

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/22/271

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für den Hotelstandort „Haus Boltenhagen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier: Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 10.05.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	24.05.2022	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	16.06.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den Bebauungsplan Nr. 39 auf, um den Hotelstandort "Haus Boltenhagen" zu sichern und fortzuentwickeln. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gefasst und ortsüblich bekannt gemacht; zur Fortführung des Verfahrens wurde ein weiterer Beschluss der Gemeindevertretung am 21. April 2022 mit erweitertem Geltungsbereich gefasst. Die Gemeinde hat sich für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens unter Einbezug der Fläche entschieden. Unter Berücksichtigung der Bauleitplanung im westlich anschließenden Bereich würde eine Lücke zwischen dem Geltungsbereich des Apart-Hotels und dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 verbleiben. Die planungsrechtliche Regelung für diese Fläche ist geboten. Da ein Zusammenhang mit den Flächen des Aufstellungsbeschlusses gemäß Bebauungsplan Nr. 39 besteht, werden die Restflächen dem Bebauungsplan Nr. 39 zugeschlagen und das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 39 fortgeführt. Die Entwicklung erfolgt in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, welcher hier ein Sondergebiet Hotel (gemäß § 11 BauNVO) darstellt.

Es besteht die planerische Zielsetzung der Gemeinde, die Hotelnutzung am Standort zu sichern, eine qualitative Fortentwicklung zu ermöglichen und einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegenzuwirken. Dazu werden die Art der baulichen Nutzung für die Hotelnutzung als Sondergebiet - Hotel gemäß § 11 BauNVO sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Das Sondergebiet - Hotel besteht aus 2 Teilbereichen: Teilbereich 1 (Flurstück 131/9) umfasst das Grundstück mit der bereits errichteten Hotelanlage, Teilbereich 2 (Flurstück 131/1) umfasst das Flurstück westlich des Zuwegs zur Apartmentanlage Godewind, um welches der ursprüngliche Geltungsbereich ergänzt wurde. Hier soll die Gestaltung der Freiflächen für die bestehende

Hotelanlage im Hinblick auf die Verbesserung der infrastrukturellen Anlagen ermöglicht werden, wie z.B. mit Außenanlagen für freizeitleiche und sportliche Nutzungen für die Hotelgäste (hoteltypische Nutzungen). Es soll ermöglicht werden, die Aufenthaltsqualität für die Hotelgäste zu verbessern. Neben dem Beherbergungsangebot des Hotels sollen Möglichkeiten für die infrastrukturellen Anlagen geschaffen werden.

Da auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet wird, erfolgt die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 für den Hotelstandort "Haus Boltenhagen" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 wird wie folgt begrenzt:
 - nordöstlich: durch die Ostseeallee,
 - südöstlich: durch die bebauten Grundstücke Ostseeallee 50a, 50b, 50c (Ferienanlage Goosbrink),
 - südwestlich: durch die bebauten Grundstücke Ostseeallee 48a, 48b, 48c (Ferienanlage Goosbrink),
 - nordwestlich: durch das Flurstück 132/1.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/ 51101/ 56255000
	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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	d2022-05-11Boltenhg_B39_BV Vorentwurf_Plan-A3 öffentlich
2	d2022-05-10-Bolte-B39-TextB Vorentw-BV öffentlich



M 1 : 1.000

132/1
Gemarkung
Boltenhagen
Flur 1

131/8

Kartengrundlage:
ALKIS 2021-10
vom Zweckverband Grevesmühlen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen



Erklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Sonstige Sondergebiete
H - Hotel, mit lfd. Nr.

Rechtsgrundlagen
Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Par. 11 Abs. 2 BauNVO



BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Baugrenze

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



VERKEHRSFÄCHEN
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
privater Verkehrsberührender Bereich

Par. 9 Abs. 7 BauGB



SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
vorhandenes Gebäude
mit Tiefgarage

Par. 9 Abs. 7 BauGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Beiswheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 0388177105-0

Planungsstand: 24. Mai 2022
BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 FÜR DEN HOTELSTANDORT "HAUS BOLTENHAGEN" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 FÜR DEN HOTELSTANDORT "HAUS BOLTENHAGEN" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

SONSTIGES SONDERGEBIET - HOTEL (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet – Hotel dient im Rahmen der Fremdenbeherbergung der Errichtung und dem Betrieb einer Hotelanlage inklusive zugehöriger infrastruktureller Anlagen und Einrichtungen.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes - Hotel 1 sind nur zulässig:

- Zimmer und Suiten,
- für den Hotelbetrieb notwendige Funktions- und Nebenräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sport-, Freizeit- und Wellnesseinrichtungen,
- sonstige Dienstleistungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie Einzelhandelseinrichtungen mit einem an den Hotelgästen ausgerichteten Warenangebot,
- Empfangs- und Tagungsräume.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes - Hotel 1 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter/ -inhaber, und nur soweit sie dem Betrieb der Hotelanlage dienen und der Bettenkapazität der Hotelanlage deutlich untergeordnet sind.

Über das Betriebswohnen hinaus ist die Dauerwohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes - Hotel 2 sind nur zulässig:

- Anlagen für freizeitleiche und sportliche Zwecke auf Freiflächen, die dem Hotelbetrieb dienen.

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

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet – Hotel sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur aufgrund des durch die Hotelnutzung verursachten Bedarfes und nur innerhalb des Teilbereiches 1 zulässig.

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. WALDABSTAND

Gegenüber der nördlich der Ostseeallee befindlichen Waldfläche ist der einzuhaltende Waldabstand mit der zuständigen Forstbehörde während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes festzulegen.

3. BAUMSCHUTZSATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

III. HINWEISE

1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE

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

2. HOCHWASSERGESCHÜTZTER BEREICH

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. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen; der Bauherr kann selbst geeignete Maßnahmen zum vorsorgenden Hochwasserschutz vornehmen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren

verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

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 teilweise 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 berücksichtigt.

3. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

4. 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.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig

beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.