

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/21/157

öffentlich

Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier: Beschluss zum Entwurf

Organisationseinheit:	Datum
Bearbeiter: Katrín Jäger-Bentin	30.09.2021 Verfasser: Maria Schultz

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö/N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	12.10.2021	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	21.10.2021	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Beschluss über die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a für das Gebiet Ortszentrum-Ost in Boltenhagen für das Quartier der denkmalgeschützten Gebäude am Zugang zur Seebrücke, an der Mittelpromenade und an der Ostseeallee sowie für den Bereich des Kurparkes mit Konzertmuschel gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a stimmt im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude die örtliche Situation unter Berücksichtigung des Bestandes nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a überein. Die im Bebauungsplan Nr. 2a festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird auf fast allen Grundstücken deutlich überschritten; gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a ist in allen Fällen die ursprünglich beabsichtigte und festgesetzte GRZ von 0,35 einzuhalten und die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht überschritten werden. Ebenso überschreitet der bauliche Bestand die im Bebauungsplan Nr. 2a festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Nach Überprüfung durch die Verwaltung spiegelten bereits die Ursprungsfestsetzungen bei der Erlangung der Rechtskraft nicht den tatsächlichen Bestand an Gebäuden für die Ermittlung der Grundflächenzahl wieder. Darüber hinaus sind die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung der Grundstücke zu überprüfen und zu regeln. Festsetzungen zu Einfriedungen (zum Beispiel Maschendrahtzaun an der Zuwegung zur Seebrücke) sind überarbeitungsbedürftig.

Um die Einhaltung der GRZ zu gewährleisten, wären Rückbauten von versiegelten Flächen erforderlich. Die festgesetzte max. GRZ von 0,35 wird

bereits auf einigen Grundstücken allein mit den Hauptgebäuden überschritten; auf fast allen Grundstücken wird sie mit sämtlichen anzurechnenden baulichen Anlagen überschritten. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist von der ordnungsgemäßen Errichtung von baugenehmigten Nutzungen der Hauptanlagen auszugehen; dies wird jedoch ebenso wie die Errichtung der Nebenanlagen und weiteren versiegelten Flächen im Planaufstellungsverfahren geprüft, sobald die Genehmigungsunterlagen bei der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorliegen.

Als Art der baulichen Nutzung soll künftig anstelle des "Mischgebietes" ein "Urbanes Gebiet" festgesetzt werden, welches mit der Novelle der BauNVO 2017 eingeführt wurde. Wichtiges Merkmal des "Urbanen Gebietes" ist die Nutzungsmischung, so dass Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen nebeneinander bestehen können. Im Unterschied zum "Mischgebiet" muss das Verhältnis zwischen den nutzungen nicht gleichgewichtig sein. Es kann zusätzlich eine geschossweise Regelung für einzelne nutzungen getroffen werden. Durch höhere Immissions- und Lärmschutzrichtwerte wird ebenfalls die Mischung von Wohnen und Gewerbe erleichtert; gegenüber dem Mischgebiet liegt hier der Orientierungswert tags um 3 dB(A) höher (nachts besteht kein Unterschied).

Weiterhin sind auch die Anforderungen an den Betrieb der Konzertmuschel zu prüfen und festzusetzen, auch unter Berücksichtigung der veränderten nutzungsart des "Urbanen Gebietes".

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 2a dient bislang als Rechtsgrundlage; er soll durch die neu aufzustellende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ersetzt werden.

Die Gemeinde führt das Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch. Die Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Nachweis ist den Planunterlagen beizufügen.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren anzugeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Die nunmehr beabsichtigten Zielsetzungen werden ebenso als Grundlage für die frühzeitige Information der Öffentlichkeit genutzt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorsteherin der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

1. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a "Ortszentrum-Ost" in Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.
3. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a "Ortszentrum- Ost" betrifft das Quartier der denkmalgeschützten Gebäude am Zugang zur Seebrücke, an der Mittelpromenade und an der Ostseeallee sowie den Bereich des Kurparkes mit Konzertmuschel.
Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
 - nördlich: durch die Düne an der Strandpromenade,
 - östlich: nördlich der Mittelpromenade durch das Grundstück

Strandpromenade 15, Restaurant und Café "Zur Düne", sowie südlich der Mittelpromenade durch die Grundstücke Mittelpromenade 21 und Ostseeallee 7,

 - im Süden durch: die Ostseeallee,
 - im Westen durch: die Mittelpromenade als Zuwegung zur Seebrücke.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ist auf die Dauer von 6 Wochen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde 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)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):

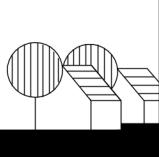
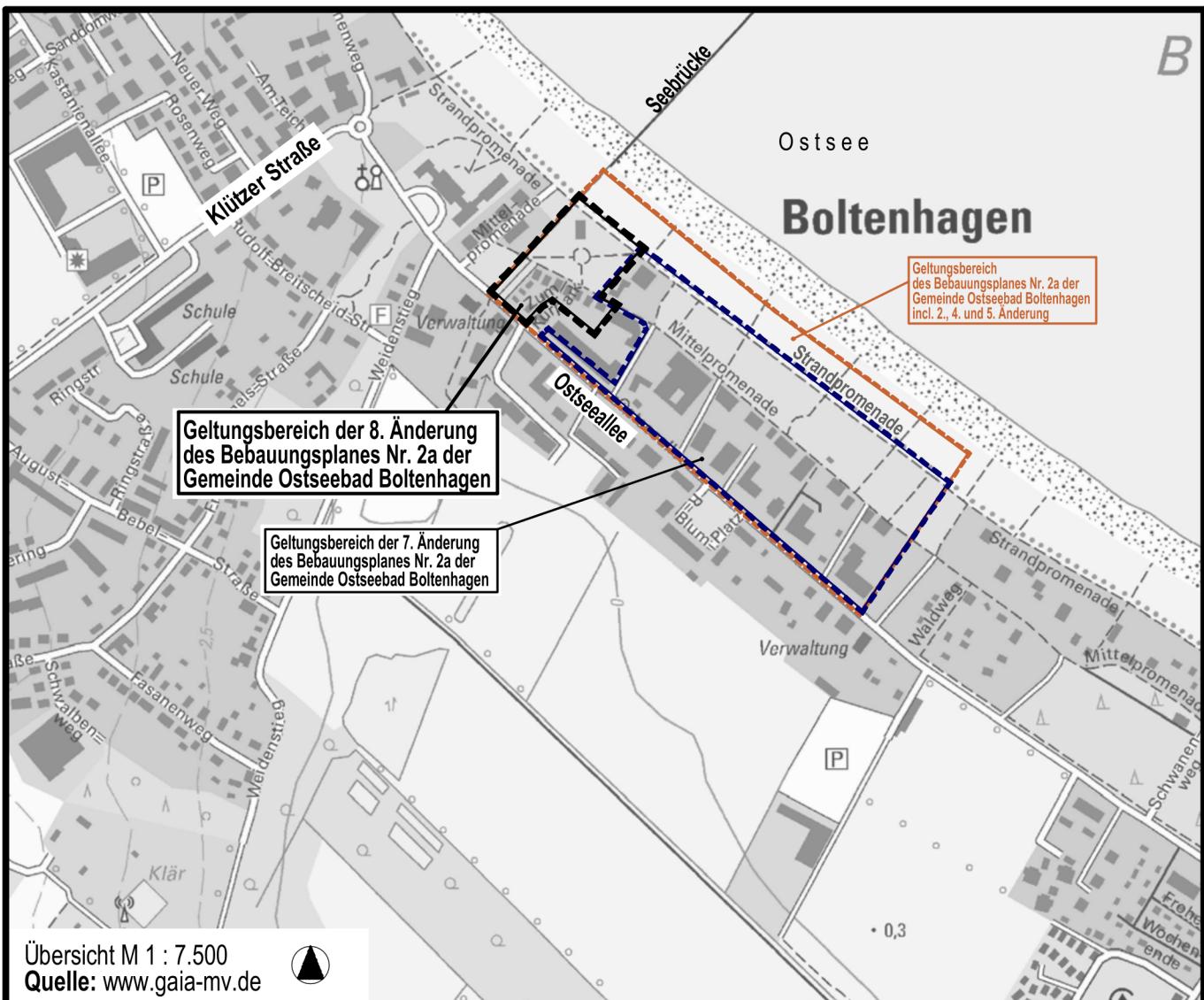
Deckung gesichert durch	
Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:	
Keine finanziellen Auswirkungen.	

Anlage/n:

2	TEIL B - Text öffentlich
---	--------------------------

SATZUNG

ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHAGEN FÜR DAS GEBIET ORTSZENTRUM-OST IN BOLTHAGEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Oktober 2021

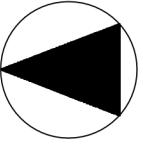
**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**



SATZUNG ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAUD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET ORTSZENTRUM-OST IN BOLTENHAGEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB

Übersichtsplan
M 1 : 750



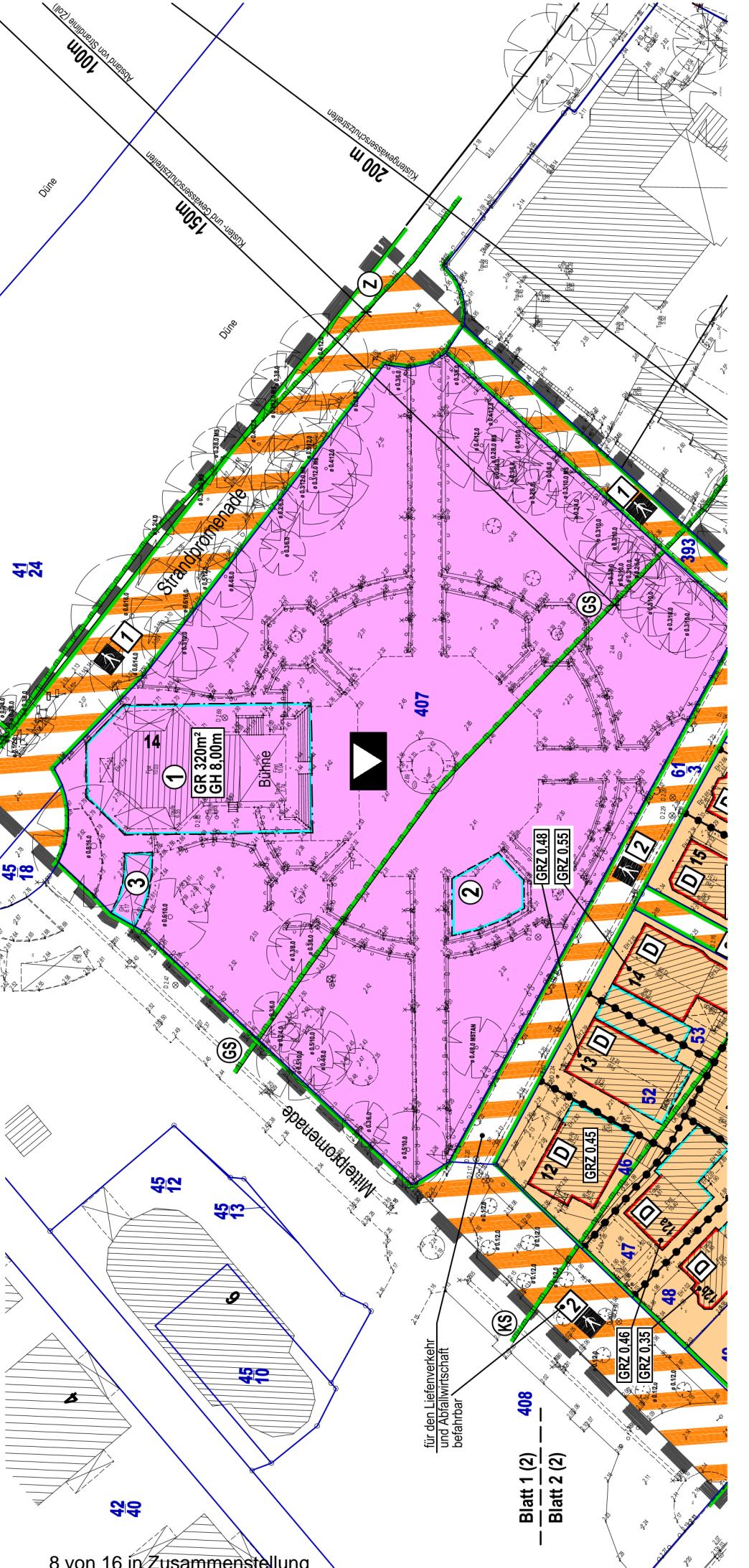
SATZUNG ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEE BAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET ORTSZENTRUM-OST IN BOLTENHAGEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB

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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Geleitgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

M 1 : 500

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



Ostseebad
Boltenhagen

Hydra

200 m
gewässerschutzstre

für den Lieferverkehr
und Abfallwirtschaft
befahrbar

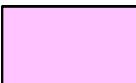
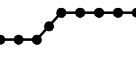
Blatt 1 (2) **408** **Blatt 2 (2)**

9 von 16 in Zusammenstellung

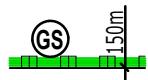
Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SWIEK Karolstraße 20 23970 Wismar Tel.: 03841-783200; email: info@vermessung-swiek.de		
Datum:	29.09.2021 (Fertigstellung Gebäude Mittelpromenade 13,14)		
Auftrag-Nr.:	6372/005	6372/005	Lage- und Höhenplan, 20210929 dwg
Lagebezug:	ETRS89		
Höhenbezug:	DHHN2016		
Hinweise:	--		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

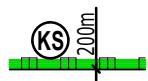
I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Urbane Gebiete	§ 6a BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
GRZ 0,35	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
GH 8,00m	Gebäudehöhe (GH)	
II VG	Zahl der Vollgeschosse (VG), als Höchstmaß	
TH _{max.} 3,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Abweichende Bauweise	§ 22 und § 23 BauNVO
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Baugrenze mit Ifd. Nr., z.B. Nr. 1 (Baufeld 1)	
	FLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEIN-BEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Zweckbestimmung "Kurpark mit Bühne"	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fußgängerbereich	
	Gehweg	
	Gehweg (für den Lieferverkehr und Abfallentsorgung befahrbar)	
	Gehweg (für Anlieger, Ver- und Entsorgung und für den Lieferverkehr befahrbar)	
	REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ	§ 172 Abs. 1 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	

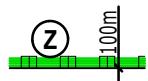
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier: 150m zur Ostsee
(Luftbild; Quelle: www.gaia-mv.de, Stand: Juni 2020) § 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 29 NatSchAG M-V



Küstengewässerschutzstreifen, hier: 200m zuzr Ostsee
(Luftbild; Quelle: www.gaia-mv.de, Stand: Juni 2020) § 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 89 LWaG M-V

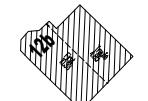


100m Abstand von der Strandlinie (Zoll) § 9 Abs. 6 BauG
i.V.m. § 15 Abs. 1 ZollVG

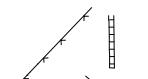
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



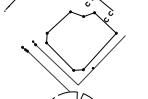
vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



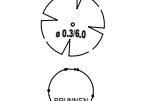
vorhandene Gebäude mit Haus-Nr.



vorhandener Zaun / Mauer



vorhandener Weg / Platz / Hecke



vorhandener sonstiger Baum



vorhandener Brunnen

TEIL B – TEXT

**ZUR SATZUNG ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A
DER GEMEINDE OSTSEE BAD BOLTHAGEN FÜR DAS GEBIET
ORTSZENTRUM-OST IN BOLTHAGEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
GEMÄß § 13a BauGB**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1.1 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des 13a Satz 2 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.3 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauVNO) ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.4 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Gebäude als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauVNO) unzulässig.
- 1.1.5 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind in den gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.
- 1.1.6 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzungen unzulässig.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**

- 2.1 Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 2.2 In den Urbanen Gebieten wird die max. zulässige Traufhöhe mit 3,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

**3. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 3.1 Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Ostseeallee, Mittelpromenade, zum Kurpark) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

**4. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 4.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist bei den festgesetzten Baulinien die Abstandsfläche gemäß § 6 LBauO M-V zu den Grundstücksgrenzen nicht einzuhalten bzw. muss die Abstandsfläche gemäß § 6 LBauO M-V zu den Grundstücksgrenzen nicht gehalten werden.
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Vorsprünge und Erker auf jeweils insgesamt 25% der Fassadenseitenlängen um max. 2,00 m überschritten werden. Der Abstand zwischen den jeweiligen Einzelsprüngen muss mind. 5,00 m betragen.

**5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 5.1 Stellplätze und Garagen sind nur in Kellergeschossen oder als vollständig unterirdisch angeordneten Tiefgaragen zulässig. Überirdisch angeordnete Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

**6. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF „KURPARK MIT BÜHNE“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- 6.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kurpark mit Bühne" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Kurparks und der Kurparkbühne.
- 6.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:
 - Kurparkbühne inklusive zugehöriger Nebenräume und Anlagen im Baufeld 1,
 - mobile Kurparkbühne im Baufeld 2.
- 6.3 Auf der Freifläche sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig:
 - Wege, Elemente der Parkgestaltung und Ausstattung,
 - Möblierung.

7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFELGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT SOWIE ANPFLANZUNGEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

- 7.1 Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30% betragen.

**8. ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

- 8.1 Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.
- 8.2 Oberirdische Öl- oder Gasbehälter sind nicht zulässig.
- 8.3 Außenwände sind nur als rotes, rotbraunes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als weiße, beige oder hellgraue Putzfassaden oder Natursteinfassaden zulässig. Für Teilflächen der Fassaden und Nebengebäude sind auch Holzverschalungen zulässig. Für Verbindungsgänge zwischen Hauptgebäuden sind auch Glasfassaden zulässig.
- 8.4 Dächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von 15° - 60° zulässig.
- 8.5 Als Dacheindeckung sind nur dunkelrote bis rotbraune Ziegel-, oder Pfannendeckungen oder Metalleindeckungen in der Farbe kupfer-natur zulässig. Als Deckung für Tiefgaragen oder Tiefgaragenflächen, die nicht durch weitere Geschosse überdeckt werden, ist ein begrüntes Dach vorzusehen.
- 8.6 Die Unterbrechung der Trauflinie (max. zulässige Traufhöhe) in Form von Erkern, Gaußen oder Dacheinschnitten darf 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 8.7 In dem Urbanen Gebiet sind Fenster über 0,8 qm Fläche (Schaufenster im Erdgeschoß über 2,50 qm) durch deutliche, konstruktive Pfosten oder Sprossen in mehrere, stehende Formate zu unterteilen. Fenstersprossen in den Scheibenzwischenräumen, Glasbausteine, sichtbare Rolladenkästen sowie feststehende Kunststoffmarkisen sind nicht zulässig.
- 8.8 Einfriedungen des Vorgartenbereiches sind als Heckenpflanzung (auch mit integriertem Zaun), als Lattenzaum (ohne Farbvorgabe) mit einer maximalen Höhe von 0,80 m im Vorgartenbereich zulässig. Für Anpflanzung sind Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) zu verwenden.
- 8.9 Für rückwärtige oder seitliche Einfriedungen wird die maximale Höhe mit 1,20 m festgesetzt.

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. HOCHWASSERRISIKOGEBIET GEMÄß § 9 Abs. 6a BauGB

Der Plangeltungsbereich 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.

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.

Der Küstengewässerschutzstreifen gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V (200 m) wurde nachrichtlich übernommen.

III. HINWEISE

1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMÄLE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Baudenkmale im Plangebiet vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale 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 Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

2. HOCHWASSERGESCHÜTZTER BEREICH

Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches. Für den Bereich Boltenhagen beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN; höhere Wasserstände sind möglich. Das Risiko für Hochwasserschäden an den Anlagen und die Haftung für Schäden an der Hochwasserschutzdüne des Landes durch nicht rechtzeitigen Rückbau der Anlagen bei Hochwasserereignissen ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

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.

3. MUNITIONSFUNDE

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

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 so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Vom Auskunftsersuchen einer Kampfmittelbelastungsauskunft für die in Rede stehende Fläche beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor Bauausführung kann abgesehen werden, da die Fläche als öffentlicher Badestrand genutzt wird.

4. VERANSTALTUNGEN IM RAHMEN SOGENANNTER "SELTENER EREIGNISSE"

Gemäß TA Lärm können Veranstaltungen im Rahmen sogenannter "seltener Ereignisse" (Nr. 7.2 Abs. 1 Satz 1 der TA-Lärm) zugelassen werden. Diese sind auf 10 Kalendertage eines Kalenderjahres begrenzt, an denen in der Tages- und/ oder Nachtzeit die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA-Lärm überschritten werden dürfen. Dabei ist das jeweilige zur Genehmigung gestellte Ereignis zugrunde zu legen, das die Dauer eines Kalendertages nicht überschreiten darf.

Hinweise zum Schallschutz

Für die Anforderungen an den Schallschutz für die Gemeinbedarfsfläche „Kurpark mit Bühne“ gelten die Vorgaben der Untersuchung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 17.05.2017, erstellt durch SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Meditation, Babelsberger Straße 40-41, 10715 Berlin.

5. BUNDESWEHR

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt.

6. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES

Ob sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden, wir im Planaufstellungsverfahren ermittelt.

7. ANFORDERUNGEN DER WASSER- UND SCHIFFFAHRTSVERWALTUNG

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.11.2018 (BGBl. I. S. 2237) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) bedarf es nicht.