden (teilw. anstelle von Terrassen) berücksichtigt und die Festsetzungen wurden dementsprechend angepasst.

Unter Berücksichtigung der konkreten Zielvorgaben des Vorhabenträgers wurde die Lage der Terrassen durch entsprechende Baugrenzen berücksichtigt. Nachweisverfahren für die Verträglichkeit der Nutzung der Terrassen mit der umgebenden städtebaulichen Nachbarschaft sind im Einzelfall und im Bauantragsverfahren zu führen. Je nach konkreter Nutzung der Terrasse ist dann auch im Bauantragsverfahren bei entsprechendem Erfordernis die Einhaltung des Lärmschutzes auf den benachbarten Grundstücken im Einzelfall nachzuweisen.

Die Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, wie Kellerlichtschächten und Belüftungsschächten für die Tiefgarage sowie Kellertreppen überschritten werden. Da die konkreten Abmessungen und Lage dieser Gebäudeteile erst mit Fortschritt der vorhabenkonkreten Planung vorliegen wird, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung formuliert. Zur Gewährleistung der Schutzstreifenbreite im südwestlichen Geltungsbereich (wie in der Planzeichnung dargestellt), gilt diese Festsetzung nicht im Bereich der festgesetzten Schutzstreifen. Hier grenzen Schutzstreifen und Baugrenze unmittelbar aneinander.

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

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde mit dem erneuten Entwurf das Vordach auf der Südseite des Südgebäudes mit Baugrenzen vollumfänglich berücksichtigt. Die textliche Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze mit einem Vordach ist somit entbehrlich und entfällt (Festsetzung 3.2).

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

Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen (4.1 bis einschließlich 4.3) wurden noch mit dem Entwurf des Bebauungsplanes unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen. Während des Planaufstellungsverfahrens erfolgte eine Anpassung der Flächen für Stellplätze aufgrund der Änderungen des städtebaulichen Konzeptes.

Die Festsetzungen der Umgrenzung von Flächen für die Tiefgaragen und Stellplätze wurden entsprechend dem geänderten Konzept, zuletzt mit dem 2. Erneuten Entwurf, nach den Vorgaben des Vorhabenträgers angepasst. Die Errichtung der Tiefgarage soll nun bis an die Mittelpromenade heran möglich sein, zuvor war dies nur bis zur nördlichen Baugrenze des Haupthauses in einem Abstand von ca. 8 m zur Mittelpromenade ermöglicht.

Innerhalb des Plangebietes sollen Stellplätze für den Hotelbetrieb in einer Tiefgarage geschaffen werden; außerhalb des Plangebietes sind auf dem Parkplatz am Reitstall weitere Flächen für die Nutzung durch das geplante Strandhotel vertraglich gesichert. Dies war bereits im Ursprungsplan so vorgesehen.

Mit dem 3. erneuten Entwurf wurde nochmals eine Anpassung der Lage der oberirdischen Stellplätze vorgenommen, die im Zusammenhang mit der Position eines Transformators vorzunehmen war.

Die geplanten 4 oberirdischen Stellplätze im Bereich der Anlieferung dienen ausschließlich den Hotelangestellten. Somit ist eine Konfliktsituation mit der Anlieferung nicht zu befürchten. Die weiteren geplanten oberirdischen Stellplätze innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Kurzzeitparkplätze für die Hotelgäste dienen.

Entsprechende Regelungen zugunsten einzelner Nutzergruppen sind im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

In der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird zusätzlich gemäß Beschluss der Gemeinde verankert, dass innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Hotel mindestens 67 Stellplätze oberirdisch und in der Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Flächen gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig sein sollen (textliche Festsetzung 4.4). Dies entspricht dem in dem Ursprungsbebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 - Begründung, Ziffer 5.2.3) als Mindestmaß ermittelten Bedarf (= 67 Stellplätze). Darüber hinaus sind weitere Stellplätze innerhalb des festgesetzten Sondergebietes im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zulässig. Zur Abdeckung von saisonalen oder nutzungsbedingten Spitzen werden im Gemeindegebiet weitere 50 Stellplätze bereitgestellt, was bereits im Durchführungsvertrag zum Ursprungsbebauungsplan verankert ist. Die Regelungen zu den Stellplätzen gemäß der 1. Änderung des Durchführungsvertrages sind zu beachten.

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

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

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

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

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

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

Eine entsprechende Festsetzung erfolgte bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8).

Erweiterungen in Form von Schleppkurven, die auf der Sondergebietsfläche Hotel liegen, dienen nach Auskunft des Architekten des Vorhabenträgers dem Einsatz der Feuerwehr für die Hotelanlage, so dass hier keine Nutzungen zugunsten Dritter zu regeln sind.

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

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

7.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurde entsprechend der Vorgaben zur Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass und der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt. Für die Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes wurden zunächst Obstbäume alter Kultursorten gewählt, um die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde mit dem 2. Erneuten Entwurf nicht weiter auf Obstgehölze abgestellt, sondern es fiel die Wahl auf mittelkronige Laubbäume der Art Birke (*Betula pendula*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*), die als Hain gepflanzt werden sollen. Für die Anpflanzungen wurden mittelkronige Laubgehölze gewählt, um die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können.

Während des Planaufstellungsverfahrens mit dem 2. Erneuten Entwurf ergaben sich Änderungen bzgl. der Fläche für oberirdische Stellplätze. Die Fläche für oberirdische Stellplätze soll für die Anordnung von 4 Kurzzeitstellplätzen vergrößert werden. Dadurch kommt es zur Verschiebung der Anordnung der Stellplätze.

Weiterhin sind gegenüber dem Planungsstand Erneuter Entwurf 16. November 2017 die Anlage einer Fluchttreppe sowie die Anlage eines Trafos erforderlich. Dadurch wurde sowohl die Verschiebung der (ehemals 5 - nun 4) Mitarbeiterstellplätze am südwestlichen Plangebietsrand in Richtung Ostseeallee erforderlich.

Die Erhöhung der Anzahl oberirdischer Stellplätze sowie die Anlage einer Fluchttreppe und die Anlage eines Trafos und die damit geänderte Anordnung der oberirdischen Stellplätze erfordern für einen geordneten Anlieferungsbereich und geordnete Ausfahrtsituation die Verschiebung der geplanten Ausfahrt für den LKW-Lieferverkehr.

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zur Beeinträchtigung eines an der Ostseeallee nachgepflanzten Baumes einer Baumreihe. Durch die Verschiebung der geplanten Ausfahrt für den LKW-Lieferverkehr befindet sich ein Baum der Baumreihe im Bereich der geplanten Ausfahrt für den Lieferverkehr. Dadurch ist ein dauerhafter Erhalt des Baumes der Baumreihe nicht möglich. Bei dem Baum handelt es sich um einen jüngeren, nachgepflanzten Baum der Baumreihe entlang der Ostseeallee. Es ist deshalb vorgesehen, den betroffenen Baum an geeigneter Stelle innerhalb der Baumreihe an der Ostseeallee umzupflanzen.

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

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

Die textlichen Festsetzungen wurden um die Festsetzung zum Erhalt der Bestandsbäume ergänzt. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Einzelbäume als gebiets- und landschaftsprägende Elemente sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

Bei der abschließenden Überprüfung der Planunterlagen für den 3. erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist aufgefallen, dass im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches weniger Bäume in der Örtlichkeit vorhanden sind, als in der Entwurfsvorlage mit Bindungen festgesetzt sind (die Entwurfsvorlage hat die Erhaltungsgebote gemäß Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 beachtet).

Der Baumbestand wurde aktuell für den Bereich im nordöstlichen Plangebiet am 27. Februar 2019 vom Vermessungsbüro Dubbert geprüft. Die vorhandenen Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt. 1 Baum, der vorher nicht bekannt war, wurde als künftig fortfallend gekennzeichnet, da dieser sich nicht gut in das Konzept integrieren lässt. Es handelt sich nicht um einen geschützten Baum (weder nach NatSchAG M-V noch nach Baumschutzsatzung), so dass kein Ausgleich zu erbringen ist.

Es wurden 10 Bäume ohne Wissen und Zutun des Vorhabenträgers an der östlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches im Bereich zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade gerodet. Zwei der Bäume waren nach der Baumschutzsatzung nicht geschützt, einer war schwer geschädigt. Obwohl der Vorhabenträger nicht der Verursacher dieser ungenehmigten Rodungen und deshalb für die Beseitigung der Bäume nicht verantwortlich ist, übernimmt er freiwillig die Verpflichtung, als adäquaten Ersatz für die gerodeten Bäume 7 Laubbäume im Vertragsgebiet innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der geplanten Gebäude zu pflanzen. Die Standorte der Bäume wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstückes bestimmen.

Im Bebauungsplan wurde zwischen der nordöstlichen Grundstücksgrenze und dem geplanten Weg eine Anpflanzfläche festgesetzt. Vorzugsweise sind die Neuanpflanzungen hier zu realisieren, aber es sollen alternativ auch Anpflanzungen auf dem weiteren Hotelgelände möglich sein. Eine entsprechende zugehörige textliche Festsetzung wurde getroffen:

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 7 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume, 3xv mit StU 16 - 18 cm anzupflanzen. Alternativ können die Anpflanzungen auch innerhalb des weiteren sonstigen Sondergebietes Hotel an anderen geeigneten Standorten erfolgen.

Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag eine entsprechende Passage.

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

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

7.11 Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB

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

7.12 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

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

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt.

Ebenso unterliegt Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- die Nutzung von Räumen in Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind."

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

Aus diesem Grunde wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet Hotel der Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB eingeführt." (aus: Begründung zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, S. 24).

Diese Festsetzung wurde mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 unverändert übernommen und auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches um die für das Plangebiet zutreffenden Festsetzungen ergänzt.

Für die Bestimmungen gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt den Beschluss über die Satzung, das Datum des Inkrafttretens sowie die Bezeichnung der betroffenen Grundstücke vor Bekanntmachung rechtzeitig mit. Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Darüber hinaus werden Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde im Durchführungsvertrag getroffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor der Beantragung einer Baugenehmigung zur Sicherung der geplanten Nutzung des Objektes als Hotel durch Eintragung einer entsprechenden Baulast und Grunddienstbarkeit.

7.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die diesbezügliche Festsetzung im Norden des Plangebietes (Geh- und Fahrrecht) wurde unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen.

Darüber hinaus wurde zwischen der Ostseeallee und der Mittelpromenade am westlichen Geltungsbereichsrand ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die umzuverlegende Trinkwasser- sowie Schmutzwasserleitung zugunsten des Zweckverbandes festgesetzt, ebenso für die umzuverlegende Regenwasserleitung zugunsten der Gemeinde (siehe hierzu auch Pkt. 12 dieser Begründung).

7.14 Fläche für Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Gemäß dem städtebaulichen Konzept und den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird westlich des nördlichen Hotelgebäudes eine Abgrabungsfläche festgesetzt, die sich in der Höhe über das Untergeschoss erstreckt. Bei der Abgrabung ist der Grundwasserstand konstruktiv zu berücksichtigen. Die Abgrabung dient dem Wellnessbereich. Über diese Abgrabung ist auch die geplante Erdsauna zu erreichen.

Die Fläche für die Abgrabung wurde zuletzt mit dem 3. erneuten Entwurf dem Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.

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

Es wird auf die Darlegungen unter Pkt. "9.1 Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen. Für die Beurteilung der Geräuschemissionen wurde aktuell die "Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschemissionen und -immissionen des BV Strandhotel in Boltenhagen", Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, vom 12. Februar 2019 (Projekt-Nr. A121801/4), erstellt. Seitens des Gutachters wurden keine Empfehlungen für die Formulierung von Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan getroffen. Entsprechend der Darlegungen im Gutachten wurden textliche und zeichnerische Festsetzungen für die baulichen Schallschutzmaßnahmen getroffen; für die organisatorischen Regelungen können keine Festsetzungen in einem Bebauungsplan aufgenommen werden, da ein bodenrechtlicher Bezug nicht vorhanden ist. So wurden die organisatorischen Regelungen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen zwecks Beachtung im nachgelagerten

Baugenehmigungsverfahren. Darüber hinaus wird die Umsetzung/ Realisierung der baulichen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger durch die Verankerung im Durchführungsvertrag gewährleistet. Auch dies ist im Baugenehmigungsverfahren beachtlich.

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

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

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

Es wurden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

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

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.

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

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

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

Während des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde ermittelt, dass aus Schallschutzgründen ein Teil der geplanten Einfriedung an der östlichen Grundstücksgrenze zwischen der Mittelpromenade und der Ostseeallee als Schallschutzwand auszubilden ist. Es gelten die entsprechenden Festsetzungen. Auch ist es nicht weiter erforderlich, die Wand zu begrünen. Die textliche Festsetzung zur Ausbildung dieser Einfriedung wurde (so wie im Durchführungsvertrag auch) angepasst.

9. Immissions- und Klimaschutz

9.1 Immissionsschutz

Immissionsschutzrelevante Belange wurden bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) betrachtet und behandelt ("Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Boltenhagen", TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG, Rostock, 04.03.2011). Gemäß dieser schalltechnischen Untersuchung und unter Berücksichtigung der dort aufgeführten organisatorischen Maßnahmen war es im Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 nicht notwendig, Festsetzungen zu treffen.

Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ist ein sonstiges Sondergebiet Hotel festgesetzt. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 setzt weiterhin ein sonstiges Sondergebiet Hotel fest; die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden weiterhin gleichbleibend festgesetzt. Die Schutzbedürftigkeit bleibt somit gegenüber dem Ursprungsplan gleich. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde bis einschließlich dem 2. erneuten Entwurf berücksichtigt, dass die Situation in Bezug auf die Lärmimmission gegenüber dem Ursprungsplan weiterhin gegeben ist, so dass es im Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 bis einschließlich dem 2. erneuten Entwurf nicht notwendig war Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen. Es war bis einschließlich dem 2. erneuten Entwurf der 1. Änderung davon auszugehen, dass der Hinweis zur Einhaltung von Betriebszeiten, den der Ursprungsplan Nr. 8 enthält, unverändert beachtlich sein sollte.

Die Baugrenzen für die Terrassen wurden während des Planaufstellungsverfahrens mit dem 2. erneuten Entwurf gemäß dem geänderten städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Je nach konkreter Nutzung der Terrasse sollte im Bauantragsverfahren bei entsprechendem Erfordernis die Einhaltung des Lärmschutzes auf den benachbarten Grundstücken im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die Entwurfsunterlagen (Entwurf, erneuter Entwurf und 2. erneuter Entwurf) für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurden mit den Erkenntnissen aus dem früheren Gutachten erarbeitet und für die Beteiligungsverfahren genutzt.

Zwischenzeitlich wurden für das konkrete Bauvorhaben Strandhotel die Geräuschimmissionen rechnerisch prognostiziert und beurteilt, zuletzt in der nunmehr vorliegenden "Schalltechnischen Untersuchung zu den Geräuschemissionen und -immissionen des BV Strandhotel in Boltenhagen", Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, vom 12. Februar 2019 (Projekt-Nr. A121801/4).

Für die Entwurfsstände der Bauleitplanung - einschließlich des zweiten erneuten Entwurfes - war maßgeblich, dass das bisherige Gutachten (2011) gemäß dem Ursprungsbebauungsplan weiterhin genutzt werden sollte. Bei entsprechendem Erfordernis sollte die Einhaltung des Lärmschutzes auf den benachbarten Grundstücken im Einzelfall nachgewiesen werden. Damit sollte ursprünglich auch die zügige Führung des Aufstellungsverfahrens für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sichergestellt werden.

Zum Ende des Aufstellungsverfahrens ergibt sich, dass Schallschutzmaßnahmen aufgrund des geänderten Betriebsszenarios umgesetzt werden sollen.

Für das geplante Bauvorhaben Strandhotel Boltenhagen sind die Geräuschimmissionen durch die Tiefgarage, Anlieferungen, Kurzzeitparkplätze, Mitarbeiterparkplätze, Außenbewirtschaftung, Gastronomie im Dünenhaus, Spa-Bereich, die haustechnischen Anlagen sowie den anlagenbezogenen Fahrverkehr auf öffentlichen Straßen mit der o.a. schalltechnischen Untersuchung (vom 12.02.2019, Projekt-Nr. A121801/4) auf Basis des aktuellen

Bebauungs- und Betriebskonzeptes rechnerisch prognostiziert und beurteilt worden.

Der Zusammenfassung der "Schalltechnischen Untersuchung ..." vom 12.02.2019 ist zu entnehmen, dass die Beurteilungspegel während der Tageszeit und in der ungünstigsten Nachtstunde zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten in der Nachbarschaft führen. Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Kombination mit organisatorischen Schallschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen:

- Schallschutzwand (h = 2 m) auf 2 Abschnitten der südöstlichen Grundstücksgrenze (gemäß Anlage 7 der "Schalltechnischen Untersuchung ..." vom 12.02.2019),
- Ausführung der Schallschutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m², fugendicht verbaut,
- Ausführung der Glaselemente der Gastronomie im Dünenhaus mit einem Schalldämm-Maß von R=22 dB,
- Schallabsorbierende Ausführung der Überdachungen über dem nordöstlichen Abschnitt des Außensitzbereiches am Dünenhaus und vor dem Haupthaus,

Organisatorische Schallschutzmaßnahmen:

- Einhaltung eine der in Tabelle 11 der "Schalltechnischen Untersuchung ..." aufgeführten organisatorischen Maßnahmen pro Außensitzbereich,
- in der ungünstigsten Nachtstunde dürfen nur 14 Parkvorgänge in der Tiefgarage stattfinden (gemäß Tabelle 10 der "Schalltechnischen Untersuchung ..."),
- auf den Kurzzeitstellplätzen I und II und in der Haltezone sind jeweils 3 Park- bzw. Haltevorgänge zulässig (gemäß Tabelle 10 der "Schalltechnischen Untersuchung ..."),
- Auf dem Mitarbeiterparkplatz I und II dürfen in der ungünstigsten Nachtstunde keine Parkvorgänge erfolgen (gemäß Tabelle 10 der "Schalltechnischen Untersuchung ..."),
- Keine Nutzung des Spa-Bereiches nach 22:00 Uhr.
- Schließung der Glaselemente der Gastronomie im Dünenhaus nach 22:00 Uhr.

Es ist zu beachten, dass die Maßnahmen nur erfolgreich sein können, wenn die Ausführung des Tiefgaragentors und der Regenrinne an der Tiefgarage dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entspricht.

Die Schallschutzmaßnahmen, insbesondere die geplante Schallschutzwand, die gemäß der schalltechnischen Stellungnahme zur Berücksichtigung der Belange der Nachbarschaft zu errichten ist, konnte aufgrund der zeitlichen Überschneidung der Bearbeitung der schalltechnischen Untersuchung und der Beteiligung mit dem 2. erneuten Entwurf nicht im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die betroffene Öffentlichkeit und durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beurteilt werden. Wenngleich es Planinhalt war, die Nachbarschaft von unzumutbaren Beeinträchtigungen zu bewahren und die Anforderungen an die Schutzbedürftigkeit des benachbarten allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger die Festsetzungen baulicher Maßnahmen gemäß der aktuellen schalltechnischen Untersuchung und ihrer Überarbeitung mit der 1. Änderung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 - über die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einer Berücksichtigung in dem Durchführungsvertrag hinaus - vorgenommen.

Alternativ wäre die Berücksichtigung der geänderten Schallschutzanforderungen ausschließlich im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag - ohne Festsetzungen der baulichen Maßnahmen in der Planzeichnung bzw. den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - möglich, und der Nachweis wäre im Rahmen der Baugenehmigung entsprechen zu erbringen.

Die Errichtung einer Einfriedung zwischen benachbartem allgemeinem Wohngebiet und sonstigem Sondergebiet "Hotel" mit einer maximalen Höhe von 2 m ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der Festsetzungen bereits mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 zulässig und wurde unverändert mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 als zulässig festgesetzt. Weil auch die auf Teilabschnitten geplante Schallschutzwand das Erscheinungsbild einer solchen Einfriedung wiedergibt und die Parameter nicht überschritten werden, die für die Einfriedung gelten, kann davon ausgegangen werden, dass die zu beurteilenden Auswirkungen sich nicht ändern, egal, ob eine Einfriedung oder anstelle der Einfriedung eine Schallschutzwand, die gleichartig wirkt, entsteht. Zusätzlich werden gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die Nachbarschaft gesichert.

Wie bereits vorhergehend dargelegt, erfolgt mit dem 3. erneuten Entwurf die Festsetzung der baulichen Schallschutzmaßnahmen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Weiterhin werden unter dem Punkt "Hinweise" in den textlichen Festsetzungen Aussagen zu den organisatorischen Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Darüber hinaus wird die Umsetzung/ Realisierung der baulichen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger durch die Verankerung im Durchführungsvertrag gewährleistet. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren beachtlich.

Mit der o.a. "Schalltechnischen Untersuchung ..." wurden auch die Geräuschimmissionen am eigenen Hotel - Eigenverlärmung - untersucht und bewertet. Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an zwei Immissionsorten sowie des Maximalpegels an mehreren Immissionsorten sind aufgrund der Kommunikationsgeräusche auf den Außensitzbereichen sowie durch die an- und abfahrenden Kraftfahrzeuge zu prognostizieren. *"Grundsätzlich besteht kein Schutzanspruch von den selbst verursachten Geräuschen. Um den Hotelgästen in den Zimmern nahe den Außensitzbereichen den höchst möglichen Komfort zu bieten, können Maßnahmen zum passiven Schallschutz ergriffen werden. Mit Fenstern die im Schallschutznachweis auf dem Lärmpegelbereich IV abgestellt sind, kann dieser Komfortanspruch erreicht werden."* (S. 27, "Schalltechnische Untersuchung ..."). Da hieraus keine Festsetzung resultiert, wurde hier in die textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der Zusammenfassung der "Schalltechnischen Untersuchung ..." vom 12.02.2019 ist zu entnehmen, dass geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes am Tag und während der ungünstigsten Nachtstunde vermieden werden können, jedoch sind geringfügige Überschreitungen tolerierbar. Auf Seite 27 heißt es: *"Werden die Schallschutzwand gemäß Beschreibung errichtet und die organisatorischen Schallschutzmaßnahmen aus Tabelle 10 umgesetzt, können durch den Betrieb der Außensitzbereiche, je nach*

Berücksichtigung der möglichen Maßnahmen aus Tabelle 11 an einigen Immissionsorten (IP 03 EG-1. OG, IP 04, IP 07) geringfügige Restüberschreitungen (≤ 1 dB) auftreten. Unter dem Aspekt, dass die Wahrnehmung von Schall durch das menschliche Gehör berücksichtigt wird, sind Überschreitungen von weniger als 1 dB tolerierbar. Mit Blick auf wahrgenommene Geräuschereignisse ist festzustellen, dass selbst Überschreitungen von 1 dB(A) als nicht wahrnehmbar einzustufen sind. Die Schwelle der wahrnehmbaren Pegelunterschiede liegt selbst unter Laborbedingungen im Frequenzbereich mit der höchsten Sensitivität des menschlichen Gehörs bei 1 bis 2 dB(A). Hinzu kommt, dass sich eine rechnerische Genauigkeit bei Schallpegelmessungen im Freien unter realen Bedingungen nicht erreichen lässt. Die Messgenauigkeit von Klasse-1-Schallpegelmessern liegt bei rd. 1 dB(A). D. h. selbst eine faktisch vorliegende „wahre“ Überschreitung von 1 dB(A) wäre messtechnisch nicht nachweisbar.

9.2 Klimaschutz

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

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

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

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

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

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise.

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

10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

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

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

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

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

10.1 UVP-Recht

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

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

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

Die UVP-Vorprüfung ist den Planunterlagen beigelegt.

10.2 Natura 2000

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

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

Die Bettenzahl bleibt mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 mit max. 266 Betten, ebenso wie die Art der baulichen Nutzung (sh. textliche

Festsetzung 1.1) unverändert. Lediglich einzelne bauliche Veränderungen sollen zulässig sein.

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

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

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

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

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

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

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

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

Relevante Beeinträchtigungen können durch Lärm-, Lichtimmissionen und optische Störreize sowie durch die Flächeninanspruchnahme entstehen. Sie werden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Baubedingte und anlagenbedingte Auswirkungen können durch die Entfernung zum Schutzgebiet und die Lage und Größe der Habitats ausgeschlossen werden. Maßgeblich sind betriebsbedingte Auswirkungen durch eine Zunahme der Besucher am Strand. Diese Zunahme ist jedoch mit etwa 1,2 % sehr geringfügig und kann als unerheblich eingestuft werden. Auch wird sich die Nutzung des Strandes nicht maßgeblich erhöhen (lediglich 0,1 % weniger Strandfläche pro Person). Durch menschliche Präsenz ist im relevanten Bereich ohnehin nur das

Habitat der Pfuhlschnepfe betroffen, welches überwiegend im abgesperrten Bereich der Tarnewitzer Huk liegt.

Betriebsbedingte Auswirkungen können als unerheblich bewertet werden.

Auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ zu erwarten.

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

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

10.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

10.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

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

10.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

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

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

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls

durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

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

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

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

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

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

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

10.3.3 Relevanzprüfung

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

I alle wildlebenden Vogelarten Brutvögel

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

Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen ist anzunehmen, dass im

Plangebiet brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs angehören. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störepfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Rastvögel

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

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie und

III Standorte wildlebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der FFH-Richtlinie

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

10.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

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

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

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

Zum Schutz des verbleibenden Baumbestandes sind die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) zu beachten.

Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

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

10.3.5 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

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

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

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

10.4 Ausgleichs- und Ersatzbelange

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

Unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 mit dem Entwurf hat die untere Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass zur Erfüllung der Auflagen des Bescheides zur Rodung von Gehölzen 5 Weiden auf dem Flurstück 230/4 der Flur 4 in der Gemarkung Redewisch nachzupflanzen sind. Mit Schreiben vom 07.02.2011 hatte die UNB die Genehmigung zur Fällung von 3 Alleebäumen an der Ostseeallee Boltenhagen und 8 Einzelbäumen auf den Flurstücken 80/2 und 144/9 der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen erteilt. Als Nebenbestimmung wurde mit der Genehmigung die Neuanpflanzung von 19 Silberweiden auf dem Flurstück 230/4 der Flur 4 in der Gemarkung Redewisch festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind weitere Baumfällungen notwendig und die Umpflanzung eines jüngeren, nachgepflanzten Baumes der Baumreihe entlang der Ostseeallee erforderlich. Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Eingriffe in den gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besitzt eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013). Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 5 und 6 der Baumschutzsatzung sind Bäume, die gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützt sind, von der Baumschutzsatzung ausgeschlossen. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume sowohl nach der Baumschutzsatzung als auch nach den §§ 18 und 19 des NatSchAG M-V.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Eingriffe auf Einzelbäume, die einem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

Gemäß § 1 der Baumschutzsatzung sind u.a. Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und Kiefern mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt. Gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist es „[...] verboten, die nach Maßgabe dieser Satzung geschützten Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern.“

Laut § 5 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann die Gemeinde „[...] von den Verboten des § 3 [...] nach Maßgabe des § 66 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 5 des Landesnaturschutzgesetzes auf Antrag Befreiung gewähren.“

Der Verursacher ist bei einer Ausnahme verpflichtet „[...] die Entfernung, Zerstörung, Beschädigung oder wesentliche Veränderung eines geschützten Baumes zu kompensieren. (vgl. § 7 Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen).

Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich v.a. in den Randbereichen ältere Bäume, die einzeln oder in Gruppen stehen. Diese stehen im südlichen Bereich entlang der Ostseeallee, sowie nördlich der Mittelpromenade und im

nordöstlichen Bereich am Plangebietsrand. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Laubbäume, wie Linde, Ahorn, Eiche und Robinie. Vereinzelt sind Kiefern anzutreffen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind 6 Bäume von einer Rodung betroffen. Bäume, die am Rand des Plangeltungsbereiches stehen, können erhalten bleiben. Diese werden in die geplanten Grünflächen integriert.

Der Ausgleich wird gemäß Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass ermittelt.

Begründung des Eingriffs

Die Gehölze befinden sich innerhalb bzw. nahe der überbaubaren Fläche (Baufenster). Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll die Errichtung eines Hotels weiterhin verfolgt werden. Es werden gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 Änderungen/Anpassungen auf Grund der Änderungen des Baukonzeptes vorgenommen. Auf Grund der damit neu festgesetzten Baugrenzen ist ein Erhalt von 6 Bäumen nicht möglich. Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung im Innenbereich wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Bilanzierung der geplanten Rodungen

Bei den geplanten Rodungen handelt es sich um 6 Einzelbäume, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von >150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume folgender Kompensationsbedarf.

Tab. 1: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe durch Rodung (§ = § 18 NatSchAG M-V)

Baum Nr.	Art	Stammumfang [cm]	Schutzstatur	Kompensation im Verhältnis	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
6	Sommer-Linde	180	§	1:2	1	1
7	Kiefer	194	§	1:2	1	1
39	Berg-Ahorn	102	§	1:1	1	-
40	Kiefer	170	§	1:2	1	1
45	Laubbaum	170	§	1:2	1	1
74	Laubbaum	170	§	1:2	1	1
Summe Kompensationsbedarf					6 Bäume	5 Bäume

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinaus gehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich, tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur tatsächlichen Pflanzung von 6 Bäumen. Sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass). Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt.

Demnach sind als Ausgleich für die Rodung der 6 Gehölze 6 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und für 5 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 2.000,00 € zu leisten.

Als Ausgleich für die Rodung der 6 Gehölze sollen ausschließlich Ausgleichspflanzungen erfolgen.

Die Ausgleichspflanzungen sollen innerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück 80/4 der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen, im Bereich des geplanten Lesegartens erfolgen. Die Pflanzstandorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Standorte der Anpflanzungen wurden unter Vorbehalt dargestellt. Abweichungen im Zuge der Ausführung ohne Veränderung der Anzahl sind aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zulässig, da die endgültige Planung des Lesegartens noch aussteht und möglicherweise abweichende Anpflanzstandorte erforderlich sind.

Für die Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes wurden zunächst Obstbäume alter Kultursorten gewählt, um die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde mit dem 2. Erneuten Entwurf nicht weiter auf Obstgehölze abgestellt, sondern es fiel die Wahl auf mittelkronige Laubbäume der Art Birke (*Betula pendula*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*), die als Hain gepflanzt werden sollen. Für die Anpflanzungen wurden mittelkronige Laubgehölze gewählt, um die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können (vgl. 3.1.5 Baumschutzkompensationserlass).

Der Nachweis der Umsetzung der Ausgleichspflanzungen ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Sicherung der 11 Ausgleichspflanzungen erfolgt im Durchführungsvertrag.

Mit der Pflanzung von insgesamt 11 Bäumen ist der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert.

Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V ist bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt worden. Mit Schreiben vom 31. Mai 2018 wurde die Naturschutzgenehmigung zur Fällung von 3 Bäumen auf den Flurstücken 80/4 und 80/3 in der Gemarkung Boltenhagen mit Nebenbestimmungen zu Ersatzpflanzungen antragsgemäß erteilt.

Für die bei Antragstellung bereits 3 beseitigten Bäume auf dem Grundstück 80/3 werden Ersatzpflanzungen durchgeführt, die ebenfalls innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzt wurden.

Eingriffe in den gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand

Während des Planaufstellungsverfahrens mit dem 2. Erneuten Entwurf ergaben sich Änderungen bzgl. der Fläche für oberirdische Stellplätze. Die Fläche für oberirdische Stellplätze soll für die Anordnung von 4 Kurzzeitstellplätzen vergrößert werden. Dadurch kommt es zur Verschiebung der Anordnung der Stellplätze.

Weiterhin wurde gegenüber dem Planungsstand Erneuter Entwurf 16. November 2017 die Anlage einer Fluchttreppe sowie die Anlage eines Trafos erforderlich. Dadurch wird die Verschiebung der 5 Mitarbeiterstellplätze am südwestlichen Plangebietsrand in Richtung Ostseeallee erforderlich.

Die Erhöhung der Anzahl oberirdischer Stellplätze sowie die Anlage einer Fluchttreppe und die Anlage eines Trafos und die damit geänderte Anordnung der oberirdischen Stellplätze erfordern für einen geordneten Anlieferungsbereich und geordnete Ausfahrtsituation die Verschiebung der geplanten Ausfahrt für den LKW-Lieferverkehr.

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zur Beeinträchtigung eines an der Ostseeallee nachgepflanzten Baumes einer Baumreihe. Durch die Verschiebung der geplanten Ausfahrt für den LKW-Lieferverkehr befindet sich ein Baum der Baumreihe im Bereich der geplanten Ausfahrt für den Lieferverkehr. Dadurch ist ein dauerhafter Erhalt des Baumes der Baumreihe nicht möglich. Bei dem Baum handelt es sich um einen jüngeren, nachgepflanzten Baum der Baumreihe entlang der Ostseeallee. Es wurde bei der unteren Naturschutzbehörde der Antrag gestellt, den betroffenen Baum an geeigneter Stelle innerhalb der Baumreihe an der Ostseeallee umzupflanzen. Dem Antrag auf Umsetzung des Baumes an der Ostseeallee wurde mit Schreiben vom 31. Mai 2018 stattgegeben.

Baumbestand

An der Ostseeallee im Bereich des Plangebietes ist eine einseitige Bepflanzung mit älteren und jüngeren Laubbäumen aus Linden und Ahornen vorhanden. Die älteren Bäume (Linden und Ahorne) weisen Stammumfänge von größer 150 cm auf. Teilweise sind Baumstubben von älteren Bäumen vorhanden. Die jüngeren Bäume (Ahorne) sind Nachpflanzungen der Baumreihe. Sie weisen Stammumfänge von 35 cm auf.

Bei der Umsetzung des Vorhabens und der Herstellung der Zufahrtsbereiche ist ein Baum der Baumreihe betroffen. Bei dem Baum handelt es sich um einen jüngeren, nachgepflanzten Ahorn. Der Ahorn hat gemäß Vermessung vom 22.04.2008 einen Stammdurchmesser von 0,1 m und einen Kronendurchmesser von 1,0 m. Bei der Vorortaufnahme im Juni 2017 wurde ein Stammumfang von 35 cm gemessen.

Durch die Lage zwischen Geh- und Radweg und der Straße „Ostseeallee“ sind dementsprechend Vorbelastungen des potentiellen Wurzelbereiches vorhanden (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 6: von der Umpflanzung betroffene Ahorn der Baumreihe an der Ostseeallee

Durchführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Es ist vorgesehen den beeinträchtigten Ahorn durch Umpflanzung an einen anderen Standort innerhalb der Baumreihe an der Ostseeallee dauerhaft zu erhalten.

Der Ahorn soll innerhalb der Baumreihe an der Ostseeallee auf dem Flurstück 144/9 der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen umgepflanzt werden. Der Standort ist in nachfolgender Abbildung gekennzeichnet.

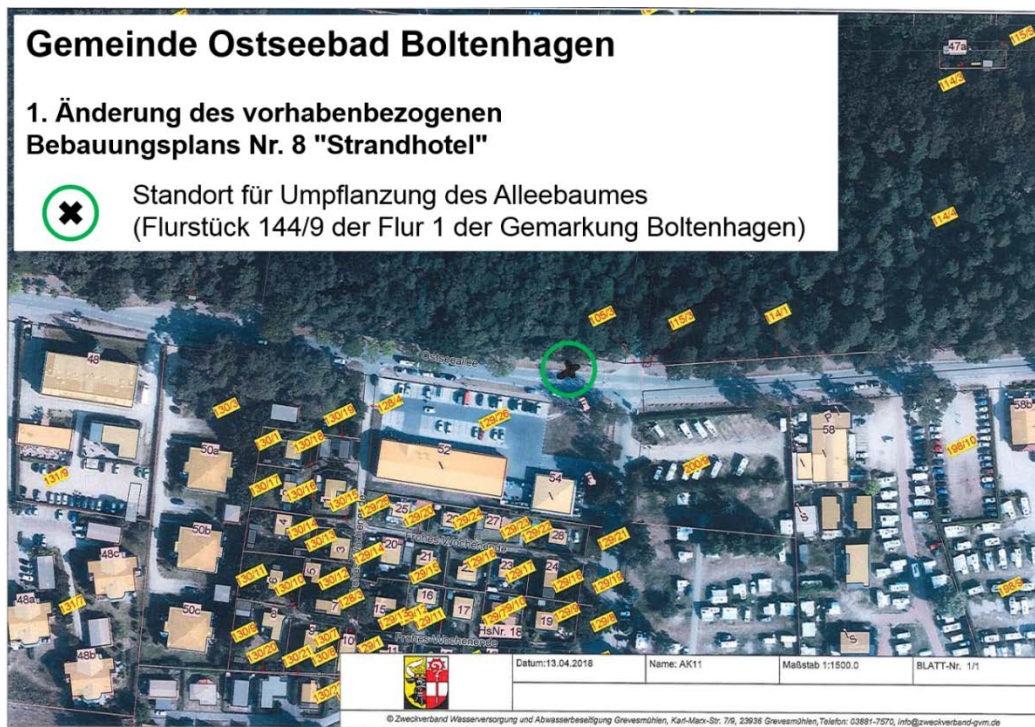


Abb. 7: Standort für Umpflanzung des Alleebaumes (Flurstück 144/9 der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen; unmaßstäblich; Kartengrundlage: vom Amt Klützer Winkel am 13.04.2018 zur Verfügung gestellt

Für das Umpflanzen sind folgende Punkte zu beachten:

- der Baum ist vor dem Umpflanzen fachgerecht vorzubereiten,
- der Baum ist einschließlich Wurzelballen umzupflanzen,
- Wurzelschnitt und ggfs. Abrisse sind fachgerecht zu behandeln,
- an dem neuen Baumstandort ist ein Bodenaustausch mit Oberboden vorzunehmen, die Baumgrube ist entsprechend aufzulockern,
- nach der Verpflanzung ist um den Wurzelballen eine Rehabilitationszone mit geeignetem Material herzustellen,
- der umgepflanzte Baum ist mittels Verankerung zu sichern,
- der Verlust an Wurzeln ist durch einen Kronenrückschnitt auszugleichen,
- die Baumscheibe ist mit Rindenmulch abzudecken,
- nach dem Umpflanzen ist für den Baum eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen, einschließlich ausreichend bemessener Bewässerungsgänge.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass ein dauerhafter Erhalt des Baumes an dem neuen Standort gewährleistet werden kann. Sollte wider Erwarten trotzdem der Baum abgängig sein, ist dieser durch eine artengleiche Neuanpflanzung mit einem Stammumfang von 18-20 cm auszugleichen.

Die Sicherung des Umpflanzens des Ahorns an einen anderen Standort sowie die ggf. zu erbringende Nachpflanzung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Eingriffe in den sonstigen Baumbestand im nordöstlichen Plangebiet

Bei der abschließenden Überprüfung der Planunterlagen für den 3. erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist aufgefallen, dass im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches weniger Bäume in der Örtlichkeit vorhanden sind, als in der Entwurfsvorlage mit Bindungen festgesetzt sind (die Entwurfsvorlage hat die

Erhaltungsgebote gemäß Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 beachtet).

Der Baumbestand wurde aktuell für den Bereich im nordöstlichen Plangebiet am 27. Februar 2019 vom Vermessungsbüro Dubbert geprüft. Die vorhandenen Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt. 1 Baum, der vorher nicht bekannt war, wurde als künftig fortfallend gekennzeichnet, da dieser sich nicht gut in das Konzept integrieren lässt. Es handelt sich nicht um einen geschützten Baum (weder nach NatSchAG M-V noch nach Baumschutzsatzung), so dass kein Ausgleich zu erbringen ist.

Es wurden 10 Bäume ohne Wissen und Zutun des Vorhabenträgers an der östlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches im Bereich zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade gerodet. Zwei der Bäume waren nach der Baumschutzsatzung nicht geschützt, einer war schwer geschädigt. Obwohl der Vorhabenträger nicht der Verursacher dieser ungenehmigten Rodungen und deshalb für die Beseitigung der Bäume nicht verantwortlich ist, übernimmt er freiwillig die Verpflichtung, als adäquaten Ersatz für die gerodeten Bäume 7 Laubbäume im Vertragsgebiet innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der geplanten Gebäude zu pflanzen. Die Standorte der Bäume wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstückes bestimmen.

Im Bebauungsplan wurde zwischen der nordöstlichen Grundstücksgrenze und dem geplanten Weg eine Anpflanzfläche festgesetzt. Vorzugsweise sind die Neuanpflanzungen hier zu realisieren, aber es sollen alternativ auch Anpflanzungen auf dem weiteren Hotelgelände möglich sein. Eine entsprechende zugehörige textliche Festsetzung wurde getroffen.

10.5 Landesrecht Naturschutz

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

Die Regelungen zum Küsten- und Gewässerschutzstreifen (150 m) gemäß § 29 NatSchAG M-V waren bereits mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 zu beachten. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurden nur Flächen einbezogen, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden, so dass ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 entbehrlich war. Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gilt dies gleichermaßen.

Gesetzliche Regelungen zum Baumschutz gelten gemäß § 18 (geschützte Einzelbäume) und § 19 (Alleeschutz) NatSchAG. Der Baumschutz wurde bereits mit dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) abschließend behandelt; d. h. entsprechende Bescheide wurden erteilt. Aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 in Bezug auf den Baumschutz Änderungen. Es sind 6 weitere Baumfällungen notwendig. Weiterhin ist die Umpflanzung eines jüngeren, nachgepflanzten Baumes der Baumreihe entlang der Ostseeallee erforderlich.

Die Eingriffe in den Baumbestand werden im Teil I unter Punkt 10.4 der Begründung ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

10.6 Hochwasserschutz

Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 06. Februar 2018 liegt das gesamte Plangebiet innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b WHG. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) seit dem 5. Januar 2018 in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Die nachrichtliche Übernahme wurde im Text - Teil B entsprechend vorgenommen.

Es wurde kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Das Plangebiet liegt im potenziell hochwassergefährdeten Bereich; das Hochwasserschutzsystem ist ausgebaut, so dass der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist; höhere Wasserstände sind möglich. Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN. Für Bereiche mit einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen; das Risiko ist durch den Bauherren zu tragen. Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung aufgeführt, dass hierzu beachtlich ist, dass die seitlich vorhandene Bebauung auch entsprechenden Anforderungen unterliegt. Für den Fall des Neubaus wird auf die Verantwortung durch den Bauherren verwiesen. Entsprechende Hinweise wurden formuliert (sh. Text - Teil B/ Hinweise 3.).

Gemäß der Stellungnahme des StALU vom 14. August 2017 zum Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu beachten, dass aufgrund möglicher höherer Wasserständen auf eine auftriebssichere Gestaltung der geplanten Tiefgarage und des Verbinders zu achten ist. Die Nachweise sind dem StALU zwecks Prüfung vorzulegen. Dies wurde als Hinweis in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 aufgenommen und ist im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten.

In der Stellungnahme des StALU vom 6. Februar 2018 zum erneuten Entwurf, der bezüglich der Höhenlage keine geänderte Situation gegenüber dem Entwurf vorsieht, wurde die Anordnung der Oberkante Fußboden (OKF) oberhalb des Bemessungshochwassers (BHW) empfohlen. Eine Anordnung der OKF des Erdgeschosses oberhalb des BHW ist aus Sicht der Gemeinde nicht vertretbar. Dies wird wie folgt begründet:

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich innerhalb der Ortslage Boltenhagen. In der Ortslage Boltenhagen befinden sich überwiegende Teile der Ortslage unter 3,20 m ü. NHN. Die Gemeinde verweist hier auf den Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V. In dieser Dokumentation ist dargelegt, welche Art Schutzmaßnahmen für die Bereiche vorgesehen sind. Für den Bereich von Boltenhagen ist eine Vielzahl von Küsten- und Hochwasserschutzbauwerken vorhanden. Es handelt sich hier um Deiche, um Wald als biologische Küstenschutzmaßnahme und Hochwasserschutzdünen sowie Strandaufspülungen, die realisiert wurden.

Die von der Planung berührte Fläche befindet sich in dem überflutungsgefährdeten Bereich, so wie der größte Teil der Ortslage (sh. nachfolgende Karte). Bei Bemessungshochwasserständen des Küstenabschnittes gemäß Tabelle des Generalplanes 3.2-1 ist für den Bereich

Boltenhagen noch ein Wert von 3,1 m genannt. Durch Stellungnahmeverfahren wurde der Wert auf 3,2 m ü. NHN gegeben. Ein großer Teil der Ortslage Boltenhagen ist überflutungsgefährdet, wenn die vorhandenen dichteschließenden Hochwasserschutzbauwerke und Anlagen ohne Wirkung wären. Insofern geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weiterhin davon aus, dass die Fläche durch die vorgelagerten Küstenschutzmaßnahmen hinreichend gesichert ist.

Da das Gelände der Gemeinde größtenteils unter 3,20 m ü. NHN liegt, befindet sich ein Großteil der Gemeindefläche innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

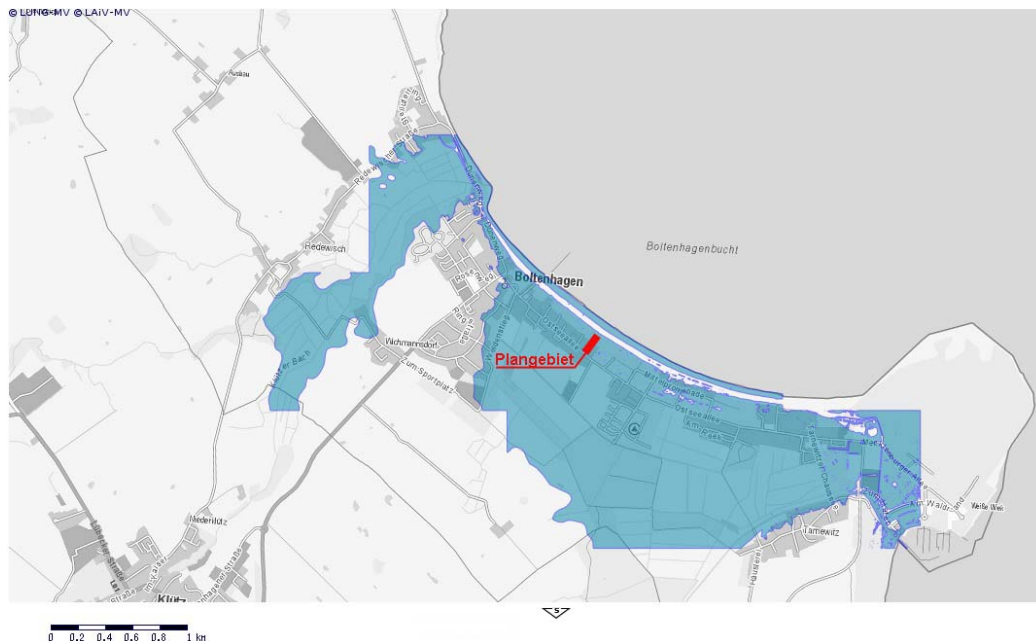


Abb. 8: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal (www.gaia-mv.de))

Das BHW beträgt für den Bereich Boltenhagen 3,20 m ü. NHN (3,00 m ü. HN). Das Gelände des Plangebietes besitzt eine Höhenlage zwischen ca. 1,50 m ü HN und ca. 2,30 m ü HN. Folglich würde der Fußboden bis zu ca. 1,50 m über dem Gelände liegen oder das Gelände würde bis zur entsprechenden Höhe aufgeschüttet werden. Dies hätte eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge, da die umgebende Bebauung des Vorhabenstandortes an der Ostseeallee mit Bezug des Fußbodens (Erdgeschoss) auf das umgebende Gelände errichtet wurde, und nicht mit dem Bezug der Höhe des Erdgeschossfußbodens auf die Höhe des Bemessungshochwassers. Aufgrund des teilweise vorgelagerten Küstenschutzwaldes ist ein weiteres hochwasserabschwächendes Medium vorhanden.

Weiteren Karten des Kartenportals (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL) ist zu entnehmen, dass für das Gebiet südlich der Hochwasserschutzanlagen - also auch für das Plangebiet - eine Gefahr der Überflutung mit niedriger Wahrscheinlichkeit eingeschätzt wird. Eine Überflutung der Ortslage - und damit auch des Plangebietes - ist nur bei einem Extremereignis, d.h. einem Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit, anzunehmen. Im Bereich der Küste wird ein 200-jährliches Ereignis (HW 200) zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) herangezogen und die Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen getroffen.

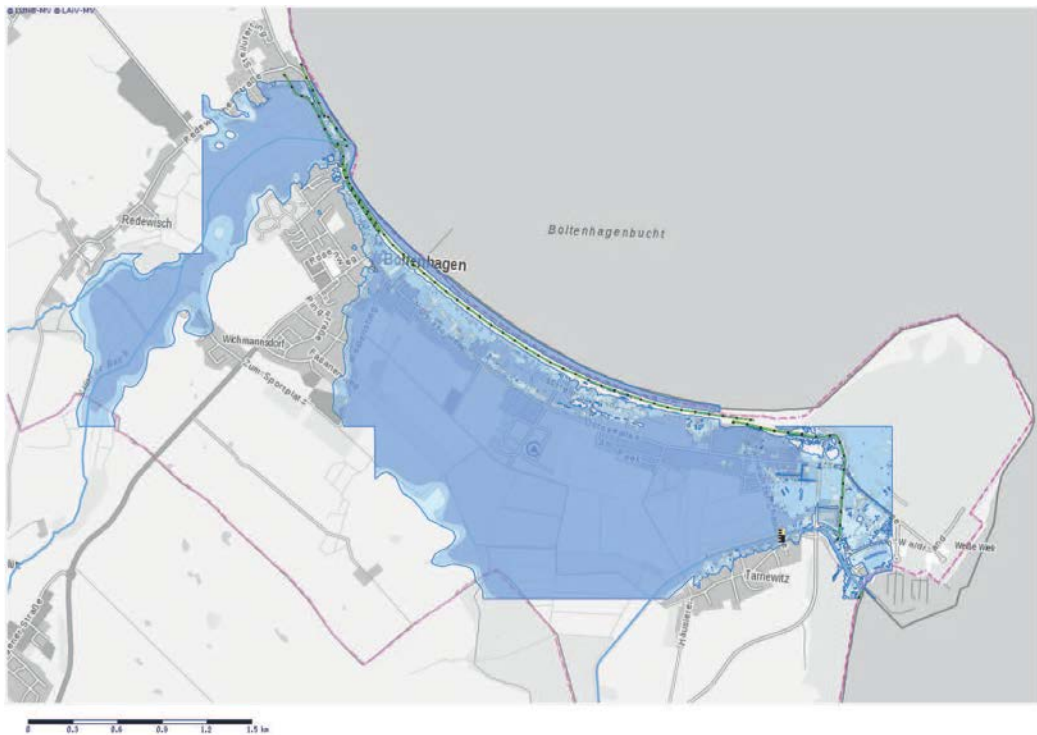


Abb. 9: Gefahrenkarte - niedrige Wahrscheinlichkeit
(www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL,
Stand: 15.02.2018)

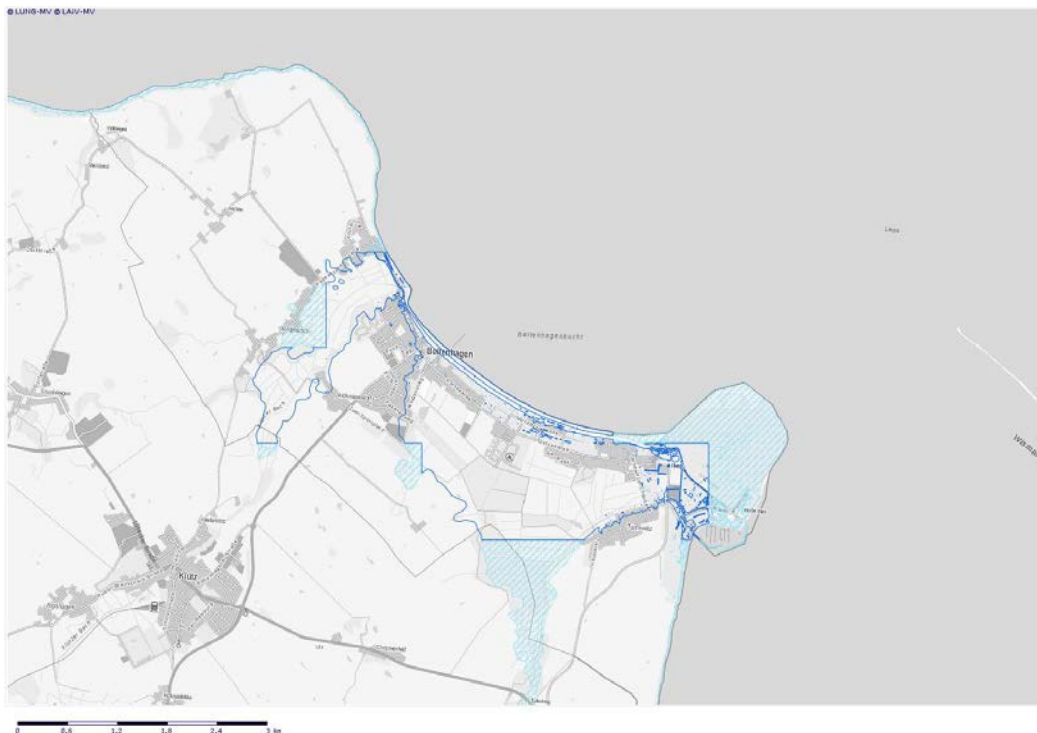


Abb. 10: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit/
Extremereignis
(www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL,
Stand: 15.02.2018)

Die Flächen der Ortslage sind nicht als potentieller Überflutungsraum für ein Ereignis hoher Wahrscheinlichkeit (20-jähriges Ereignis (HW 20)) und auch nicht

für ein Ereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit (200-jähriges Ereignis (HW 200)) angegeben (sh. nachfolgend Abbildungen).



Abb. 11: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis hoher Wahrscheinlichkeit (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL, Stand: 15.02.2018)



Abb. 12: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL, Stand: 15.02.2018)

Hiernach sind die ostseeseitigen Flächen "vor" den Hochwasserschutzanlagen als potenzielle Überflutungsräume (dunkelblaue Linie = potentiell signifikante

Hochwasserrisikogebiete nach HWRM-RL, hellblau schraffierte Flächen = über die HWRM-RL hinausgehende potentielle Überflutungsräume) angegeben.

Die bereits realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen werden als ausreichend angesehen; unter Einstellung der Belange in die Abwägung berücksichtigt die Gemeinde die Empfehlung der Anordnung der OKF oberhalb des BHW nicht mit einer Festsetzung.

10.7 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

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

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

Die Lärmimmissionen auf Grund des geplanten Vorhabens gegenüber der geplanten Nachbarschaft wurde bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 untersucht. Hiernach waren im Ergebnis Lärminderungsmaßnahmen mit dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren entsprechend festzulegen. Für eine Festsetzung im Bebauungsplan gab es hierfür keine Rechtsgrundlage, da es sich um organisatorische Maßnahmen handelte, die das Betriebsregime betreffen. Während des Aufstellungsverfahrens ergibt sich aufgrund der aktuellen schalltechnischen Untersuchung, dass Schallschutzmaßnahmen aufgrund des geänderten Betriebsszenarios umgesetzt werden sollen. Für das geplante Bauvorhaben Strandhotel Boltenhagen wurden die Geräuschimmissionen in der schalltechnischen Untersuchung 2019 auf Basis des aktuellen Bebauungs- und Betriebskonzeptes rechnerisch prognostiziert und beurteilt. Im Ergebnis sind bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den benachbarten Gebieten umzusetzen. Verantwortlich ist der Vorhabenträger. Festsetzungen der baulichen Maßnahmen wurden in die Planzeichnung und im Teil B - Text aufgenommen; die organisatorischen Maßnahmen wurden als Hinweise aufgenommen. Regelungen erfolgen zudem im Durchführungsvertrag. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt über festzulegende Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren. Insbesondere die zu errichtende Kombination aus Einfriedung und Schallschutzwand entlang der Grundstücksgrenze im Südosten ruft keine anderen städtebaulichen Auswirkungen hervor als die ohnehin bereits zulässige Einfriedung. Zusätzlich werden gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die Nachbarschaft gesichert.

Das Schutzgut Mensch ist berührt durch den Hochwasserschutz. Es wird auf die Ausführungen unter dem Pkt. 10.6 "Hochwasserschutz" verwiesen. Ein Überschwemmungsgebiet ist nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde dies als nachrichtliche Übernahme in den Planunterlagen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB berücksichtigt.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen

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

Eine ökologische Begleitung und Dokumentation des Gebäudeabbruches³ innerhalb des Plangebietes wurde vorgenommen. Mit Bescheid des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie vom 15.11.2011 wurde eine Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung besonders geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für das Vorhaben (Ostseeallee 27, Ostseebad Boltenhagen) erteilt (Änderungsbescheid). Dieser Bescheid bezieht sich auf den Abbruch und die Neubebauung und enthält Auflagen. Nach Aussage des Vorhabenträgers wurden bis auf das Winterquartier für Fledermäuse, welches bislang noch nicht realisiert werden konnte, die Auflagen⁴ erfüllt. Das Winterquartier ist noch durch den Vorhabenträger zu realisieren.

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

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

Die Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand wurden bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 behandelt. Aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 in Bezug auf den Baumschutz Änderungen. Es sind 6 weitere Baumfällungen notwendig. Weiterhin ist die Umpflanzung eines jüngeren, nachgepflanzten Baumes der Baumreihe entlang der Ostseeallee erforderlich.

Die Eingriffe in den Baumbestand werden im Teil I unter Punkt 10.4 der Begründung ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Bei der abschließenden Überprüfung der Planunterlagen für den 3. erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist aufgefallen, dass im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches weniger Bäume in der Örtlichkeit vorhanden sind, als in der Entwurfsvorlage mit Bindungen festgesetzt sind (die Entwurfsvorlage hat die Erhaltungsgebote gemäß Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 beachtet. Nach aktueller Bestandsaufnahme im Februar 2019 erfolgten entsprechende Festsetzungen. 1 Baum, der vorher nicht bekannt war, wurde als künftig fortfallend gekennzeichnet, da dieser sich nicht gut in das Konzept integrieren lässt. Es handelt sich nicht um einen geschützten Baum (weder nach NatSchAG M-V noch nach Baumschutzsatzung), so dass kein Ausgleich zu erbringen ist. Obwohl der Vorhabenträger nicht der Verursacher dieser ungenehmigten Rodungen und deshalb für die Beseitigung der Bäume

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

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

nicht verantwortlich ist, übernimmt er freiwillig die Verpflichtung, als adäquaten Ersatz für die gerodeten Bäume 7 Laubbäume im Vertragsgebiet innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der geplanten Gebäude zu pflanzen.

Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind einzuhalten.

Schutzgut Boden

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

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

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets versickert.

Schutzgut Klima und Luft

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

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

Schutzgut Landschaftsbild

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

Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Der Umgebungsschutz des Baudenkmals (110) Boltenhagen, Strandpromenade 32, Wohnhaus, ist zu beachten.

11. Verkehrliche Erschließung

11.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

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

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

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

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

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Hotels wurde bereits mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 eine schalltechnische Untersuchung⁵ diesbezüglich vorgenommen, die weiterhin Gültigkeit besitzt.

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

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

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

angebunden. Die Lage der beiden Ein-/ Ausfahrten wurde während der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 dem städtebaulichen Konzept angepasst.

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

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

11.2 Interne Erschließung

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

11.3 Ruhender Verkehr

Gegenüber dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) werden geringfügige Änderungen vorgenommen.

Weiterhin werden die unterirdischen Stellplätze in einer Tiefgarage sowie einige oberirdische Kurzzeitparkplätze jeweils auf dem Grundstück errichtet werden. Oberirdisch sollen 5 Mitarbeiter- und 4 Kurzzeitstellplätze entstehen. Um saisonale Spitzen abdecken zu können, sind weitere Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet zu sichern (Sicherung im Durchführungsvertrag/ Grunddienstbarkeit).

Die Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 besitzen weiterhin Gültigkeit.

12. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Entsprechende Regelungen wurden bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 getroffen. Die Aktualität der Regelungen wurde während des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft. Die Änderungen werden im Durchführungsvertrag beachtet. Darüberhinausgehende weiterführende Planungen und Änderungen sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern abzustimmen und jeweils zu regeln.

Die Stellungnahmen von den Ver- und Entsorgern und soweit sie Bestandspläne gereicht haben, werden den Verfahrensunterlagen des Bauleitplanes beigelegt.

Bereits im ursprünglichen Durchführungsvertrag wurde unter § 10 Sonstiges des Erschließungsvertrages festgehalten, dass Leitungen, die das Grundstück derzeit queren, verlegt werden sollen. Es soll hierzu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsträgern zu den erforderlichen Leitungsrechten geschlossen werden. Leitungsrechte sollen durch den Vorhabenträger eingeräumt werden.

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Grevesmühlen wird eine Erschließungsvereinbarung getroffen. Diese Erschließungsvereinbarung beinhaltet Regelungen zur Umverlegung und dem damit einhergehenden Rückbau der öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse bzw. Grundstücksanschlüsse. Die erforderliche Umverlegung der gemeindeeigenen Niederschlagswasserkanalisation hat in Koordinierung mit den vorgenannten Anlagen zu erfolgen. Der Erschließungsvertrag bildet eine Anlage an den Durchführungsvertrag.

12.1 Wasserversorgung

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

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

Im Zuge der weiterführenden Planung sind dazu detaillierte Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu führen.

Die Trinkwasserleitung wird umverlegt und verläuft dann zwischen der Mittelpromenade und der Ostseeallee entlang des westlichen Geltungsbereiches. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes erfolgt.

Der Zweckverband hat die Einhaltung eines 6,00 m breiten Schutzstreifens (Gesamtbreite) für die Leitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser) entlang der westlichen Grundstücksgrenze zwischen der Ostseeallee und der Mittelpromenade gefordert. Die Gemeinde beachtet, dass die geforderte Schutzstreifenbreite unterschritten werden darf, wenn die vom Zweckverband aufgeführten Vorgaben in der technischen Planung berücksichtigt werden.

Der Schutzstreifen wurde als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in die Planzeichnung entsprechend aufgenommen. In den Bereichen, wo es möglich ist, werden die 6,00 m Schutzstreifenbreite eingehalten. In weiteren Bereichen wird die Schutzstreifenbreite größtmöglich ausgenutzt, jedoch unterschritten. Die Unterschreitungen wurden mit dem Zweckverband abgestimmt und sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

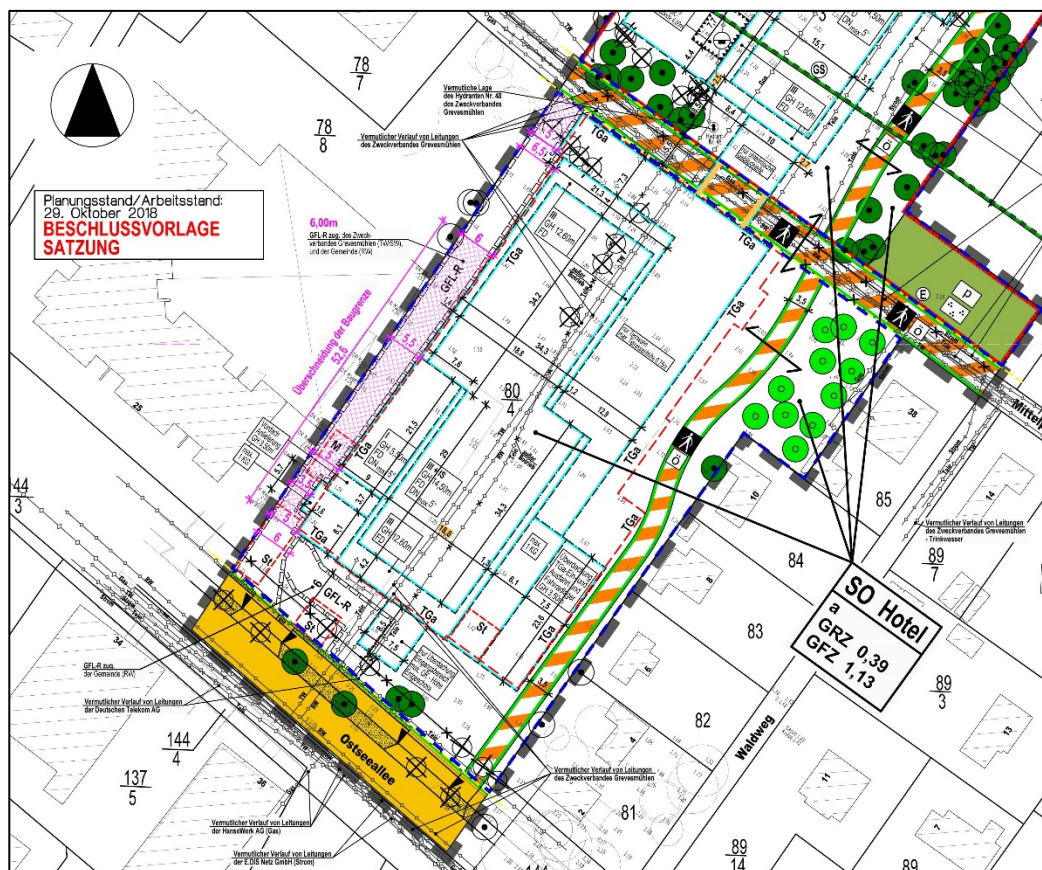


Abb. 13: Schutzstreifen für die Leitungen mit Kennzeichnung von Bereichen mit einer Breite von weniger als 6,00 m (pink schraffiert)

Die Anforderungen des Zweckverbandes (gemäß Schreiben vom 19. Oktober 2018) für die Verringerung der Schutzstreifenbreite für die Trinkwasserleitung sind im Rahmen der technischen Planung zu beachten. Die Leitung ist im Bereich des 3,50 m breiten Schutzstreifens in einem Schutzrohr (Stahl DN 200) zu verlegen. Das Schutzrohr sollte zu jeder Seite etwa 3m länger sein als der eingegengte Bereich, um künftig eventuell notwendige Reparaturmaßnahmen fachgerecht ausführen zu können.

12.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

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

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

Bereits auf der Ebene der Aufstellung der Bauleitplanung wurden Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen geführt; darüber hinaus sind im Zuge der weiterführenden technischen Planung dazu detaillierte Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen zu führen. Erforderliche Leistungen zur Entsorgung sind stetig in ihrer Gesamtheit zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband abzustimmen. Es wird gesichert durch den Vorhabenträger, dass aus der Umsetzung der vorgesehenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 keine Kosten für den Zweckverband entstehen. Die mit der Umsetzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 entstehenden Kosten sind durch

den Vorhabenträger zu tragen. Die Anforderungen zum Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und die entsprechende Beitragssatzung im Abwasserbereich gelten.

Der Zweckverband Grevesmühlen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat mitgeteilt, dass es durch den Bau des Verbindungstunnels erforderlich wird, den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Mittelpromenade zu verlegen. Die Parallelverlegung zur Trinkwasserleitung auf dem Flurstück 80/4, entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee, ist vorgesehen. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes erfolgt gemäß Planzeichnung - Teil A.

In den Bereichen, wo es möglich ist, wird die geforderte Gesamtbreite (Schutzstreifen) von 6,00 m eingehalten. In weiteren Bereichen wird die Schutzstreifenbreite größtmöglich ausgenutzt, jedoch unterschritten. Die Unterschreitungen wurden mit dem Zweckverband abgestimmt und sind der vorhergehenden Abbildung zu entnehmen.

Die Anforderungen des Zweckverbandes (gemäß Schreiben vom 19. Oktober 2018) für die Verringerung der Schutzstreifenbreite für die Schmutzwasserleitung sind im Rahmen der technischen Planung zu beachten. Der Schmutzwasserkanal ist in PE SN 8 im verschweißten System (oder gleichwertig) zu verlegen. Das Setzen von drei Schächten wird zugelassen: Ein Anfangsschacht an der Mittelpromenade, ein Schacht etwa mittig des Leitungsbestandes sowie ein Endschacht an der Ostseeallee. Alle anderen notwendigen Anschlüsse sind verschweißt an der Hauptleitung herzustellen.

Aufgrund der Position des Trafos auf dem Hotelgelände im südwestlichen Plangeltungsbereich ist der Leitungsverlauf entsprechend anzupassen.

12.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde die Versickerung nachgewiesen. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 liegt die wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vor (Bescheid vom 11. Dezember 2012 unter Aktenzeichen 66.11-10/70-74010-004-12).

Aufgrund der größeren Versiegelung aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde ein erneuter Nachweis der Versickerung auf dem eigenen Grundstück geführt. Die Unterlagen werden zu den Verfahrensunterlagen genommen. Die "wasserrechtliche Erlaubnis" der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Strandhotels Boltenhagen in das oberflächennahe Grundwasser liegt mit Bescheid vom 15. Mai 2018 (AZ 66.11-10/70-74010-016-18) vor. Folgende Antragsunterlagen liegen dieser wasserrechtlichen Erlaubnis zu Grunde:

- Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom 27.03.2018 (Posteingang)
- Erläuterungsbericht,
- Entwässerungsplan,
- nachgereichte Unterlagen vom 03.05.2018 und 14.05.2018,
- Berechnung der Rigolenversickerung gem. DWA-A 138,
- Bewertungsverfahren gem. DWA-M 153 zur Vorbehandlung,

- Lageplan Erschließung M 1: 250,
- Gutachten über Baugrund und Gründungsverhältnisse.
- Die Beschreibung der Anlage wurde der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 15. Mai 2018 wie folgt entnommen:
- "Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken von den abflussbildenden Flächen (Dachflächen, Terrassen) den einzelnen Versickerungsanlagen zugeleitet. Im Plangebiet, bestehend aus den zwei Teilflächen Nordgrundstück (Dünenhaus) und Südgrundstück (Haupthaus), wird über 7 Teilversickerungsflächen unterschiedlicher Größe (Rigolenboxen) gemäß Genehmigungsplanung vom April 2018) das anfallende Niederschlagswasser vollständig in das oberflächennahe Grundwasser versickert."
- Die Auflagen und Hinweise der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 15. Mai 2018 sind im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- Der "Geotechnische Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, 3. Nachtrag", vom 12. März 2018, erstellt vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR, Gägelow, liegt vor. Hiermit erfolgte aufgrund der Planänderungen eine Neubewertung des Bettungsmoduls und des Bemessungswasserstandes.

Darüber hinaus sind die Nachweise für die Versickerung des Regenwassers für den Bereich der Mittelpromenade sowie für den Bereich des geplanten öffentlichen Weges zu erbringen.

Durch das beauftragte Fachplanungsbüro wurden der unteren Wasserbehörde folgende Versickerungslösungen (mit Schreiben vom 27.11.2018) mit der Bitte um die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis gereicht:

"Kurzerläuterungen zum Ersatz der RW-Leitung DN 300 im östl. Abschnitt Mittelpromenade durch eine Rigolenversickerung"

*Da im Bereich der Mittelpromenade ein Verbindungstunnel neu hergestellt werden soll, wird die vorhandene Regenwasserleitung unterbrochen. Da die von Osten kommende RW-Leitung ausschließlich der Entwässerung eines ca. 120 m langen Abschnittes der Mittelpromenade dient, ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Im Bereich des öffentlichen Weges wird ein Rigolensystem angeordnet. Gemäß Berechnung der anfallenden Regenwassermenge sind **ca. 2,7 l/s** zu versickern.*

*Für die **Bemessungsfläche von 120 m * 3,00 m = 360 m²** ergibt sich für eine Regendauer von 60 min. bei einer Überlaufhäufigkeit von **n = 0,2** (1x in 5 Jahren) und einer maßgebenden Regenspende von 68,92 l/(s * ha) die **erforderliche Länge von 13,6 m Rigolenbox (einschl. 30% Sicherheit)**. Die Versickerungsanlage wird höhenmäßig so ausgeführt, dass die UK Rigolenbox bei +1,0 m HN und damit 50 cm über dem Bemessungswasserstand (gemäß Baugrundgutachten bei +0,50 m HN) liegt. Hieraus resultiert ein Rückstau in der davor liegenden Haltung der bestehenden Regenwasserleitung einschließlich Schachtbauwerk. Dies führt zu einem Wasserstand von 0,16 m in dem davor vorhandenen Schacht in der Mittelpromenade.*

Kurzerläuterungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich öffentlicher Weg

Im Bereich des geplanten Strandhotels Boltenhagen gibt es zwischen Ostseeallee und Mittelpromenade im südlichen Bereich sowie zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade im nördlichen Bereich im Bestand eine unbefestigte Wegeführung. Geplant ist sowohl im nördlichen als auch im

südlichen Bereich die Anlage eines 1,80 m breiten befestigten Gehweges. Im Südteil wird der Gehweg beidseitig mit ungebundenen befahrbaren Seitenstreifen von 0,85 m Breite für eine Befahrbarkeit durch die Feuerwehr versehen. Gleiches gilt für die ersten 25 m im nördlichen Anschluss an die Mittelpromenade. Hier beträgt das Breitenmaß insgesamt 3,50 m. Im weiteren Verlauf auf dem nördlichen Grundstück wird der Seitenstreifen auf 40 m Länge nur einseitig ausgebildet (Gesamtbreite 2,65 m).

*Das anfallende Oberflächenwasser (**nördlich 1,33 l/s** und **südlich 2,06 l/s**) **versickert** – wie bisher- **im Bereich der Wegeverbindung bzw. breitflächig im Seitenraum**. Das anfallende Niederschlagswasser ist als unbedenklich einzuschätzen. Die Mindestabstände zu Gebäuden werden eingehalten. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt nicht."*

Die untere Wasserbehörde teilte dem Fachplaner mit Schreiben vom 28. November 2018 mit, dass basierend auf den eingereichten Unterlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers eines ca. 120 m langen Abschnittes der Mittelpromenade die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Beantragung durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über das Amt Klützer Winkel in Aussicht gestellt wird. Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Mittelpromenade wurde ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (mit Schreiben vom 5. Dezember 2018) gestellt.

Weiter teilte die untere Wasserbehörde mit, dass die breitflächige Versickerung nicht gefassten Niederschlagswassers über das Bankett und die Böschung erlaubnisfrei erfolgt.

Die Regenwasserleitung der Gemeinde wird umverlegt und verläuft dann zwischen der Mittelpromenade und der Ostseeallee entlang des westlichen Geltungsbereiches, parallel zu der Trinkwasser- und Schmutzwasserleitung. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde erfolgt.

In den Bereichen, wo es möglich ist, wird die geforderte Gesamtbreite (Schutzstreifen) von 6,00 m eingehalten. In weiteren Bereichen wird die Schutzstreifenbreite größtmöglich ausgenutzt, jedoch unterschritten. Die Unterschreitungen wurden mit dem Zweckverband abgestimmt und sind der vorhergehenden Abbildung zu entnehmen.

Die Anforderungen des Zweckverbandes (gemäß Schreiben vom 19. Oktober 2018) für die Verringerung der Schutzstreifenbreite für die Regenwasserleitung sind im Rahmen der technischen Planung zu beachten. Der Regenwasserkanal sollte in PP in der Ringsteifigkeitsklasse SN 12 verlegt werden. Das Bauamt Klützer Winkel hat als Vertreter der Gemeinde dem zugestimmt.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

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

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

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

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

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

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

Vor dem Haus Ostseeallee 30 befindet sich ein Unterflurhydrant (GIS-Identnr. A 1027-1055/ Abgabe 112 m³/h bei Vordruck von 1,5 bar).

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

Die Aktualität der Angaben wurde im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 geprüft.

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

Auf der Grundlage der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Löschwassersituation mit dem neuen Kenntnisstand nochmals beurteilt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die Löschwassersituation im ganzen Gemeindegebiet aufgenommen, geprüft und dokumentiert ("Löschwasserbedarfsermittlung für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nach dem Arbeitsblatt 405 des DVGW"). Allgemein ist dem Dokument für den Ortsteil Boltenhagen zu entnehmen (sh. Pkt 1.1):

"1.1. Gemeinde Ostseebad Boltenhagen/ Ortsteil Boltenhagen

Die Löschwasserversorgung wird im Ortsteil Boltenhagen über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem und offene Gewässer abgesichert. Es müssen jedoch noch 4 Hydranten im Vertrag mit dem Zweckverband Grevesmühlen aufgenommen werden. Ferner können zur Löschwasserversorgung im Löschwasserbereich des Urlauberdorfes noch keine Aussagen getroffen werden."

Aus der im Dokument enthaltenen tabellarischen Übersicht geht für den Ortsteil Boltenhagen für das Plangebiet und seine nähere Umgebung hervor, dass ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden abgedeckt werden kann. Die Löschwasserentnahme aus den entsprechenden Hydranten ist vertraglich vereinbart.

Somit kann die Bereitstellung von Löschwasser in ausreichendem Umfang gesichert werden. Zur Klarstellung wird hier aufgenommen, dass bei einem Löschwasserbedarf, der über die Absicherung von 96 m³/h über 2 Stunden hinausgeht, der Bedarf an Löschwasser durch den Vorhabenträger sicherzustellen ist. Derzeit ist ein darüberhinausgehender Bedarf nicht absehbar.

Die Sicherung des Grundschutzes wurde vor Satzungsbeschluss nachgewiesen (Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel, vom 19. Januar 2018 - sh. Anlage Begründung).

12.5 Energieversorgung

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

Die Empfehlungen der E.DIS Netz GmbH aus den Stellungnahmen vom 18. Juli 2017 und 25. Januar 2018 sind im Zuge der weiteren Vorbereitung des Vorhabens zu beachten. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich abzustimmen. Im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens und den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS Netz GmbH ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen im öffentlichen Raum gemäß DIN 1998 und auf privaten Flächen werden im Bedarfsfall zur Verfügung gestellt. Die Abstimmungen zu den Erfordernissen des Energieversorgers erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Die Hinweise zur Freihaltung von Leitungstrassen von Anpflanzungen und Bäumen sind in der detaillierten Planungsphase zu berücksichtigen und zu beachten. Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

12.6 Gasversorgung

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

Die Hanse Werk AG hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 18.07.2017 und am 22.01.2018 ihre Stellungnahmen abgegeben und über die

Leitungsbestände im öffentlichen Raum und Hausanschlüsse informiert. Es wurden Hinweise zum Schutz der Hoch- und Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse in Rechtsträgerschaft der Hanse Werk AG unterbreitet. Die Hinweise und Forderungen der Hanse Werk AG zur Einhaltung von Mindestabständen und Schutzstreifen im Zusammenhang mit der Bebauung und Bepflanzung und der Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen können eingehalten werden. Detaillierte Abstimmungen sind im konkreten Fall zu führen. Die Stellungnahmen mit den detaillierten Anforderungen werden den Verfahrensunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

12.7 Telekommunikation

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat in ihren Stellungnahmen vom 1. August 2017 und 30. Januar 2018 Anforderungen zu Leitungstrassen im Planverfahren dargestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verzichtet auf Festsetzungen im Plan. Es sind öffentliche Wege und Flächen vorhanden, in die Leitungen gelegt werden können. Darüber hinaus ist auch Platz auf dem privaten Grundstück für die Neuerrichtung von Anlagen vorhanden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Dies entspricht auch den Zielen des Vorhabenträgers und ist zu beachten:

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich.
- Der Erschließungsträger wird verpflichtet, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen wird vorgenommen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Vorhabenträger erfolgt.
- Die geplanten Leitungswege werden in Lage und Verlauf nach Abstimmung festgelegt und nicht mehr verändert.
- Anforderungen an beschränkte persönliche Dienstbarkeiten werden im Bedarfsfall entsprechend berücksichtigt.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wurde nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Dazu wurde bereits unter § e10 Sonstiges des Erschließungsvertrages bereits im ursprünglichen Durchführungsvertrag festgehalten, dass Leitungen, die das Grundstück derzeit queren, an die östliche Grundstücksgrenze verlegt werden. Es soll hierzu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsträgern zu den erforderlichen Leitungsrechten geschlossen werden. Leitungsrechte sollen durch den Vorhabenträger eingeräumt werden.

12.8 Abfallentsorgung

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

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

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besitzt eine Größe von ca. 1 ha. Es ergibt sich folgende Flächenverteilung. (Stand: Erneuter Entwurf November 2017/ Satzung sowie 2. Erneuter Entwurf 2018/ 3. Erneuter Entwurf 2019):

Flächennutzung	Flächengröße
anrechenbare Grundstücksfläche SO Hotel	8.067 m ²
Grünfläche	281 m ²
Öff. Weg (Nord-Süd-Verbindung)	551 m ²
Verkehrsfläche - Mittelpromenade	445 m ²
Straßenverkehrsfläche - Ostseeallee	581 m ²
max. GRZ	0,39
somit max. GR	3.146 m ²
max. GFZ	1,13
somit max. GF	9.115 m ²
Betten	max. 266
Anzahl Vollgeschosse	
Nordgebäude (Dünenhaus)	III + IS
Südgebäude (Haupthaus)	III + IS
max. Gebäudehöhe	zuzügl. Technikaufbauten
	GH 14,50 m
	FD
Nordgebäude (Dünenhaus)	DN max. 5°
	GH 14,50 m
	FD
Südgebäude (Haupthaus)	DN max. 5°
weitere Festsetzungen	+ 1.070 m ² Terrassen + 1.300 m ² unterird. Anl. + 890 m ² St, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen
Geltungsbereich	9.925 m²

Den Absichten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, die Mittelpromenade auf 5,50 m zu verbreitern und dem laufenden Umlegungsverfahren wird mit den Festsetzungen des Entwurfes der 1. Änderung des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes Nr. 8 vorausschauend berücksichtigt. Ein Streifen des Hotelgrundstückes wird der Mittelpromenade zugeschlagen; ein Streifen an der Ostseeallee wird dem Hotelgrundstück zugeschlagen.

14. Auswirkungen der Planung

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

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

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

Die Umweltauswirkungen auf Grund des geplanten Vorhabens wurden bereits mit der der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 betrachtet und hinreichend gewürdigt. Aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 in Bezug auf den Baumschutz Änderungen. Es sind 6 weitere Baumfällungen notwendig. Die Eingriffe in den Baumbestand werden im Teil I unter Punkt 10.4 der Begründung ermittelt und entsprechende Maßnahmen.

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

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

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

Das aktuelle Betriebsszenario wurde mit der aktuellen schalltechnischen Untersuchung 2019 gewürdigt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch bauliche und organisatorische Maßnahmen zu sichern. Bauliche Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. Organisatorische Maßnahmen werden als Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Die Durchführung wird im Durchführungsvertrag

sowie durch Festlegung der Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren gesichert. Verantwortlich ist der Vorhabenträger. Insbesondere von der zu errichtenden Schallschutzwand gehen vergleichbare Auswirkungen auf die Umgebung aus, wie bereits von der zulässigen Einfriedung. Darüber hinaus sind noch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Erhaltungssatzung "Strandpromenade"

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

15.2 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

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

Eine Bebauung innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens ist bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möglich. Änderungen aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen auch die Zulässigkeit innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens, jedoch verringert sich der Abstand von der Küstenlinie zum bebaubaren Abschnitt innerhalb des Plangebietes nicht. Weiterhin ist in der Umgebung des Plangebietes südlich der Strandpromenade ebenfalls Bebauung innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens vorzufinden.

15.3 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

16. Hinweise

Die Hinweise wurden aus dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) übernommen. Nicht mehr zutreffende Hinweise wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gestrichen. Ergänzungen wurden aus den Beteiligungsverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen und berücksichtigt.

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker,

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

Es ist der Umgebungsschutz des Baudenkmals (110) "Boltenhagen, Strandpromenade 32, Wohnhaus", betroffen. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

2. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

3. Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.
Das Plangebiet liegt im potenziell hochwassergefährdeten Bereich; das Hochwasserschutzsystem ist ausgebaut, so dass der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN. Für Bereiche mit einer Höhenlage unter 3.20 m ü NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. ~~Beeinträchtigungen bei Hochwasserständen können auch unter 3,20 m über NHN erfolgen;~~ Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen. Das Risiko ist durch den Bauherren zu tragen. Hierzu ist zu beachten, dass die seitlich vorhandene Bebauung auch entsprechenden Anforderungen unterliegt. Für den Fall des Neubaus wird auf die Verantwortung durch den Bauherren verwiesen. Der Hinweis auf Anstieg des Grundwasserspiegels wird zur Kenntnis genommen. Bei höheren Wasserständen der Ostsee ist auf eine auftriebssichere Gestaltung der geplanten Tiefgarage und des Verbinders zu achten. Die Nachweise sind dem StALU zwecks Prüfung vorzulegen.
Das Vorhaben berührt nicht die Küstenschutzanlage. Auch Auswirkungen im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen auf die Küstenschutzanlage sind durch geordnete Bebauung auszuschließen.
Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser

Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden. Das Extremereignis nach HWRM-RL (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) weist für den Baubereich eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information in der Begründung berücksichtigt.

Bei ihrer Beurteilung setzt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen voraus, dass die Küstenschutzbauwerke dauerhaft gesichert werden, weil sich ansonsten Auswirkungen auf die gesamte Ortslage ergeben würden. Der Schutz der gesamten Ortslage würde auch die betreffende bauliche Anlage dauerhaft sichern können.

4. Bauliche Anlagen des Bebauungsplangebietes liegen im Küsten- und Gewässerschutzstreifen, für den die besonderen Schutzbestimmungen den § 29 NatSchAG M-V gelten.
5. Bauliche Anlagen des Bebauungsplangebietes liegen im Abstand von 200m zu Küstengewässern, für die gemäß § 89 LWaG M-V besondere Bestimmungen zu berücksichtigen sind.
6. ~~Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, nach § 18 NatSchAG M-V und nach § 19 NatSchAG M-V (Alleebäume an der Ostseeallee) geschützt sind. Im weiteren Planverfahren werden die bereits vorliegenden Fällanträge für die nicht zu erhaltenden Bäume aktualisiert und den zuständigen Behörden erneut vorgelegt.~~

Begründung: Der Baumschutz wurde abschließend mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 berücksichtigt. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Anforderungen zu berücksichtigen. Erforderliche Nachpflanzungen werden geregelt. Siehe hierzu Gliederungspunkt 10.4 dieser Begründung.

7. ~~Die bereits abgetragenen Gebäude waren Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten. Die Vorschriften der §§ 44 ff BNatSchG finden Anwendung. In Abstimmung mit der dafür zuständigen Behörde (LUNG M-V) werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Für den Verlust eines Winterquartiers von Fledermäusen kann optional als Ersatz ein neues Winterquartier in dem neu zu errichtenden Gebäudekomplex geschaffen werden.~~

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

6. Die FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 1934-302 "Wismarbucht" zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 und die Verträglichkeitsstudie für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 wurden im Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 aktualisiert. Die

Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete bewirkt.

~~kommen zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des SO-Hotels zuungunsten des SO-Einkauf / Freizeit auch unter Berücksichtigung der Summation mit anderen Plänen oder Projekten verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura-2000 Schutzgebiete SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" und FFH-Schutzgebiet 1934-302 „Wismarbucht“ ist. Die Auswirkungen sind nicht geeignet, die Erhaltungsziele und Schutzzwecke und die dafür maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000 – Gebietes zu beeinträchtigen. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des Art. 6 FFH-RL, § 34 BNatSchG oder § 21 NatSchAG M-V sowie hinsichtlich der Zielsetzungen des Artikels 4 EG-Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.~~

7. Im Rahmen einer UVP-Vorprüfung wurden alle umwelterheblichen Auswirkungen des Vorhabens gemäß Anlage 2 des UVP-Gesetzes geprüft. Auch bei kumulativer Betrachtungsweise kommt die Vorprüfung zum Ergebnis, dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Recht entfallen kann. Die UVP-Vorprüfung ist der Begründung beigelegt.

~~8. Die "Schalltechnischen Untersuchungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen" zeigen, dass die Immissionswerte in der Nachbarschaft durch Geräuschimmissionen beim Betrieb des Hotels eingehalten werden, wenn organisatorische Maßnahmen zur Beschränkung der Terrassennutzung sowie der oberirdischen Stellplätze im Nachtzeitraum umgesetzt werden (gemäß schallschutztechnischer Untersuchung: Ausschluss der nächtlichen Nutzung der zwei östlich des Hotels gelegenen oberirdischen Stellplatzflächen, Verzicht auf die nächtliche Bewirtschaftung des östlichen Bereiches der Terrasse 1, Ausschluss der nächtlichen Belieferung des Hotels).~~

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

~~Dies ist als Eintragung einer Baulast zu sichern.~~

8. Mit der "Schalltechnischen Untersuchung zu den Geräuschemissionen und -immissionen des BV Strandhotel in Boltenhagen, Projekt-Nr. A121801/4" vom 12.02.2019 wurden für das geplante Bauvorhaben "Strandhotel Boltenhagen" die Geräuschimmissionen durch die Tiefgarage, Anlieferungen, Kurzzeitparkplätze, Mitarbeiterparkplätze, Außenbewirtschaftung, Gastronomie im Dünenhaus, Spa-Bereich sowie die haustechnischen Anlagen rechnerisch prognostiziert und beurteilt. Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (sh. auch Festsetzungen unter Ziffer 11 der textlichen Festsetzungen) in Kombination mit organisatorischen Schallschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden:

- pro Außensitzbereich muss eine der in Tabelle 11 ("Schalltechnischen Untersuchung zu den Geräuschemissionen und -immissionen des BV Strandhotel in Boltenhagen, Projekt-Nr. A121801/4" vom 12.02.2019) aufgeführten organisatorischen Maßnahmen eingehalten werden.
- Schließung der Glaselemente der Gastronomie im Dünenhaus nach 22:00 Uhr.

- Die nächtliche Nutzung des Spa-Bereiches muss ausgeschlossen werden.
 - In der ungünstigsten Nachtstunde dürfen nur 14 Parkvorgänge in der Tiefgarage stattfinden.
 - Auf den Kurzzeitparkplätzen I und II und in der Haltezone sind jeweils 3 Park- bzw. Haltevorgänge zulässig.
 - Auf dem Mitarbeiterparkplatz I und II dürfen in der ungünstigsten Nachtstunde keine Parkvorgänge erfolgen.
 - Die Ausführung des Tiefgaragentores und der Regenrinne an der Tiefgarage müssen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
 - Die vorgenannte schalltechnische Untersuchung und die zugehörige Stellungnahme sind als Anlagen im Durchführungsvertrag verankert und im Baugenehmigungsverfahren beachtlich.
 - Mit der "Schalltechnischen Untersuchung zu den Geräuschemissionen und -immissionen des BV Strandhotel in Boltenhagen, Projekt-Nr. A121801/4" vom 12.02.2019 wurde für das geplante Bauvorhaben "Strandhotel Boltenhagen" auch eine Beurteilung der Eigenverlärmung der Hotelanlage vorgenommen. Grundsätzlich besteht kein Schutzanspruch vor den selbst verursachten Geräuschen. Um den Hotelgästen in den Zimmern nahe den Außensitzbereichen den höchst möglichen Komfort zu bieten, können Maßnahmen zum passiven Schallschutz durch Einbau von Fenstern, die im Schallschutznachweis auf dem Lärmpegelbereich IV abgestellt, sind ergriffen werden.
9. Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Für weitere Planungen und Vorhaben sind dennoch die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte" zu berücksichtigen (Landesamt für innere Verwaltung M-V/ Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen).
10. Der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden, in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
11. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
12. Sind Baumpflanzungen beabsichtigt, sind die jeweiligen Anforderungen der Ver- und Entsorger zu berücksichtigen. Hilfsweise wird hier auf die Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes GW125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W403, die zu berücksichtigen und anzuwenden sind, hingewiesen. Leitungstrassen sind grundsätzlich vom Baumpflanzungen freizuhalten. Die Anforderungen der jeweiligen Ver- und Entsorger sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu beachten.

13. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen sind soweit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Abteilung 3, einzuholen. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
14. Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Darüber hinaus sind Bereiche militärischer Funkdienststellen im 40/ 50 km-Radius betroffen. Belange der Bundeswehr stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.
15. Der im Zufahrtbereich stehende Ahorn ist innerhalb der Baumreihe an der Ostseeallee auf dem Flurstück 144/9 der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen umzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung).

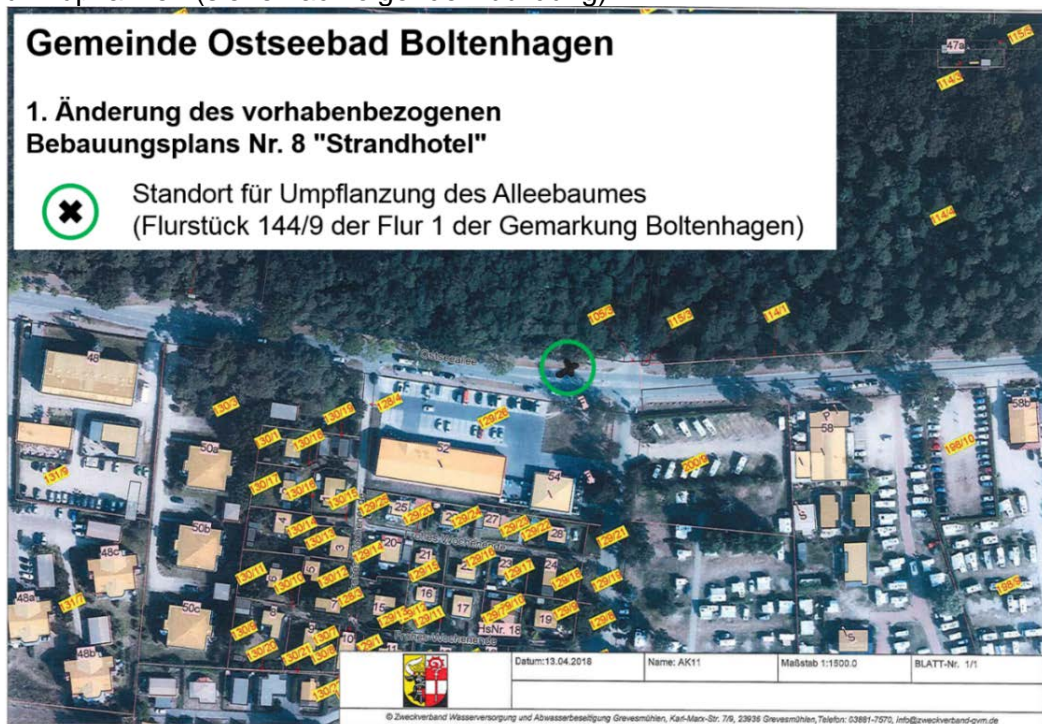


Abb. 14: Standort für Umpflanzung des Alleebaumes (Flurstück 144/9 der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen; unmaßstäblich; Kartengrundlage: vom Amt Klützer Winkel am 13.04.2018 zur Verfügung gestellt

- Nach dem Umpflanzen ist eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Bei Abgang ist der Ahorn durch eine artengleiche Neuanpflanzung mit einem Stammumfang von 18-20 cm auszugleichen.

17. Planverwirklichung

17.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

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

17.2 Erschließungskosten

Die Durchführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt und beinhaltet auch die Übernahme der Kosten. Bereits zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde der Durchführungsvertrag geschlossen. Aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist der Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sichert im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag in der Bauleitplanung ab, dass keine Aufwendungen für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entstehen. Im Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) werden die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes berücksichtigt.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

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

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

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

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

durch das:

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

Anlage: Nachweis Löschwasser - Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel vom 19. Januar 2018



**Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher**

für die amtsangehörigen Gemeinden
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstr. 1 • 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
z.Hd. Frau Mertins
Schloßstraße 01
23948 Klütz

Auskunft erteilt: Torsten Gromm

Telefon: 038825 / 393 - 302
e-Mail: t.gromm@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 003
AZ: |

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

19. Januar 2018

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVObI. M-V S. 254), seit dem 21 Februar 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590) sind die Gemeinden verpflichtet die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein. Dieses ist jedoch in den meisten ländlichen Gebieten nicht der Fall. Diese Idealversorgung ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Strandhotel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen jedoch gegeben.

Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 ist für den Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 8 „Strandhotel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Diese Löschwassermenge soll nach der DVGW, in der Regel für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Für die schnelle und erfolgreiche Brandbekämpfung ist es notwendig, dass bei der Festlegung der Bereitstellung von Löschwasser die Belange des abwehrenden Brandschutzes ausreichend vertreten und berücksichtigt werden.

Was für eine wirksame Brandbekämpfung und der damit zusammenhängenden Löschwasser- und Löschmittelbereitstellung notwendig ist, muss in Abhängigkeit der vorhandenen Feuerwehren, deren Gerät und den örtlichen Verhältnissen gesehen werden.

Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen.

Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC: NOLADE21WIS

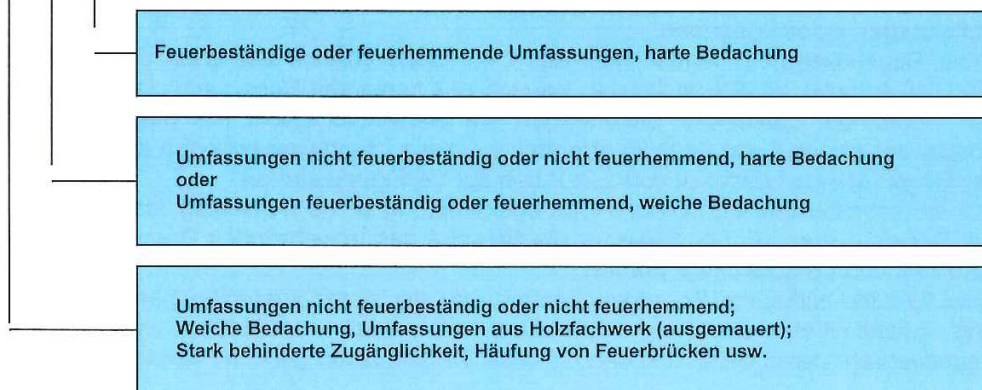
Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs, 08.30 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags
dienstags 13.30 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlung (WS) Wochenendhausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industriegebiete (GI)
		Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (M) Dorfgebiete (MD)	Gewerbegebiete (GE)			
Zahl der Vollgeschosse	< = 2	< = 3	> 3	1	> 1	-
Geschoßflächenzahl (GFZ)	< = 0,4	< = 0,3 – 0,6	0,7 – 1,2	0,7 – 1	1,0 – 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	< = 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	24 (*)	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192



* Bei der Planung ist davon auszugehen, dass Kleinsiedlungsgebiete und Wochenendhausgebiete keine hohe Brandempfindlichkeit haben.

Ermittlung des Löschwasservorrates

Löschwasserentnahmestellen	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 1	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 2	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 3	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 4
öffentliches Trinkwasserversorgungssystem	>96 m³/h	-----	-----	-----
natürliche offene Gewässer	-----	-----	-----	-----
künstliche offene Gewässer	-----	-----	-----	-----
unterirdische Löschwasserbehälter	-----	-----	-----	-----
Löschwasserbrunnen	-----	-----	-----	-----
Löschwasserbehälter auf Löschfahrzeugen des Feuerwehr	-----	-----	-----	-----
Summe	-----	-----	-----	-----
Löschwasserbedarf (gem. Arbeitsblatt 405 des DVGW)	96 m³/h	-----	-----	-----
Differenz	0 m³/h	-----	-----	-----

Auf Grund von Angaben des Zweckverbandes Grevesmühlen, aus dem Jahr 2016, ist bei den vorhandenen Hydranten eine Leistung von >96 m³/h anzunehmen.

Zurzeit stehen für den Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 7 „Tarres Resort“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung:

Tabelle 1

Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen

Pos.	Löschwasser- bereich	Art der Löschwasser- entnahmestelle	Lage der Löschwasser- entnahmestelle	Leistungsvermögen der Löschwasser- entnahmestelle
1.1	1	Unterflurhydrant (Nr. 64)	Ostseeallee 30	>96 m³/h
1.2	1	Unterflurhydrant (Nr. 48)	Mittelpromenade	>48 m³/h

Tabelle 2

Löschwassermengen

Pos.	Art der Löschwasserentnahmestelle Löschwasserbereich 1	Leistungsvermögen / Inhalt
2.1	Trinkwasserversorgungssystem/ (Hydranten)	>96 m ³ /h
2.2	Offene Löschwasserentnahmestellen (Teiche)	0 m ³
	Gesamt:	>96 m³/h

Löschwasserleistung des Trinkwassernetzes

Die Löschwasserleistung aus dem Trinkwassernetz kann mit folgenden Faustformeln berechnet werden.

Werden jedoch praktische Messungen vor Ort durchgeführt, ergibt sich meist ein völlig anderes Bild der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes. In vielen Fällen ist den Rohrleitungen erheblich weniger, oftmals auch erheblich mehr Wasser zu entnehmen.

In einem Ringleitungssystem:

$$Q_{\text{Ring}} \text{ (l/min)} = \varnothing_{\text{Leitung}} \text{ (mm)} \times 10$$

In einem Verästelungssystem:

$$Q_{\text{Veräst}} \text{ (l/min)} = \varnothing_{\text{Leitung}} \text{ (mm)} \times 6$$

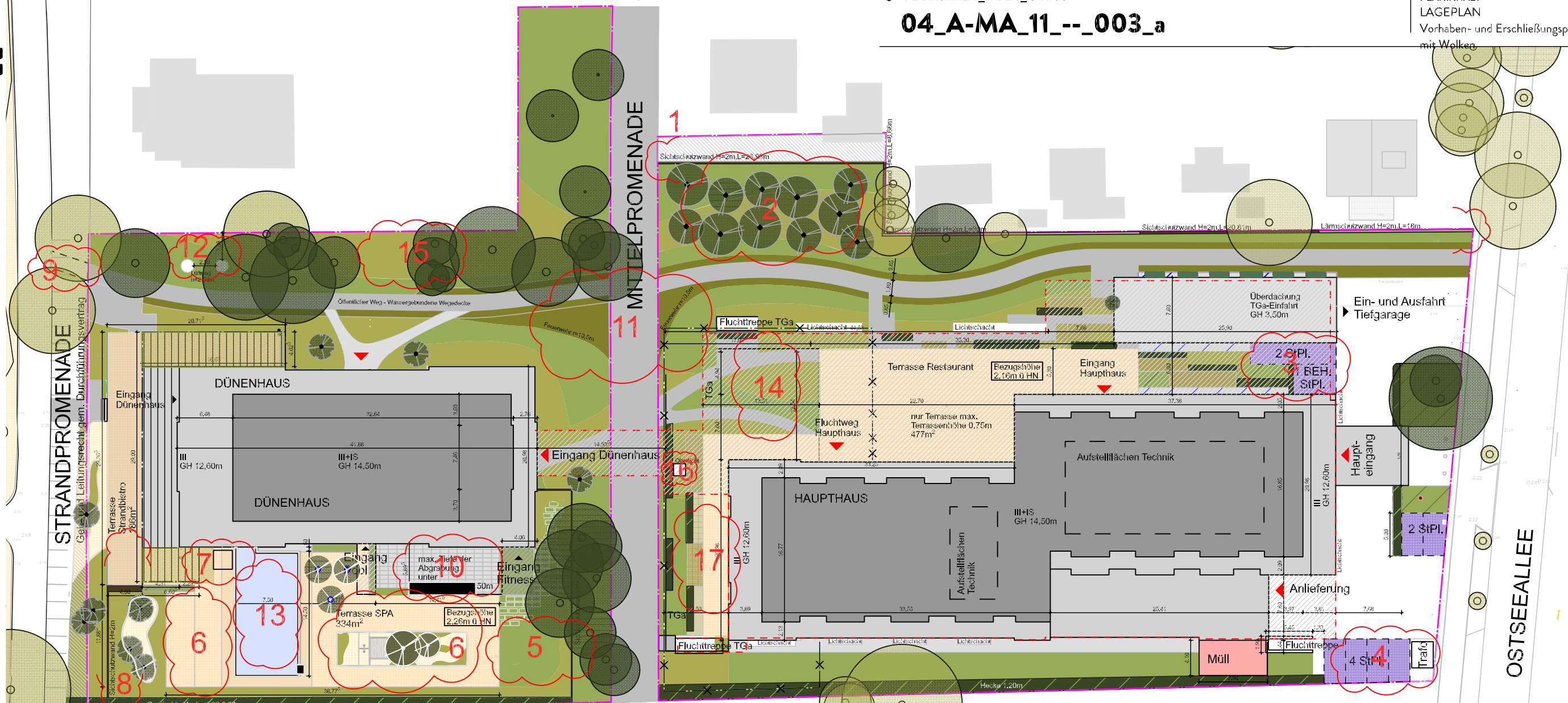
Im Bereich der Ortslage Ostseebad Boltenhagen ist ein Ringleitungssystem vorhanden.

Zurzeit stehen für den Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 8 „Strandhotel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zwei Löschwasserentnahmestellen (Hydrant Nr. 64 und 48) für die Brandbekämpfung zur Verfügung.

Bei der Betrachtung der in Tabelle 1 und 2 dargestellten Löschwassermengen kann gesagt werden, dass die Löschwasserversorgung für den Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 8 „Strandhotel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesichert ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Arne Longenrich
Fachbereichsleiter Bürgeramt



- Grundstücksgrenze
- SP
Umgrenzung für Flächen für oberird. Stellplätze (SP)
- TGA
Umgrenzung für Flächen für komplett unterird. Tiefgarage (TGA) (Fluchttreppen und Lichtschächte TGA nicht enthalten)
- Alte Baugrenze
- Terrassen EG / Veranda EG/ Wintergarten EG
- Zufahrten, Wege
- Grünflächen
- Abstellfläche für Müll
- Wasserflächen
- StPl (Anzahl) Stellplatzflächen

- Baum, Bestand
(Erhaltungsgebot nach B-Plan, 16.11.17)
- Baum, Bestand
(Ohne Erhaltungsgebot/ außerhalb Plangebiet)
- Beispielhafte Anpflanzbäume,
Standort unter Vorbehalt
- 5m 10m 25m
- Grundfläche Untergeschoss (UG)/ Unterbauung
- Grundfläche Erdgeschoss (EG)
- Grundfläche Staffelgeschoss (3.OG)
- Entwurf Umverlegung der Grundstücksgrenze

Hinweis: Die Grünfläche wurden seit dem Entwurfsstand komplett überarbeitet.

- 1 Sichtschutzwand und Lärmschutzwand ergänzt
- 2 Geänderte Anpflanzsituation durch verschobene Grundstücksgrenze
- 3 Stellplatz für Dauerparker (Angestellte) hinzugefügt
- 4 Neuer Aufstellplatz für Trafo, entfall eines Stellplatzes
- 5 Geänderte Nutzung
- 6 Geänderte Aufteilung der Terrassen / Entfall Whirlpool
- 7 Einbringöffnung für TGA hinzugefügt
- 8 Sichtschutzzaun hinzugefügt
- 9 Anbindung an Strandpromenade erfolgt später
- 10 Geänderte Abgrabung
- 11 Schleppkurven für Feuerweh hinzugefügt
- 12 Lüftungstürme neu Positioniert
- 13 Pool gedreht keine Unterbauung mehr
- 14 Keine Terrassenerweiterung geplant
- 15 Anpassung des Baumbestandes
- 16 Oberlicht hinzugefügt
- 17 Verkleinerung der Nord-Östlichen Terrassenfläche

DATUM 06.03.2019
BEARBEITER / IN
MASSSTAB 1:500
BLATTGRÖSSE A3

BAUVORHABEN
Strandhotel Boltenhagen
Ostseallee 27 Mittelpromenade 36 / 23946 Boltenhagen

ARCHITEKT
MICHELMANN ARCHITEKT GmbH
Vahrenwalder Straße 265
30179 Hannover

BAUHERR
Strandhotel Boltenhagen
GmbH & Co. KG
Herrschinger Straße 10
82346 Andechs

Planinhalt
LAGEPLAN
Vorhaben- und Erschließungsplan
mit Wolken