

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel"

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	1
1.1	Anlass	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	1
2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	2
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
4	Planungsgrundlagen	6
4.1	Ziele der Raumordnung	6
4.1.1	Landesplanung	6
4.1.2	Regionalplanung.....	6
4.2	Planungsrecht	6
4.2.1	Rechtsgrundlagen	6
4.2.2	Flächennutzungsplan	7
4.2.3	Geltendes Recht.....	7
4.2.4	Verfahren.....	7
5	Städtebauliches Konzept	8
5.1	Bebauung/ Nutzung	8
5.2	Verkehrliche Erschließung	12
5.2.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.....	12
5.2.2	Interne Erschließung	13
5.2.3	Ruhender Verkehr	14
5.2.4	Fuß- und Radwege.....	15
5.2.5	Feuerwehzufahrten	15
5.3	Öffentliche Ver- und Entsorgung	16
5.3.1	Trinkwasser/ Abwasser	16
5.3.2	Löschwasser.....	17
5.3.3	Energie	17
5.3.4	Kommunikation.....	18
5.3.5	Müll.....	19
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
6.4	Stellplätze und Garagen.....	22
6.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	22
6.6	Grünflächen.....	23
6.7	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
6.9	Höhenlage.....	23
6.10	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion.....	24
6.11	Geh- und Leitungsrecht.....	24
6.12	Nachrichtliche Übernahme	24
7	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	24

8	Flächenbilanz.....	25
9	Wechselwirkungen mit der Umgebung.....	25
10	Umweltbericht.....	27
11	Ermittlung und Berücksichtigung der Umweltbelange	28
11.1	Vorbemerkung.....	28
11.2	Gesetzliche Grundlagen und Rahmenbedingungen der Naturschutzgesetzgebung	28
11.2.1	UVP-Recht.....	28
11.2.2	Natura 2000.....	29
11.2.3	Bundesrecht Naturschutz	29
11.2.4	Landesrecht Naturschutz.....	30
11.3	Umweltauswirkungen	30
11.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	30
11.3.2	Entwicklung bei Durchführung der Planung	32
11.3.2.1	Abiotische Schutzgüter	32
11.3.2.2	Biotische Schutzgüter.....	33
11.3.2.3	Schutzgut Landschaft	35
11.3.2.4	Schutzgut Mensch	36
11.3.3	Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung	37
12	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-planes Nr. 8	2
Abbildung 2:	ehemal. Kurhotel Qualmann: Ansicht von der Mittelpromenade (l.).....	5
Abbildung 3:	ehemal. Kurhotel Qualmann: Ansicht von der Strandpromenade (r.)	5
Abbildung 4:	ehemaliges Pensionshaus: Ansicht von der Mittelpromenade (l.)	5
Abbildung 5:	ehemaliges Pensionshaus: Ansicht von der Ostseeallee (r.).....	5
Abbildung 6:	ehemaliges Nebengebäude: Ansicht von der Ostseeallee	5
Abbildung 7:	Straßenquerschnitt Ostseeallee M 1: 100	13
Abbildung 8:	Verlauf der Strandpromenade im Bereich des Qualmann-Grundstückes	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zahlen und Daten zum Baugebiet	22
------------	--------------------------------------	----

Anhang

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Anlass

Das Plangebiet ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2b beplant. Die Satzung ist am 18. Mai 2002 in Kraft getreten.

Bereits mit dem Ursprungsplan Nr. 2b wurde eine Wiederherstellung der nun mittlerweile bereits jahrelang funktionslosen Hotelbebauung ermöglicht; zwischen der Mittelpromenade und der Ostseeallee ist hier eine Einkaufs- und Freizeitanlage planerisch zulässig.

Die bisher geplante Nutzung als Hotel soll nun ausgeweitet werden, um hier eine hochwertige, familien-gerechte Hotelanlage von der Ostseeallee bis zur Strandpromenade zu errichten.

Die veränderten Nutzungsansprüche sowie die daraus resultierenden Abweichungen zu den zulässigen Nutzungen bedingen eine Änderung des rechtskräftigen B-Planes.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich des Ortszentrums – Ost besitzt große – auch geschichtliche – Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde Boltenhagen zu einem Ostseebad. Mit der Errichtung eines Hotels auf dem Gelände des heutigen Hotels "Großherzog von Mecklenburg" nach 1845 ließ sich die Entwicklung von Neu-Boltenhagen in östliche Richtung nicht mehr aufhalten. Es entstanden große Pensionshäuser an einem vorgegebenen Weg, der heutigen Mittelpromenade. Auf den ursprünglich sandigen Böden der ostseeseitigen Grundstücke wurden Parklandschaften angelegt, was noch heute den Charme des Ortes ausmacht. Bereits zu Anfang des 20. Jahrhunderts entstand im Plangebiet an der Strandpromenade der Neubau eines Kurhotels und im Verlauf weiterer Jahrzehnte verschiedenartige kleinere Bebauung im östlichen und südlichen Bereich, die dem Fremdenverkehr diente.

Das Ostseebad Boltenhagen verfolgt das Ziel, "wieder ein Seebad mit gehobenem, aber nicht exklusivem Standard zu werden." (Masterplan Boltenhagen 2020, S. 60). Die Stellung Boltenhagens als Fremdenverkehrsschwerpunkt gemäß RROP gilt es zu stärken; das Ostseebad ist zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung zu entwickeln.

Um im Wettbewerb mit den anderen Ostseebädern zu bestehen, sind Ort und Tourismus entsprechend des vorgenannten Ziels zu entwickeln. Hierzu werden im "Masterplan Boltenhagen 2020" Empfehlungen auf Basis der örtlichen Analyse getroffen. Der gemeindliche "Masterplan Boltenhagen 2020" stellt eine Fortführung der gemeindlichen touristischen Entwicklungskonzeption von 1991 dar und wurde von der Gemeindevertretung beschlossen. Obwohl sich im Ostseebad Boltenhagen die Anzahl der Gästeübernachtungen in den letzten Jahren positiv entwickelte, ist in Boltenhagen eine sehr hohe Anzahl an Ferienwohnungen und -häusern im Verhältnis zur Gesamtgästebettenzahl zu verzeichnen. Das Hotelsegment ist – trotz Erhöhung durch die Errichtung der Hotelanlagen auf der Halbinsel Tarnewitz 2008 und des geplanten Ferienressorts an Stelle der ehemaligen Militärliegenschaft im östlichen Gemeindegebiet – immer noch zu schwach ausgeprägt. Die anvisierte Gesamtbettenzahl im Ostseebad wird bald erreicht sein; aus vorgenannten Gründen wird die Errichtung eines Hotels in integrierter Ortslage befürwortet.

Der "Masterplan Boltenhagen 2020" empfiehlt den Bau eines weiteren gehobenen Hotels in zentraler Ortslage. Ferner wird hier ebenfalls zur Attraktivierung des Ostseebades empfohlen, die Bauruinen im zentralen Bereichen konsequent zu entfernen.

Bereits der rechtskräftige Ursprungsplan hatte zum Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Raumstruktur und der Naturschutzbelange zu gewährleisten. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde weiterhin dieses Ziel und legt dabei besonderes Augenmerk auf die Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Baukultur

und nicht zuletzt auf die Stärkung Boltenhagens in seiner Position als Fremdenverkehrsstandort. Es besteht das Ziel, den bislang planungsrechtlich zulässigen Hotelstandort auszudehnen. Die hier ursprünglich vorgesehene Einkaufs- und Freizeitanlage wird hier nicht weiter verfolgt. Hierzu wird auf die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verwiesen, die eine Verlagerung dieses Standortes auf Grund veränderter Nutzungsanforderungen beinhaltet.

Die vorliegende B-Planänderung schafft die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Errichtung einer hochwertigen Hotelanlage von der Ostseeallee bis zur Strandpromenade in zentraler Ortslage, wie im Masterplan empfohlen. Die Gemeinde schafft somit die Voraussetzungen für einen weiteren zentralen Baustein, um ihre Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität im Vergleich mit anderen Ostseebädern zu stärken und das vorgenannte Ziel zu erreichen.

2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet östlich des Ortszentrums Boltenhagens umfasst größtenteils den Bereich des Ursprungsplanes Nr. 2b und wird eingegrenzt:

- im Nordosten: von der Grünfläche entlang der Strandpromenade,
- im Südosten: Grundstück Strandweg 31 nördlich der Mittelpromenade, Wohnbebauung am Waldweg südlich der Mittelpromenade,
- im Südwesten: von der Ostseeallee
- im Nordwesten: Grünfläche nördlich der Mittelpromenade; von der Wohnanlage "Likedeeler" (Ostseeallee 25) sowie dem "Likedeeler" (Mittelpromenade 33).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst über die Flächen des Hotel-Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) hinaus gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen (angrenzende Verkehrsflächen) und Regelungen zu diesen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gebiet zu gewährleisten.

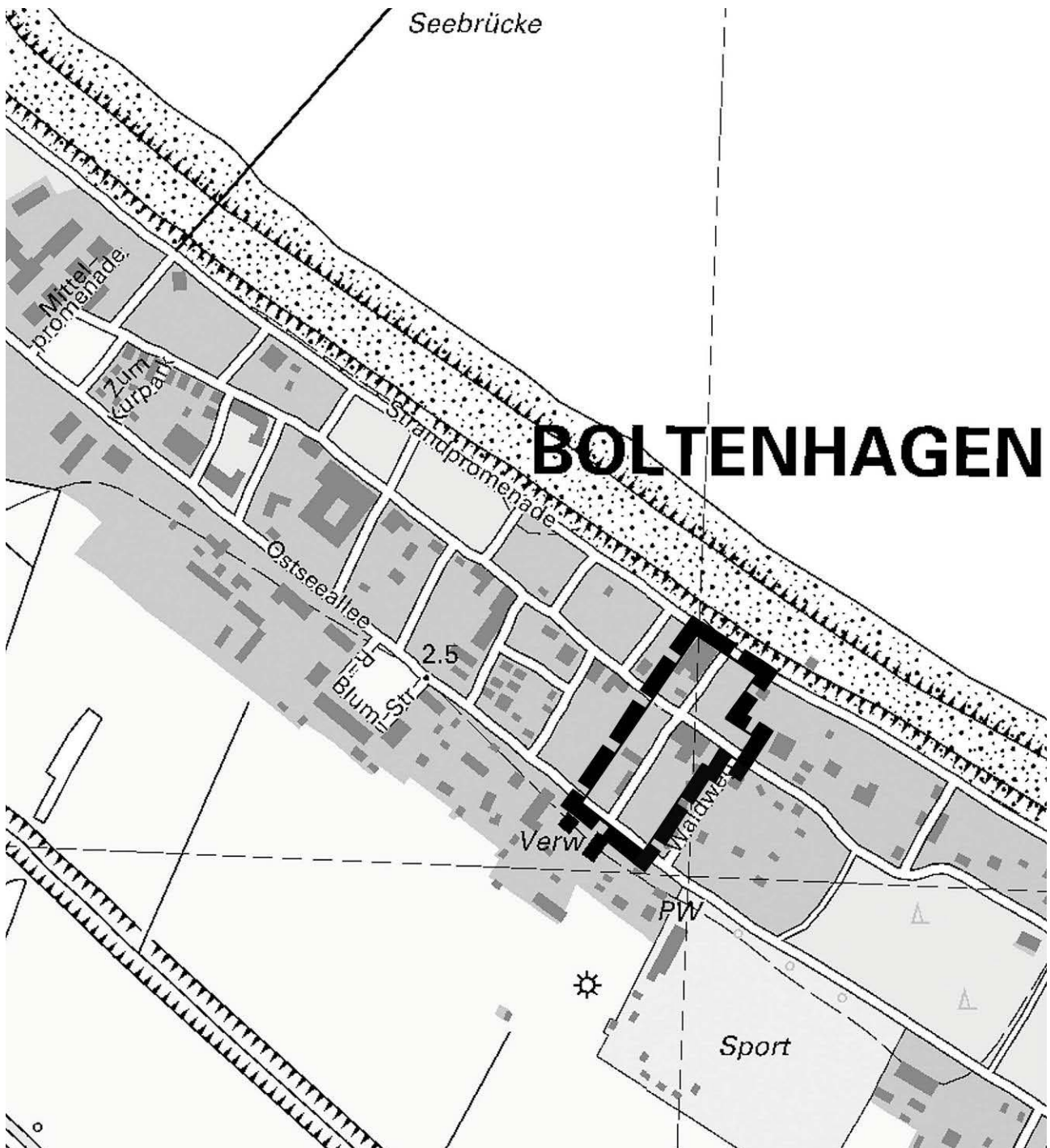


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8
Maßstab: 1:5.000
Kartengrundlage: Topographische Karte

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Bestehende Siedlungsstruktur

Das Plangebiet schließt in östlicher Richtung an das Ortszentrum Boltenhagens an. Das ehemalige Kurhotel Qualmann bildete den Auftakt der Bebauung an der Strandpromenade in östliche Richtung und begrenzte die

westlich angrenzende ortsbildprägende Grünfläche. Weitere Gebäude befanden sich zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee. Die heutige Nachbarbebauung besteht

- im Osten (nördlich der Mittelpromenade) aus villenartiger Bebauung (direkt angrenzend Villa "Florida"), die der Fremdenbeherbergung und dem Wohnen dient, mit überwiegend 2 und maximal 3 Vollgeschossen und einer First- bzw. Gebäudehöhen im Bereich von ca. 9m bis ca. 13m (Bereich "Florida" bis Kranichweg)
- im Osten (südlich der Mittelpromenade) aus einer kleinteiligen Wohnbebauung mit einem Vollgeschoss und teilw. ausgebautem Dachgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von ca. 7,50m bzw. im Süden aus Wohnbebauung/ Verwaltungsgebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von ca. 11m.
- im Westen aus der L-förmigen Wohnanlage "Likedeeler" (45 Wohnungen/ Angabe "www.boltenhagen.com") mit 3 Vollgeschossen zzgl. einem Geschoss im Dachgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von ca. 15m. Die Länge des L-förmigen Gebäudes beträgt jeweils an den äußeren Gebäudekanten rund 40m. Die Grundfläche des Baukörpers beträgt ca. 950 m².

Die Fläche wird durch die drei Erschließungsachsen "Ostseeallee" im Süden, "Mittelpromenade" im zentralen Bereich und die "Strandpromenade" mit begleitenden Grünflächen im Norden, die jeweils in Ost-West-Richtung verlaufen, gegliedert. Die Strand- und weiterhin die Mittelpromenade bilden die "Hauptflänierachsen" des Ostseebades und verlaufen parallel zur Ostseeküste von Alt-Boltenhagen bis nach Tarnewitz. Die Ostseeallee ist die Hauptverkehrsstraße des Ostseebades, welche ebenfalls parallel zur Ostseeküste verläuft.

Die Ostseeallee, Mittelpromenade und Strandpromenade waren traditionell bis zum Oktober 2009 (Beginn der Beräumung) über einen unbefestigten Weg miteinander verbunden, welcher als Verbindung zwischen dem "wilden" Parkplatz/ Ostseeallee und dem Strand funktionierte. Die Nutzung dieses Weges durch die Öffentlichkeit ist bislang nicht dinglich gesichert. Der motorisierte Verkehr findet heute auf der Hauptverkehrsachse, der Ostseeallee, statt; so dass die Strandpromenade ausschließlich dem fußläufigen Verkehr und die Mittelpromenade neben dem notwendigen Lieferverkehr vorrangig dem fußläufigen Verkehr dienen.

Bereits 1910-11 entstand an der Strandpromenade der Neubau des Kurhotels "Belvedere", später "Kurhotel Christian Qualmann", welches im Laufe der Jahre mehrfach baulich überformt wurde. So kam es in den 1930er Jahren zu Umbauten, auch im Innenbereich, bei denen ein Saal für Kinovorführungen eingerichtet wurde. Zuletzt diente es seit den 1950er Jahren als FDGB-Erholungsheim. In den 1920er Jahren wurde der nordöstliche Grundstücksteil herausgelöst (heute "Florida"), was jedoch dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 11a auf Grund seiner Nutzung sowie Baustruktur zugeordnet ist. Das Hotel besaß max. 2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss und eine Firsthöhe von ca. 13,50m. Zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee entstanden weiterhin ein Pensionshaus (3 Vollgeschosse, Firsthöhe ca. 10m) an der Mittelpromenade sowie ein Nebengebäude (2 Vollgeschosse, Firsthöhe ca. 7m). An der östlichen Ecke der Mittelpromenade wurde Ende der 1930er Jahre ein Grundstücksteil herausgelöst und es entstand das Haus "Waldeck", später "Anelie". In den 1950er Jahren wurden am Waldweg noch weitere kleine Parzellen abgetrennt und es entstanden hier kleine Wohn- und Wochenendhäuschen.

Die im Plangebiet nun ehemals befindlichen Gebäude standen bereits jahrelang leer und waren ohne Nutzung. Aufgrund der somit unterlassenen Instandhaltung verfielen die Gebäude zunehmend; erhaltenswerte Substanz war nicht mehr vorhanden. In den seit 1996 nicht mehr bewohnbaren Anlagen hat es teilweise gebrannt – eine Nachnutzung war auf Grund des ruinösen baulichen Zustandes nicht mehr möglich. Im November 2009 wurde der Abriss erwirkt und vorgenommen. Die Beräumung wurde im 1. Quartal 2010 abgeschlossen.

Auf den Freiflächen hatte sich – sicher nicht auf zuletzt auf Grund der Nähe zum Strand – bis zum Oktober 2009 ein "wilder" Parkplatz etabliert. Dieser besteht seitdem nicht mehr, da zu diesem Zeitpunkt mit der Beräumung des Grundstückes begonnen wurde.

Ferner findet man im Plangebiet einzelne Gehölzgruppen und Großbäume, die teilweise auf Grund der Baumschutzsatzung der Gemeinde bzw. nach dem Landesnaturschutzgesetz geschützt sind.

Außerdem wird auf die "Anlage 5: Prinzipdarstellung der Bebauungsstruktur im zentralen Bereich Boltenhagens" hingewiesen.



Abbildung 2: ehemal. Kurhotel Qualmann: Ansicht von der Mittelpromenade (l.)

Abbildung 3: ehemal. Kurhotel Qualmann: Ansicht von der Strandpromenade (r.)



Abbildung 4: ehemaliges Pensionshaus: Ansicht von der Mittelpromenade (l.)

Abbildung 5: ehemaliges Pensionshaus: Ansicht von der Ostseeallee (r.)



Abbildung 6: ehemaliges Nebengebäude: Ansicht von der Ostseeallee

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V (gemäß Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung M-V vom 19.7.2010).

Bestehendes Planungsrecht

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes ist der rechtskräftige B-Plan Nr. 2b maßgeblich (sh. 4.2.2 Geltendes Recht sowie Anlage Ursprungsplan Nr. 2b mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen).

Mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 2b ist die Errichtung einer Einkaufs- und Freizeitanlage (GRZ 0,3, GFZ 0,8, mit einer max. Firsthöhe von 12m) auf dem südlichen Grundstücksteil und eines Hotels auf dem nördlichen Grundstücksteil (GRZ 0,4/ GFZ 1,1, mit einer max. Firsthöhe von 14m) in Fortführung des traditionellen Hotelstandortes möglich. Rund die Hälfte des nördlichen Grundstücks ist als Parkanlage festgesetzt. Die Strand- und die Mittelpromenade sind als Fußwege festgesetzt; die Ostseeallee als Verkehrsfläche. An der Ostseeallee ist eine platzartige Aufweitung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für eine fußläufige Nutzung festgesetzt. Die Durchwegung in Nord-Süd-Richtung wurde im Bereich zwischen Ostseeallee und Mittelpromenade als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, von der Mittelpromenade bis an die Strandpromenade als Gehweg festgesetzt. Die Strandpromenade wird südlich von einer Grünfläche in Breite des angrenzenden Flurstückes begleitet; nördlich schließt die Düne an.

Die Bebauung am Waldweg wird hier als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2, maximale Firsthöhe von 8m) festgesetzt.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat zuletzt mit Schreiben vom 4.1.2011 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 11.1.2011 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg² im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, in einem Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft. Das Ostseebad Boltenhagen ist der herausragende Fremdenverkehrsort in der Region Westmecklenburg und soll sich als einer der Fremdenverkehrsschwerpunkte gemäß RROP zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung entwickeln.

4.2 Planungsrecht

4.2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung

¹ Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998

² Regionaler Planungsverband Westmecklenburg; Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg; in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1996

der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729)

4.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bereits wirksam. Er stellt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein sonstiges Sondergebiet "Hotel" und ein sonstiges Sondergebiet "Einkauf" dar. Das Planungskonzept sieht eine Ausdehnung des Hotelstandortes bis hin zur Ostseeallee vor, somit werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem geänderten Konzept angepasst. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt diese Anpassungen auf. Die 6. Änderung des F-Planes der Gemeinde wurde im Dezember 2010 genehmigt und die Genehmigung wurde durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am 26./27.2.2011 und den "Lübecker Nachrichten" am 26.2.2011 Bekannt gemacht. Künftig wird das Sondergebiet "Einkauf" gleich dem nördlichen Bereich zum Sondergebiet "Hotel" werden. Somit wird die vorliegende B-Plan-Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

4.2.3 Geltendes Recht

Der Bebauungsplan Nr. 2b der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist rechtskräftig und hier für die Beurteilung des Gebietes maßgeblich. Nördlich der Mittelpromenade wird hier ein sonstiges Sondergebiet Hotel und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt; zwischen der Mittelpromenade und der Ostseeallee ein sonstiges Sondergebiet "Einkaufs- und Freizeitanlage" und ein allgemeines Wohngebiet entlang des Waldweges.

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB geführt.

Für die Teilbereiche des B-Planes Nr. 2b, die nicht mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beplant werden, gilt weiterhin der Ursprungsplan Nr. 2b mit seinen Festsetzungen. Dies betrifft das Allgemeine Wohngebiet am Waldweg, den Waldweg, die Grünflächen nördlich der Strandpromenade ("Düne") und südlich der Strandpromenade (schmales Flurstück zwischen Strandpromenade und Sonstigem Sondergebiet Hotel ("Parkanlage"), die Strandpromenade und den festgesetzten Fußweg im Bereich der vorgenannten südlichen Grünfläche.

4.2.4 Verfahren

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 22. September 2005 beschlossen und anschließend bekannt gegeben, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2b aufzustellen. In der Sitzung der Gemeindevertreter vom 19. November 2009 wurde gemäß § 233 BauGB beschlossen, künftige Verfahrensschritte nach § 13a BauGB durchzuführen. In der Sitzung der Gemeindevertreter am 4. Februar 2010 wurde beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2b in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzuwandeln. Dafür spricht das konkrete Vorliegen eines Projektes; die Gemeinde nutzt somit den § 12 BauGB. Die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung des konkreten Vorhabens "Strandhotel" in enger Kooperation mit der Gemeinde ist Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Wichtige Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Abschluss des Durchführungsvertrages, in dem sich Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zur Umsetzung des Vorhabens und der Übernahme der Planungs- u. ggf. Erschließungskosten verpflichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der vorliegenden Bauleitplanung nebst Begründung incl. Anhang, dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und dem Durchführungsvertrag.

Auch in diesem Rahmen steht das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Verfügung.

Die Gemeinde begründet diese Einschätzung wie folgt:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung im Innenbereich.
- Es wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und mit dem benachbarten Bebauungsplan (der in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird) Nr. 11a eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² (zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO) erreicht (maximal rund 11.500 m²).
- Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht planungsrechtlich ermöglicht (sh. Anhang "UVP-Vorprüfung").
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor (sh. Anhang "Verträglichkeitsstudie für das Vogelschutzgebiet DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" sowie "FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 1934-302 "Wismarbucht"").

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung/ Nutzung

Ausgehend vom Ziel der Gemeinde, in zentraler Ortslage (sh. "Masterplan Boltenhagen 2020") eine hochwertige Hotelanlage zu errichten, bietet der Standort die besten Voraussetzungen. Die Hotelanlage soll sich von der Ostseeallee bis an die Grünfläche, welche südlich die Strandpromenade anschließt, erstrecken. Die traditionelle Hotelnutzung wird hiermit berücksichtigt, jedoch sind die heute veränderten Ansprüche an ein hochwertiges Hotel (Zimmergröße/ -anzahl; hotelzugehörige infrastrukturelle Einrichtungen wie Restaurant, Sauna- und Wellnessbereich, multifunktional nutzbare Räume, Stellplatzbedarf, zu berücksichtigen. Hiermit soll eine hohe Ausnutzung über die Hauptsaisonmonate Juli und August sowie der bereits beliebten Nebensaisonmonate Mai, Juni, September, Oktober erreicht werden; und damit insgesamt eine Erhöhung der Bettenauslastung des Hotels übers gesamte Jahr gesehen. Weiterhin profitieren nicht nur die eigenen Hotelgäste von der Infrastruktur des Hotels, sondern auch Gäste des Ostseebades, die eine solche Infrastruktur selbst nicht vorhalten können (z. B. Gäste kleinerer Hotels, von Pensionen, Ferienwohnungen und -häusern), was wiederum zur Attraktivitätssteigerung und Wettbewerbsfähigkeit des Ostseebades insgesamt beiträgt.

Wie in dem vorhergehenden Abschnitt "Bestandsaufnahme" beschrieben wurde, erstreckte sich bereits die historische Bebauung von der Ostseeallee bis nahe an die Strandpromenade, was auch schon mit dem B-Plan Nr. 2b berücksichtigt wurde. In Anlehnung an die historische Nutzungsstruktur soll nun mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Bebauung von der Ostseeallee bis an die Grünfläche, welche die Strandpromenade südlich begleitet, unter Berücksichtigung der Verkehrsachsen ermöglicht werden.

Dem historischen Vorbild folgend, soll mit der Bebauung zwischen Strand- und Mittelpromenade das in westliche Richtung befindliche Grün abgeschlossen werden; gleichzeitig wird der Auftakt gebildet für die Bebauung zwischen Strand- und Mittelpromenade in die östliche Richtung. Mit der Bebauung des südlichen Grundstücksteiles zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee findet die Bebauung des östlichen Ortszentrums ihren Übergang zur innerörtlichen Waldfläche.

Die am Waldweg befindliche Wohnbebauung, welche bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2b überplant wurde, wird nicht mit in den vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan einbezogen; hier gelten weiterhin die Festsetzungen des B-Planes Nr. 2b.

Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation des Grundstücks und des o.a Flächenmehrbedarfes gegenüber der historischen Nutzung weicht das Baukonzept von der historischen Baustruktur ab. Das Vorhaben gliedert sich in zwei Hauptbaukörper, die zur Strandseite in der Höhe gestaffelt sind, um entsprechend der Bestandssituation den Übergang der Baustruktur an der Ostseeallee bis zur Strandpromenade aufzunehmen. Der Baukörper des Haupthauses hat bei 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe (Attika) von 14,50m (zzgl. Technikaufbauten). Der Baukörper des Dünenhauses hat bei 3 Vollgeschossen eine maximale Gebäudehöhe (Attika) von 11,10m (zzgl. Technikaufbauten). Insgesamt sind mit dem Vorhaben 266 Betten geplant.

Das Vorhaben liegt mit seiner Höhenentwicklung unterhalb der Höhe der Baumwipfel des waldähnlichen Küstenstreifens.

Die besondere Stellung des Grundstückes im städtebaulichen Gefüge begründet sich auf Grund der Lage an der "Nahtstelle" zweier unterschiedlicher Gebietsstrukturen (östlich: kleinteiligere Bebauung mit Wohnhäusern und Villen; westlich: Pensionshäuser und Gastronomie des Ortszentrums mit der ortsbildprägenden Grünfläche); eine Abweichung in der Bebauung von den benachbarten Baustrukturen ist bereits in der Vergangenheit erkennbar. Weiterhin erfolgt auf Grund der angestrebten Nutzung Hotel kein Einreihen in die benachbarten Nutzungen; sondern eine Orientierung an vergleichbaren Bauten in zentraler Ortslage zwischen dem Hotel "Großherzog von Mecklenburg" bis hin zum ursprünglich geplanten Tarres Ressor (hierzu siehe auch "Anlage 5: Prinzipdarstellung der Ortsstruktur im zentralen Bereich Boltenhagens"). Dies entspricht auch der städtebaulichen Typologie des touristisch geprägten Ostseebades, wo ein Wechsel von größeren Baukörpern wie Hotelanlagen ("Großherzog von Mecklenburg", "John Brinkmann", ursprünglich geplantes "Tarres Ressor") und Kliniken ("Strandklinik", "Ostseeklinik") neben kleinteiliger Bebauung vorgefunden wird.

Zum Vergleich werden hier die folgenden Parameter aufgeführt:

- "Großherzog von Mecklenburg":
 - 7 Einzelzimmer, 110 Doppelzimmer, 32 Suiten
 - Restaurant, Bar, Café, Sonnenterrasse, Bistro, SPA-Bereich mit Sauna
 - 3 bzw. 4 Vollgeschosse, max. TH 9,70m bzw. 9m, max. FH 14,70m bzw. 16,50m
 - max. GR 7.500m² (entspricht einer GRZ von 0,48), max. GF 13.200m² (entspricht einer GFZ von 0,85) (gemäß B-Plan Nr. 3a); keine Anrechnung von unterirdischen Garagen auf die GR/ GF
- "John Brinkmann"
 - 16 Einzelzimmer, 84 Doppelzimmer
 - Restaurant, Tagungsräume, Sportangebote, Sauna
 - 5 Vollgeschosse vorhanden; nach B-Plan max. 2 bzw. 3 Vollgeschosse zulässig (B-Plan Nr. 2a)
 - max. GRZ 0,4; max. GFZ 1,1; max. TH 6,50m; max. FH 12m (gemäß B-Plan Nr. 2a)
- ursprünglich geplantes Tarres-Ressor:
 - derzeit nicht mehr repräsentativ, da die Gemeinde von der Aufstellung kurz vor Rechtskraft des B-Planes absieht, jedoch nicht aus städtebaulichen Erwägungen
 - Basis ROV 2008: maximal 550 Betten

Weiterhin gibt es im zentralen Bereich Boltenhagens kleinere Hotels, eher mit Pensionscharakter:

- Hotel Landhaus Victoria: 7 Suiten
- Villa Seebach: 7 Doppelzimmer, ansonsten Apartments
- Aura-Hotel: 3 Einzelzimmer und 22 Doppelzimmer.

Bestimmend für das Ortsbild sind auch die beiden Kliniken in Boltenhagen:

- Strandklinik (B-Plan Nr. 4):
 - 257 Betten, vorwiegend 1-Bett-Zimmer
 - Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsräume, Kneippanlage, Schwimmbad, Sauna
 - max. 1, 3 bzw. 5 Vollgeschosse, im Mittelteil sogar 6 Vollgeschosse
 - max. GF 18.000 m² (entspricht einer GFZ von 0,8)

- max. GH 21m
- Ostseeklinik (B-Plan Nr. 8)
 - 428 Betten in 171 Apartments
 - Aufenthaltsräume, Hallenbad, Sauna und Indoor-Spielgeräte
 - max. 4 Vollgeschosse
 - max. TH 10m, max. FH 13,80m
 - max. GR 8.500m² (entspricht einer GRZ von 0,33), max. GF 14.000m² (entspricht einer GFZ von 0,55).

Im westlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 2a, welcher das östliche Ortszentrum überplant, sind Mischgebiete (Bereich "Am Goethehain" und östlichem Geltungsbereich sowie zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee) mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 und einer GFZ von 0,8 bis 1,1 festgesetzt, wobei vollständig unterirdische Garagen einschließlich Zufahrtsrampen bei Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl nicht anzurechnen sind. Die maximale Firsthöhe soll hier 12m betragen.

Um die Errichtung von vollständig unterirdischen Garagen zu fördern und je nach Ortslage die oberirdischen Stellplätze aus dem Ortsbild zu verdrängen, wurde z. T. in den B-Plänen festgelegt, dass keine Anrechnung von komplett unterirdischen Garagen incl. Zufahrten bei der Ermittlung der Grund- bzw. Geschossfläche erfolgt. Weiterhin wurde beim benachbarten B-Plan Nr. 2a festgesetzt, die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie mit Nebenanlagen nicht zulässig ist.

Wie bereits erwähnt, weist die heutige Nachbarbebauung unterschiedliche Bauungsstrukturen auf: von villenartiger Bebauung im Nordosten über kleinteilige Bebauung im Südosten sowie Wohnbebauung/ Verwaltungsgebäude im Süden bis hin zur westlich gelegenen Wohnanlage "Likedeeler" mit bis zu 3 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 9m bis 13m, max. 15m auf.

Unter Berücksichtigung der funktionalen und siedlungsstrukturellen Aspekte des Ortskernes von Boltenhagen sowie der näheren Umgebung wird eine Hotelanlage mit einer maximalen Gebäudehöhe (Attika) von 14,50m sowie einer GRZ zwischen 0,3 und 0,4 sowie einer GFZ von 1,00 für den Standort als verträglich erachtet.

Die geplante Hotelanlage wird direkt über die Ostseeallee erschlossen. Der Gäste- und Lieferverkehr per Kraftfahrzeug wird auf das Südgrundstück beschränkt.

Die geplante Bebauung berücksichtigt und unterstreicht den Verlauf der drei Verkehrsachsen in Ost-West-Richtung., eine Überbauung der Mittelpromenade ist nicht geplant. Um jedoch eine direkte Verbindung zwischen den beiden Gebäuden zu erreichen, ohne die Mittelpromenade überqueren zu müssen (z. B. von Hotelgästen zwischen den Häusern, zur hausinternen Belieferung und Versorgung, usw.), wird ein unterirdischer Verbindergang planungsrechtlich ermöglicht. Der größere der beiden Baukörper (Südgebäude zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee) wird durch einen deutlichen Versprung in 2 Bauteile gegliedert, um lange Gebäudefluchten zu vermeiden und das Thema der einzelstehenden Baukörper an den Promenaden aufzunehmen. Die Bebauung orientiert sich zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee eher zur westlichen Grundstücksseite, um den größtmöglichen Abstand zur östlich gelegenen Wohnbebauung zu wahren. Das Nordgebäude zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade ist um ein Geschoss niedriger und wird im zentralen Bereich des Grundstücksteils angeordnet; der Wellnessbereich orientiert sich westlich zur Grünfläche, auch um Rücksicht auf die östliche Villenbebauung zu nehmen.

Wichtiger Gesichtspunkt ist die Wiederherstellung des historischen Hotelstandortes an der Strandpromenade in Verbindung mit der Ermöglichung eines Erweiterungsbaus in südliche Richtung, um eine planerische Grundlage für eine hochwertige Hotelanlage zu legen.

Es ist geplant, den ruhenden Verkehr des Hotels weitestmöglich unterirdisch unterzubringen. Da jedoch bei An- und Abreise kurzzeitiges Parken während des Ein- bzw. Auscheckens zu erwarten ist, sollen einige wenige Stellplätze oberirdisch angelegt werden.

Im Zuge der Abwägung wurden Befürchtungen der Nachbarschaft hinsichtlich einer unzumutbaren Verschattung ihrer Gebäude und Grundstücke durch den geplanten Hotelneubau geäußert. Die Situation wurde somit aus gegebenem Anlass geprüft. Zum einen werden hier die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen angeführt, die zur Sicherung der Belichtung, Belüftung sowie des Brandschutzes benachbarter Gebäude dienen. Zur östlichen Grundstücksgrenze wird ein weit größerer als der Mindestabstand eingehalten (mit ca. 18m (südlicher Grundstücksteil) bzw. 15m (nördlicher Grundstücksteil) weit mehr als doppelt so groß als erforderlich, größer als die Gebäudehöhe). Außerdem ist erkennbar, dass bereits durch den Baumbestand entlang der Ostseeallee und den einzelnen Grundstücken je nach Jahreszeit eine Verschattung erzeugt wird. Somit ist eine unangemessene Verschattung der östlichen Grundstücke durch die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ist also nicht zu befürchten, ebenso nicht der nordwestlich gelegenen Grünfläche.

Die Verschattungssituation durch den Hotelneubau wird zur westlich gelegenen Wohnanlage Likedeeler eingehender geprüft, da hier das Maß der Abstandsfläche wohl nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen ausreicht, jedoch der Abstand die Gebäudehöhe unterschreitet.

Zur näheren Untersuchung werden hier die Sonnenstände am 20. März, 21. Juni und 21. Dezember ausgewählt und über den Tageszeitraum betrachtet. Damit ist das ganzjährige Spektrum erfasst; sowohl Sommer (intensivere Nutzung der Balkone) als auch Winter und Übergangsjahreszeit.

Zu beurteilen ist hier die Verschattungssituation des Gebäudes und des Grundstücks.

Das L-förmige Gebäude "Wohnanlage Likedeeler" ist mit den Hauptgebäudefronten mit Fensterflächen und Balkonen nach Nordosten und Südosten (beides zur hofartigen Grünfläche) sowie (hier nicht von Belang) nach Südwesten und Nordwesten orientiert.

Die Studie zeigt erkennbar, dass hier durch den Hotelneubau

- am 20. März zwischen 9-10:30 der östliche Gebäudeteil verschattet wird
- am 21. Juni überhaupt keine Gebäudeteile verschattet werden
- am 21. Dezember zwischen 9-11:30 Gebäudeteile verschattet werden.

Die Grundstücksfläche weist eine Grünfläche im Wesentlichen mit Rasenflächen und privaten Wegen, eine Tiefgaragenzufahrt an der südöstlichen Grundstücksgrenze sowie im nordöstlichen Bereich Stellplätze und eine Terrasse (Nutzung durch Restaurant "Likedeeler" an der Mittelpromenade) auf.

Die Studie zeigt erkennbar, dass hier durch den Hotelneubau

- am 20. März zwischen 9-11:30 Grundstücksteile
- am 21. Juni zwischen 9-12 lediglich ein schmaler Grundstückstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- am 21. Dezember 9-11:30 das Grundstück
11:30 – 14 ein Grundstücksteil verschattet werden.

Fazit: Im Betrachtungszeitraum war das Gebäude täglich mindestens (kürzester Wintertag) ab 11:30 Uhr durch den Hotelneubau nicht verschattet. Im Frühjahr und im Herbst wird nur östlichste Gebäudeteil in den frühen Morgenstunden, im Sommer gar kein Gebäudeteil durch den Hotelneubau verschattet.

Auf dem Grundstück ist die nordwestliche Grundstücksecke nur zur Winterzeit bis ca. 14:00 Uhr durch den Hotelneubau verschattet; hier befinden sich Stellplätze und eine Terrasse, welche jedoch von Herbst bis Frühjahr eher nicht genutzt wird. Von Frühjahr bis Herbst wird hier eine Verschattung durch das Hotel nur in den frühen Morgenstunden ersichtlich; im Sommer beschränkt sich die morgendliche Verschattung auf einen schmalen Streifen an der östliche Grundstücksgrenze.

Die Lage des Hotelneubaus auf dem Grundstück führt hiernach nicht zu einer unzumutbaren Verschattung des westlichen Nachbarn.

5.2 Verkehrliche Erschließung

5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) als überregionale Anbindung erschlossen, weiterhin über die Erschließungsstraße Tarnewitz – Eulenkrug (seit Dezember 2007 realisiert), welche im Bereich Oberhof/ Eulenkrug die Landesstraße L 01 als zweite überregionale Anbindung an das Straßennetz trifft. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt direkt an der alleinigen Hauptverkehrsachse Boltenhagens, der Ostseeallee, welche parallel zur Küste verläuft. Die Ostseeautobahn A 20 ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

Auf Grund der zentralen Lage im Ort sowie der unterschiedlichen Anreisemöglichkeiten der Gäste ist davon auszugehen, dass die Hotelanlage sowohl über den Ortseingang aus Richtung Klütz/ Grevesmühlen als auch aus Richtung Wismar angefahren werden wird.

Gerade in der Hauptsaison wird die Situation hinsichtlich des Verkehrs im Ortszentrum auf der Ostseeallee von den Anwohnern und Besuchern des Ostseebades bereits ohne die Realisierung des geplanten Hotels als kritisch empfunden.

Einhergehend mit der "Schalltechnischen Untersuchung" wurde im Planverfahren das Verkehrsaufkommen durch das geplante Hotel ermittelt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke erhöht sich hiernach von 4.125 Kfz/24h um 264 auf 4.389 Kfz/24h, das entspricht einer Erhöhung um 6,4%.

Die Fahrbewegungen werden unter Berücksichtigung der Ausrichtung als Familienhotel ermittelt (sh. Abschnitt 8.4 der "Schalltechnischen Untersuchungen"): "Zur Ermittlung der Bewegungen in/ aus Richtung Tiefgarage wird ein Maximalfall (An-/ Abreisetag) unter Berücksichtigung folgender Überlegungen betrachtet:

- Das Hotel ist zu 100% belegt. Pro Zimmer ist ein Pkw vorhanden (=> 120 Pkw).
- An einem Tag findet zwischen 06.00 – 22.00 Uhr eine komplette Neubelegung (An- und Abreise) für 70% der Zimmer statt (=> 168 Fahrten).
- Von den verbleibenden 36 Zimmern unternehmen 50% einen Tagesausflug (=>36 Fahrten).
- Die ca. 50 Angestellten kommen zu 100% mit dem eigenen Pkw (=> 100 Fahrten).
- Alle genannten Fahrzeuge fahren/ kommen in/ aus Richtung Tiefgarage.

Es finden innerhalb des Tageszeitraumes also insgesamt maximal 304 Fahrten in/ aus Richtung Tiefgarage statt. Im Nachtzeitraum wird unter Berücksichtigung der Ausrichtung als Familienhotel eine Frequentierung in/ aus Richtung Tiefgarage von zwei Fahrten pro Nachtstunde berücksichtigt."

Für die 9 oberirdischen Stellplatzflächen werden im Sinne einer Maximalabschätzung "eine Bewegungshäufigkeit von einer Bewegung pro Stellplatz und Stunde im Tagzeitraum und eine Bewegungshäufigkeit von 0,5 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde im Nachtzeitraum angenommen."

"Die Fahrten auf der Hotelvorfahrt, z.B. durch Taxis, werden mit 5 Fahrzeugen im Tagzeitraum und 2 Fahrzeugen im Nachtzeitraum berücksichtigt."

Weiterhin "wird angenommen, dass täglich maximal 5 Lieferfahrzeuge (2 Lkw, 3 Kleintransporter) den Standort anfahren. Die Ver- und Entsorgung des Hotels findet ausschließlich werktags zwischen 06.00 und 22.00 Uhr statt."

Das Hotel wird einen gastronomischen Bereich besitzen, welcher neben den Hotelgästen auch der Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Hieraus resultierend ist jedoch nicht mit zusätzlichen Fahrten zu rechnen, da das Hotel im Ortszentrum in integrierter Ortslage errichtet werden wird.

Da die Verkehrsmenge aus einer Zählung im Juni 2008 resultiert und auch die vorgenannten Angaben zur Ermittlung der Verkehrsmenge, die aus dem Hotelbetrieb prognostiziert werden, auf maximalem Annahmen basieren, wird hiermit der Zustand in der Hochsaison bzw. weiteren sehr gut ausgelasteten Zeiten in der

Nebensaison berücksichtigt. Über das gesamte Jahr gesehen, stellt sich diese Verkehrssituation somit als Maximalfall dar und davon abweichend ist das Verkehrsaufkommen von Herbst bis Frühjahr entsprechend der Gästezahlen im gesamten Ostseebad geringer. Ein weiterer wesentlicher Faktor bei der Beurteilung des Verkehrsaufkommens ist der hohe Anteil an Tagestouristen im Ostseebad, die verstärkt an "Strandwettertagen" und am Wochenende das Ostseebad aufsuchen.

Die Verweildauer in der Hotelanlage wird voraussichtlich 4 – 5 Tage/ Zimmer betragen; in den Ferienzeiten eher etwas länger mit 6 Tagen/ Zimmer, Kurz- und Wellness-/ Golfurlaub eher 3 – 4 Tage. Hieraus ergeben sich in der Regel zwei Hauptan-/ -abreisen pro Woche (Donnerstag/ Freitag abend > Sonntag/ Montag; Montag > Donnerstag). Es ist ersichtlich, dass sich diese Hauptanreisezeiten mit den typischen Tagesausflugsspitzen, z.B. Strandbesucher kaum überschneiden und somit nicht zu einer Verstärkung des Verkehrsaufkommens in den Hauptverkehrszeiten beitragen.

Die Ostseeallee wurde in den letzten Jahren abschnittsweise unter Berücksichtigung der Verkehrsmenge (Aussicht bis 2020) ausgebaut. Durch das geplante Hotel wird keine Änderung am Ausbauzustand der Ostseeallee hervorgerufen. Jedoch ist nicht zu verkennen, dass zur Hochsaison der Verkehrsfluss weiter beeinträchtigt wird. Da die Verbesserung der Verkehrssituation eine generelle Lösung für das gesamte Ostseebad erfordert, kann dies nicht mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgen. Selbst bei Absehen von der vorliegenden Bauleitplanung wäre eine Bebauung nach dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 2b mit einem kleineren Hotel und einem Freizeit- und Einkaufszentrum möglich und würde den hierdurch bedingt die Verkehrsmenge erhöhen.

Die Ein-/ Ausfahrten zum Grundstück queren an zwei Stellen den Geh- und Radweg auf der nördlichen Seite der Ostseeallee. Ein-/ Ausfahrten der anliegenden Grundstücke sind jedoch generell mit einer Querung des Geh- und Radweges verbunden. In diesem Fall begründen sich 2 Ein-/ Ausfahrten auf Grund der Splitting des Lieferverkehrs vom sonstigen Verkehr des Hotels, was sich günstiger auf die interne Situation auf dem Grundstück und letztlich auch auf die Nachbargrundstücke auswirkt, sowie der Hotelvorfahrt.

Von weiterer Bedeutung ist hier auch eine Verbindung zum nahen nördlichen Ostseestrand. Als Süd-Nord-Querung zwischen der Ostseeallee und der Mittelpromenade ist der Waldweg zu benennen. Weiterhin sind als Süd-Nord-Durchquerung zwischen Ostseeallee – Mittelpromenade – Strandpromenade – Ostseestrand in naher Nachbarschaft weitere Wege vorhanden (sowohl zwischen Ostseeallee – Mittelpromenade, als auch zwischen Mittelpromenade – Strandpromenade). Weiterhin wird die fußläufige Durchquerung Mittelpromenade – Strandpromenade für die Öffentlichkeit, welche als unbefestigter Weg im Bestand sowie als Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2b vorhanden war, durch Aufnahme in den vorhabenbezogenen B-Plan, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Durchführungsvertrag gesichert. Obwohl es lagemäßig hier innerhalb des Hotelareals auf Grund der künftigen Bebauungsstruktur zu Abweichungen zum Bestand und den Festsetzungen des B-Planes Nr. 2b kommt, wird die durchgängige Durchwegung in Süd-Nord-Richtung gesichert.

5.2.2 Interne Erschließung

Das Sondergebiet Hotel wird direkt über die Ostseeallee erschlossen, so dass das Gebiet im Bereich Mittelpromenade/ Strandpromenade dem fußläufigen Verkehr (vorrangig fußläufig, untergeordnet Radfahrer, Rettungsfahrzeuge mgl.) vorbehalten bleibt. Die Nutzung der Mittelpromenade als öffentlicher Weg mit vorgenannten Funktionen 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 Ostseeallee und Mittelpromenade) beschränkt wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird auf dem östlichen Grundstücksteil (zwischen dem Hotelgebäude und der Bebauung am Waldweg) erfolgen, so dass mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft hinreichend zu untersuchen sind. (sh. auch "9. Wechselwirkungen mit der Umgebung").

Die Erreichbarkeit des nördlichen Grundstücksteils für Baufahrzeuge ist während der Bauphase ggf. ausnahmsweise zulässig.

5.2.3 Ruhender Verkehr

Insgesamt sollen 140 Stellplätze für das Hotelvorhaben realisiert werden, welche entsprechend den nachfolgenden Darlegungen als ausreichend eingeschätzt werden. Der Hotelbetrieb verursacht einen Stellplatzbedarf natürlich

- vorrangig für die Hotelgäste (bei Vollbelegung des Hotels: 120 St (1 St je Zimmer)),
- aber auch für Mitarbeiter (bei Vollbelegung maximal 36 Mitarbeiter pro Schicht, davon 50% aus der Region mit Pkw => max. 18 St),
- weiterhin für Anlieferung, Kurzparkgäste: 5 St,
- keine weiteren Stellplätze für externe Restaurant- und Wellnessnutzer, da auf Grund der zentralen Lage gut fußläufig erreichbar.

Hiermit ist der Stellplatzbedarf im Maximalfall ausreichend gesichert.

Unter Anwendung eines Stellplatzschlüssels vergleichbarer Hotelanlagen in Ostseebädern ist 1 Stellplatz je ca. 4 Betten als Mindestmaß zu erbringen; bei 266 Betten ergibt sich dann ein Bedarf von ca. 67 Stellplätzen. (Der "Schlüssel" von 1 Stellplatz je ca. 4 Betten und orientiert sich an Satzungen über notwendige Stellplätze vergleichbarer Ostseebäder.) Das notwendige Mindestmaß wird mit der vorliegenden Planung also bei weitem eingehalten.

Weiterhin ist anzumerken, dass eine konkrete Regelung nach Landesrecht nicht existiert, sondern für den jeweiligen Einzelfall die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu errichten ist.

Für die Hotelnutzung sind Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück außerhalb des Sichtfeldes und somit unterirdisch zu errichten. Da jedoch bei An- und Abreise mit kurzzeitigem Parken der Gäste gerechnet wird, sollen zu diesem Zweck wenige oberirdische Parkplätze geschaffen werden können. Auf dem eigenen Grundstück lassen sich insgesamt 90 Stellplätze realisieren, davon 81 in der Tiefgarage sowie 9 oberirdische; also bereits 23 Stellplätze mehr als notwendig. Die Deckung des Mindestbedarfs ist somit gewährleistet und wird um – um auch bei voller Auslastung den Stellplatzbedarf durch den Hotelbetrieb zu sichern - weitere Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet ergänzt. In Zeiten vollständiger Belegung sollen somit im Gemeindegebiet weitere 50 Stellplätze bereitgestellt werden (Regelung im Durchführungsvertrag/ Sicherung durch Grunddienstbarkeit), um – wie schon gesagt - saisonale oder nutzungsbedingte Spitzen abzudecken.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Realisierung der Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches als Sonderlösung eigens für das Hotelprojekt kritisiert. In Bollenhagen wird auf so eine Verfahrensweise jedoch bereits zurückgegriffen: Bollenhagen weist an mehreren Stellen öffentliche Parkplätze im Gemeindegebiet auf. Nach Auskunft des Ordnungsamtes der Gemeinde (August 2010) werden auf Parkplätzen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, derzeit ca. 1.160 Parkplätze (P an der Kastanienallee, Tiefgarage an der Ostseeallee, P hinter dem Kurhaus, P Reiterhof, P Mariannenweg, P Redewisch/ Strand) zur Verfügung gestellt. Zusätzlich gibt es noch zahlreiche Längsparkplätze an der Ostseeallee. Der Parkplatz hinter dem Kurhaus/ am Weidenstieg hält zusätzlich zu den Parkmöglichkeiten für die Öffentlichkeit noch auf einem separierten Teil eine Stellplatzfläche für Gäste des Hotels "Großherzog von Mecklenburg" (ca. 150) bereit (zum Hotel gehörig). Hieran ist zu sehen, dass bereits eine ähnliche Regelung (Stellplätze außerhalb des Grundstückes) für ein Hotel getroffen ist. Weiterhin ist es in der Gemeinde durchaus üblich, Sonderregelungen für Angestellte von innerörtlichen Betrieben (wie z. B. Kliniken, Blindenkurheim, Hotels, Gaststätten, usw.) für das Parken auf öffentlichen Parkplätzen einzuräumen, was auch den Vorteil der ganzjährigen Nutzung beinhaltet.

Die in der vorliegenden Bauleitplanung angestrebte Variante zur Deckung des Bedarfes an Stellplätzen ist also durchaus plausibel. In Bezug auf das Gesamtangebot an Parkplätzen im Gemeindegebiet wird hier also außerhalb des Hotelgrundstückes nur ein eher kleiner Anteil (ca. 50) unterzubringen sein.

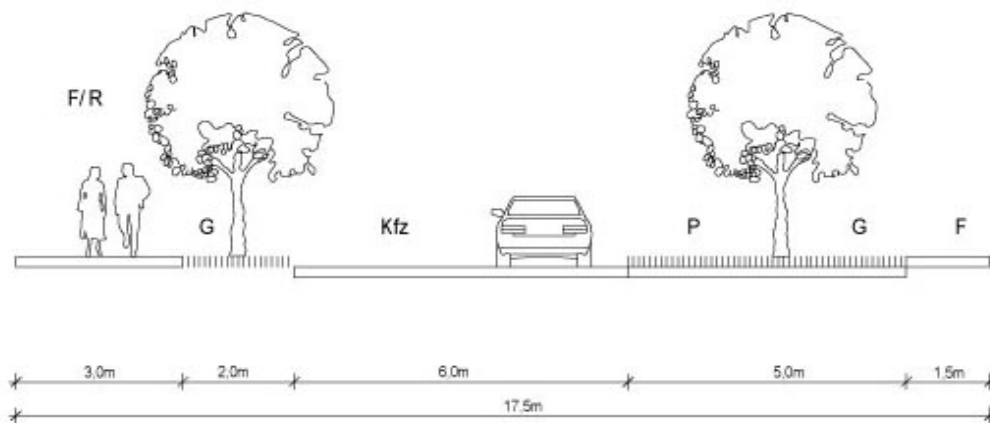


Abbildung 7: Straßenquerschnitt Ostseeallee M 1: 100

5.2.4 Fuß- und Radwege

Entlang der Ostseeallee verlaufen der "Ostseeküsten-Radweg" und der "Westliche Backstein-Rundweg" des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Mittelpromenade wird als Gehweg genutzt und dient dem fußläufigen Verkehr. Ab der Kreuzung des Waldweges mit der Mittelpromenade in östliche Richtung wird dies auf Grund der geänderten Nutzungs- und Bauungsstruktur (Mittelpromenade übernimmt hier Erschließungsfunktion) im Bebauungsplan Nr. 11a (derzeit im Verfahren befindlich) entsprechend in der Festsetzung berücksichtigt. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die gesamte Hotelanlage über die Ostseeallee direkt erschlossen; Anliegerverkehr für das nördliche Teilstück der Hotelanlage ist nicht zu erwarten, so dass eine erweiterte Festsetzung für die Nutzung der Mittelpromenade nicht notwendig ist. Weiterhin wird die fußläufige Durchquerung Mittelpromenade – Strandpromenade für die Öffentlichkeit, welche als unbefestigter Weg im Bestand vorhanden war, durch Aufnahme in den vorhabenbezogenen B-Plan, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Durchführungsvertrag gesichert.

Hinsichtlich der Anbindung des Grundstücks und die damit verbundene Querung des Fuß- und Radweges durch den ein-/ ausfahrenden Kfz-Verkehr wird auf die Darlegungen des Pkt. 5.2.1 dieser Begründung verwiesen.

5.2.5 Feuerwehrzufahrten

Über die Ostseeallee erreicht die Feuerwehr 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 zu erreichen (über den festgesetzten Weg). Zusammen mit den vorhandenen Hydranten und ggf. einer zusätzlichen Löschwasservorhaltung 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.

5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Hotelanlage befindet sich direkt an der Ostseeallee. Der nördliche Grundstücksteil ist über die Mittelpromenade erreichbar.

5.3.1 Trinkwasser/ Abwasser

Die Wasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Derzeit quert eine Trinkwasserleitung DN 100 PVC, von der Trinkwasserhausanschlüsse abgehen, das Plangebiet zwischen Ostseeallee und Mittelpromenade (Flurstück 80/2) und knickt in dieser dann nach Westen ab. Diese Leitung wird umverlegt und verläuft dann unter dem öffentlichen Weg. Zugleich verläuft ein Trinkwasserhausanschluss für das Flurstück 78/5 nördlich der Mittelpromenade teilweise über das Plangebiet (Flurstück 80/2) und wird ebenfalls umverlegt (zukünftig unter dem öffentlichen Weg).

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Anschluss an die in der Ostseeallee vorhandene Leitung GG 150 vorgesehen. Auf Grund der geplanten Herstellung des Verbindungstunnels ist die vorhandenen Trinkwasserleitung höhenmäßig anzupassen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Bollenhagen zugeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen Anschluss an die in der Ostseeallee vorhandene Leitung DN 300 STZ vorgesehen.

Im Bereich der Mittelpromenade quert eine vorhandene Schmutzwasserleitung DN 200 das Plangebiet von West nach Ost und hat über den Waldweg Anschluss an die Ostseeallee. Die Leitung verläuft künftig unter dem öffentlichen Weg. Die geplante Herstellung des Verbindungstunnels zur Verbindung des Haupt- und Dünenhauses unterhalb der Mittelpromenade führt dazu, dass eine Umverlegung der vorhandenen Schmutzwasserleitung erforderlich wird. Auf Grund der vorhandenen Gefällesituation ist es notwendig, die Schmutzwasserleitung westlich des Tunnels abzufangen und am westlichen Grundstücksrand nach Süden zur Ostseeallee abzuführen. Östlich des Verbindungstunnels ist im Zuge der vorhandenen Leitung ein Schachtbauwerk neu herzustellen.

Ein Anschluss des Gebietes an das Regenwasserleitungssystem ist gem. Aussage des Zweckverbandes nicht möglich. Ein im Planbereich zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee vorhandener Regenwasserkanal DN 600 befindet sich im Eigentum der Gemeinde und dient ausschließlich der Entwässerung öffentlicher Flächen. Hierüber wird das im Bereich der Mittelpromenade westlich über eine Rohrleitung DN 400 und östlich über eine Rohrleitung DN 300 gesammelte Niederschlagswasser aufgenommen und zur Ostseeallee abgeführt. Dieser Sammler DN 600 ist aus dem Planbereich heraus zu verlegen.

Die geplante Errichtung des Verbindungstunnels unter der Mittelpromenade zur Verbindung der beiden Hotelbauten bedingt eine Umverlegung der bestehenden Regenwasserleitung. Auf Grund der vorhandenen Gefällesituation ist die gleiche Verfahrensweise wie bei der Schmutzwasserleitung notwendig (Abfangung der Regenwasserleitung westlich des Tunnels und Abführung am westlichen Grundstücksrand nach Süden zur Ostseeallee, Schachtbauwerk östlich des Tunnels). Bei der Regenwasserleitung ist das vorhandene Gefälle bis zum öffentlichen Weg am östlichen Grundstücksrand so zu verändern, dass diese hier angeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf die generelle Aussage des Zweckverbandes, dass ein Anschluss des Gebietes an das Regenwasserleitungssystem nicht möglich ist, wurde während des Planverfahrens ein Konzept für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erstellt. Danach war vorgesehen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (gem. DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") auf dem Grundstück zu versickern. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurde davon ausgegangen, dass die Versickerung unter Anwendung des vorgenannten Arbeitsblattes problemlos erfolgen kann.

Zur Absicherung der getroffenen Annahmen hinsichtlich Durchlässigkeit des Untergrundes und zu den Wasserverhältnissen veranlasste der Vorhabenträger eine Baugrunduntersuchung. Der hierin ermittelte k_f -Wert des Bodens (Wasserdurchlässigkeit) lässt eine Versickerung zu. Jedoch wurde ein deutlich höherer Grundwasserstand angetroffen, als im Versickerungskonzept angenommen.

Anhand der konkreten Ergebnisse der Bodenuntersuchung wurde der Nachweis der Versickerung des Niederschlagswassers überarbeitet. Im Ergebnis war festzustellen, dass trotz geeigneter Bodenwerte bezüglich der Durchlässigkeit keine richtlinienkonforme Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden kann, da der bei

Einsatz des konzeptionell vorgesehenen Rigolensystems verbleibende Abstand zum Grundwasser geringer wäre als der gem. DWA-Arbeitsblatt A 138 empfohlene Abstand von > 1m.

Für eine alternative Ausbildung z. B. als offenes Muldensystem wäre unter Berücksichtigung der nach Richtlinie einzuhaltenen Abstände zu Unterbauungen (1,5 x t) aufgrund des in Nord-Süd-Richtung über beide Grundstücksteile verlaufenden öffentlichen Weges (mit Feuerwehrezufahrtsfunktion) sowie von schützenswertem Baumbestand nicht genügend Fläche verfügbar.

Im Ergebnis wäre somit nur eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

Zur Klärung der Problematik fand am 18.03.2011 ein Abstimmungsgespräch mit der Unteren Wasserbehörde und dem Zweckverband Grevesmühlen statt. Hierin wurde dargelegt, dass es bisher keine Versickerungssatzung für Boltenhagen gibt, jedoch aufgrund örtlicher Praxis von einem quasi bestehenden „Satzungsrecht“ ausgegangen werden kann, da die jetzige Bestandsnutzung generell eine Versickerung vorsieht. Die im Ort vorhandene Regenentwässerung wurde nur als reine Straßenentwässerung angelegt.

Bezüglich des in den Empfehlungen gem. DWA-A 138 angegebenen Abstandes von > 1 m zum Grundwasser waren bisher in Boltenhagen keine Probleme zu verzeichnen. Daher kann bei ausreichendem Volumen, das Starkniederschläge puffert, auch ein z. T. geringerer Abstand in Kauf genommen werden. Da eine Abdichtung unterirdischer Bauteile wie z. B. der Tiefgarage aufgrund des anstehenden Grundwassers erfolgt, ist auch hier eine Unterschreitung des in den Empfehlungen der DWA-A 138 benannte Abstandes von 1,5 x t für unterirdischen Anlagen nicht als problematisch einzuschätzen.

Die Menge des anfallenden Regenwassers wurde bereits durch die Ausbildung von Gründächern und den Einsatz versickerungsfähiger Materialien auf max. 41 l/s reduziert. Unter den vorgenannten Maßgaben erfolgt prinzipiell eine Versickerung des anfallenden Regenwassers.

Für eine ggf. erforderliche punktuelle Einleitung (z. B. Bereich Hotelvorfahrt, Notüberlauf) in das bestehende Regenwasserleitungssystem könnten die auf dem Grundstück sowohl im westlichen Grundstücksbereich als auch unterhalb des öffentlichen Weges im östlichen Bereich umzuverlegenden Regenwasserkanäle der Gemeinde - nach Zustimmung dieser - genutzt werden.

Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen

5.3.2 Löschwasser

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

Der Zweckverband stellt Trinkwasser zu Löschwasserzwecken im Rahmen der Sondervereinbarung zwischen 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/Stunde 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 112m³/Stunde bei Vordruck von 1,5 bar)

Alternativ kann für die Sicherung des Löschwasserbedarfs 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.

5.3.3 Energie

Strom

Die Stromversorgung wird durch die E.ON edis AG sichergestellt.

Die Energieversorgung ist über einen Anschluss an die im Zuge der Ostseeallee vorhandenen Anlagen vorgesehen. Hier sind sowohl 0,4 kV- als auch ein 20 kV-Kabel vorhanden.

Im Bereich des Nordgrundstückes queren zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade Energieversorgungsleitungen das Plangebiet, die umzuverlegen sind. Hierfür ist eine Leitungstrasse im Bereich des Wegerechtes im östlichen Planbereich vorgesehen. Ein südlich der Mittelpromenade vorhandener Hausanschluss ist zurückzubauen.

Gas

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der E.ON Hanse AG erfolgen.

Ein Anschluss des Plangebietes wäre über die südlich der Ostseeallee vorhandenen Anlagen möglich. Hier verläuft durchgängig eine Gas-Niederdruckleitung 225 PE und bis in halber Höhe des Plangebietes auch eine Gas-Hochdruckleitung 125 PE-4, die dann nach Süden abknickt.

Gemäß der Stellungnahme der EON Hanse vom 21. Juli 2010 sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Ausführung folgende Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.
- Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.
- Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/ Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Auf Grund der geplanten Errichtung des Verbindungstunnels sind die vorhandenen Energieversorgungsanlagen im Bereich des Verbindungstunnels höhenmäßig anzupassen.

5.3.4 Kommunikation

Sowohl nördlich der Ostseeallee als auch im Bereich der Mittelpromenade befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Darüber hinaus quert eine Leitung das Plangebiet zwischen Ostseeallee und Mittelpromenade, und ein weiteres Kabel führt auf das Nordgrundstück.

Eine Versorgung des Plangebietes ist über einen Anschluss an die Telekommunikationslinien im Zuge der Ostseeallee vorgesehen. Die das Grundstück querenden Anlagen sind umzuverlegen.

Auf Grund der geplanten Errichtung des Verbindungstunnels sind die vorhandenen Kommunikationsanlagen im Bereich des Verbindungstunnels höhenmäßig anzupassen.

5.3.5 Müll

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises weist darauf hin, dass zur Müllentsorgung des Waldweges momentan eine Rückwärts-Befahrung des Waldweges mit Entsorgungsfahrzeugen (entgegen Forderungen der Berufsgenossenschaft) vorgenommen werden muss. Die Anregung, Stellplätze an der Ostseeallee einzurichten, um eine Verbesserung der Situation herbeizuführen, kann auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit über die Flächen an der Ostseeallee nicht umgesetzt werden. Da während des Planverfahrens die Wohngrundstücke am Waldweg sowie der Waldweg selbst aus dem Geltungsbereich entnommen wurden und nicht weiter Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, wird hierauf nicht weiter eingegangen.


Für die Abfallentsorgung des Hotels wird eine ausreichend dimensionierte Zufahrt von mindestens 3,55m incl. entsprechende Wendemöglichkeit gefordert. Wie auch sonst üblich, soll der anfallende Müll am Entsorgungstag zur Abholung an der Ostseeallee bereitgestellt werden oder es wird eine gleichwertige Abholvariante mit den Entsorgungsbetrieben entwickelt, so dass die zuvor aufgeführte Forderung auf dem Grundstück nicht erfüllt werden muss.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich 3achsige Müllfahrzeuge im Landkreis eingesetzt werden.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird gemäß dem städtebaulichen Konzept getroffen. Im Bereich der geplanten Hotelanlage wird demnach ein sonstiges Sondergebiet "Hotel" festgesetzt, was einen Bereich nördlich der Mittelpromenade umfasst und einen Bereich zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee. Das komplette sonstige Sondergebiet "Hotel" wird also über die Ostseeallee erschlossen. Hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Hotel" wurden diese konkret mittels textlicher Festsetzung benannt und in verschiedene Bereiche unterteilt. Zulässig ist eine Hotelanlage mit insgesamt max. 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 (gemeint sind Aufenthaltsräume im Rahmen der Beschäftigung) sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Nutzung Hotel untergeordnet sind.

Innerhalb des eingeschossigen Bereiches  wird die Errichtung der Saunanlage gesichert. Darüber hinaus gelten die im Durchführungsvertrag geregelten Zulässigkeiten, was mit einer textlichen Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgelegt wird. Unerwünschte Fehlentwicklungen, wie etwa die Umwandlung in Wohnungen oder Ferienwohnungen sind durch die festgesetzte Art der Nutzung und den Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen. Zur Dimensionierung der Hotelanlage und damit zur näheren Definition der Art der Nutzung wird die maximale Bettenanzahl von 266 festgesetzt. Weiterhin werden Bereiche zur ausschließlichen Nutzung mit Terrassen festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Würdigung der besonderen städtebaulichen Situation – nämlich des Übergangs zweier unterschiedlicher Bereiche (östliches Ortszentrum/ villenartige Bebauung) – sowie der Maßgabe eines hochwertigen aber auch wirtschaftlichen Hotelbetriebes wird hier das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Wie bereits unter dem Pkt. "3 Städtebauliche Bestandsaufnahme" und dem Pkt. "5 Städtebauliches Konzept" ausführlich dargelegt, wird unter Berücksichtigung der funktionalen und siedlungsstrukturellen Aspekte des Ortskernes Boltenhagens sowie der näheren Umgebung eine Hotelanlage mit einer maximalen Gebäudehöhe (Attika) von 14,50m sowie

einer Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,00 für den Standort als verträglich erachtet. Es wird auf eine Orientierung an vergleichbaren Bauten in zentraler Ortslage, wie den beiden bestehenden Hotelanlagen, aber auch den beiden Kliniken neben kleinteiliger Bebauung verwiesen. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2a, welcher das östliche Ortszentrum überplant, sind Mischgebiete an der Ostseeallee im Bereich zwischen "Am Goethehain" und dem östlichen Geltungsbereich sowie zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,1 festgesetzt, wobei hier vollständig unterirdische Garagen einschließlich Zufahrtsrampen bei Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl nicht anzurechnen sind. Hier sind Pensionen und Gastronomie vorherrschend; auch das Hotel "John Brinkmann" wurde hier überplant.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen wird ebenfalls auf die ausführlichen Darlegungen des Pkt. "3 Städtebauliche Bestandsaufnahme" und des Pkt. "5 Städtebauliches Konzept" verwiesen. Zusammenfassend wird hier bei maximalen Firsthöhen der vergleichbaren Hotelbauten von 12m bis 16,50m (Festsetzungen der entsprechenden B-Pläne) und Firsthöhen der näheren Umgebung von 7,50m bis 15,00m eine maximale Gebäudehöhe von 14,50m in Anbetracht der anvisierten Nutzung als Hotel als verträglich angesehen. Hierbei wird eine Staffelung vorgenommen, so dass zur Ostseeallee auf dem Südgrundstück eine höhere Bebauung (max. GH (Attika) 14,50m bzw. 12,60m) zulässig sein soll; zu Strand und Ostsee – an der Schnittstelle zwischen Grünfläche und villenartiger Bebauung auf dem mit dem ehemaligen Kurhotel Qualmann bebauten Grundstücksteil (also auf dem Nordgrundstück) um ein Geschoss verringert mit max. GH (Attika) 11,10m.

Zusammenfassend wird hier also auf die städtebauliche Typologie des touristisch geprägten Ostseebades Bollenhagen verwiesen, wozu größere Baukörper wie Hotelanlagen, Kliniken, Apartmenthäuser oder sonstige touristische Einrichtungen gehören.

Das Ortsbild ist daher in Teilbereichen durch einen Wechsel von großmaßstäblichen Solitärebauten, kleinteiligen Bebauungstypologien, angrenzenden Promenaden- und Strandbereichen sowie Grünanlagen charakterisiert.

Darüber hinaus wird mit der geplanten Hotelanlage die touristische und städtebauliche Entwicklung des Ortes gestärkt; neue Impulse gegeben. Somit soll auch die Hotelanlage eine gewisse Dimension aufweisen.

Die beiden vergleichbaren Hotelanlagen in zentraler Ortslage besitzen 150 Zimmer und Suiten (rund 290 Betten) bzw. 100 Zimmer (rund 180 Betten). Die geplante Hotelanlage soll 120 Zimmer besitzen, das sollen maximal 266 Betten unter dem Aspekt der Ausrichtung als Familienhotel sein. Im Laufe des Verfahrens wurde die maximale Bettenanzahl der geplanten Hotelanlage von ursprünglich 310 auf 266 reduziert.

Die Reduzierung der maximalen Bettenanzahl schlägt sich in der wesentlichen Reduzierung des Staffelgeschosses des Südgebäudes nieder; gleichfalls auch die Gebäudehöhe auf die nachfolgend aufgeführten Höhen.

Wie schon aufgeführt, wird die Gebäudehöhe (Attika) des Dünenhauses im Sondergebiet Hotel auf dem Nordgrundstück auf maximal 11,10m begrenzt. In diesem Teilbereich soll das Gebäude maximal 3 Vollgeschosse besitzen.

Die Hotelanlage dehnt sich über das Südgrundstück bis an die Ostseeallee aus. Hier soll das größere Hauptgebäude mit maximal 3 Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses und einer Dachterrasse entstehen, da an der Ostseeallee eine intensivere Bebauung vorzufinden ist. Hiernach ergibt sich eine Gebäudehöhe (Attika) von max. 14,50m im Bereich des Staffelgeschosses, ansonsten 12,60m im Bereich der Dachterrasse. Hinsichtlich der Festlegung der Bezugspunkte wird auf den Punkt "6.8 Höhenlage" dieser Begründung verwiesen, ebenso auf die Anlage "Prinzipdarstellung zu den Höhenfestsetzungen".

Der Begriff des Vollgeschosses ist in der Landesbauordnung M-V definiert. Nach § 87 Abs. 2 LBauO M-V wird hier eine Übergangsvorschrift festgelegt, solange § 20 Abs. 1 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 zur Begriffsbestimmung auf Landesrecht verweist. Es wird hier auf die Grundfläche des jeweilig zu beurteilenden Geschosses abgestellt.

Um untergeordnete Infrastruktureinrichtungen des Hotels – wie Sauna und Tiefgaragenüberdachung - unterbringen zu können, ist in diesen Teilbereichen maximal eine eingeschossige Bebauung zulässig. Weitergehend sind auch hier Regelungen im Durchführungsvertrag festgelegt.

Auf der Westseite des Südgebäudes der Hotelanlage wird aus funktionalen Gründen ein eingeschossiger Bereich festgesetzt. In den Obergeschossen wird hier jedoch der Versprung der beiden Gebäudeteile des Südgebäudes wieder deutlich eingehalten. Der eingeschossige Bereich wird entsprechend mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dieser eingeschossige Gebäudeteil unterliegt nicht den Nutzungsbeschränkungen der weiteren im Plan festgesetzten eingeschossigen Bereiche.

Um die Terrassen von den weiteren baulichen Anlagen zu unterscheiden, wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine ausnahmsweise Festsetzung getroffen, die hier eine Grundfläche bis zu 750m² zulassen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine entsprechende Festsetzung hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche getroffen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird und mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, um diese genau zu definieren. Die Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird unterschritten.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen aller oberirdischer Geschosse, auch wenn sie keine Vollgeschosse sein sollten, in einer lichten Höhe von 1,50m oder mehr einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen, um die Flächen aller Aufenthaltsräume in der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen. Dachterrassen gelten im planungsrechtlichen Sinne als Terrassen; eine Anrechnung auf die Geschossfläche erfolgt somit nicht.

Während des Planverfahrens wurden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl geändert (Entwurf vom 18. November 2010 zur vorherigen Planfassung vom 8. Juli 2010). Die Gründe liegen hierfür in einer verkleinert anrechenbaren Grundstücksgröße durch die Anpassung an die katasterlich geführten Flächen (- 48m², gemessene Flächen waren um 48 m² größer); und weiterhin in dem Abzug der Nord-Süd-Durchquerung, da diese nicht weiter Bestandteil des SO Hotel ist, sondern Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich". Es wird nun somit statt einer GRZ 0,32 eine GRZ 0,34 festgesetzt. Die Projektgröße (Grundfläche) – in absoluten Zahlen ausgedrückt – ist unverändert. Hiernach ergäbe sich eine GFZ von 1,06. Während des Planverfahrens wurde der Entwurf dahingehend verkleinert, dass nun eine GFZ 1,00 festgesetzt wird.

Weiterhin wurden die Zahlen zum Maß der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen wie folgt festgelegt: Festsetzung zu Terrassen mit max. 750 m² (keine Änderung Entwurf vom 18. Nov. 2010 zum vorhergehenden Entwurf vom 8. Juli 2010), unterirdische Gebäudeteile statt 900m² (Entwurf vom 8. Juli 2010) aufgrund eines Mehrbedarfes an Technik zugunsten des nachhaltigen Energiekonzeptes nun 1.000m² (Entwurf vom 25. Oktober 2010); Wege, Stellplätze, Zufahrten statt 1.400m² abzüglich der Wegfläche nun 960m².

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bereits die historische Bebauung (sh. Pkt. "3. Städtebauliche Bestandsaufnahme") erstreckte sich von der Ostseeallee bis nahe an die Strandpromenade. Dies wurde mit dem B-Plan Nr. 2b berücksichtigt. Die geplante Bebauung orientiert sich an der historische Nutzung Hotel und berücksichtigt heutige Ansprüche an eine hochwertige Hotelanlage und dem damit erhöhten Flächenbedarf sowie weiterhin die vorhandenen Straßen- und Wegeverbindungen.

Dem historischen Vorbild folgend, soll mit der Bebauung zwischen Strand- und Mittelpromenade das in westliche Richtung befindliche Grün abgeschlossen werden; gleichzeitig wird der Auftakt gebildet für die Bebauung zwischen Strand- und Mittelpromenade in die östliche Richtung. Mit der Bebauung des südlichen Grundstücksteiles zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee findet die Bebauung des östlichen Ortszentrums ihren Übergang zur innerörtlichen Waldfläche.


Die Bebauung des Grundstücks weicht auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation des Grundstücks ("Nahtstelle" zweier unterschiedlicher Gebietsstrukturen, sh. auch Pkt. "5 Städtebauliche Strukturen") und des vorgenannten Flächenmehrbedarfes gegenüber der historischen Bebauungsstruktur ab. Weiterhin soll sich auf Grund der Hotelnutzung die Bebauung von der Nachbarschaft (mit anderer Nutzung) abheben.

Die Hotelanlage gliedert sich in zwei Hauptbaukörper, welche sich mit ihrer Längsachse in Nord-Süd-Richtung an der Längsrichtung der jeweiligen Grundstücksteile orientieren.

Der Baukörper des Südgebäudes verspringt in der Mitte merkbar, um dem Gebäude die Massivität zu nehmen und die Gebäudeflucht aufzulockern. Weiterhin wirkt sich dies zugunsten einer größeren zusammenhängenden Freifläche des südlichen Grundstücksteils an der Mittelpromenade aus. Auf dem nördlichen Grundstücksteil wird der Hauptbaukörper – nicht wie das ehemalige Kurhotel Qualmann auf dem westlichen Teil – im zentralen Bereich errichtet werden. Diese lagemäßige Verschiebung wird durch die Anordnung des Saunabereiches zur westlichen Grünfläche bedingt, da hierdurch eine Ausrichtung des Saunabereiches weg von angrenzender Bebauung erreicht wird.

Da im Erdgeschoss die hotelinterne Infrastruktur, wie Restaurant, etc., untergebracht sein wird, soll hier die Errichtung von Terrassen mit Ausrichtung zu den öffentlichen Wegeverbindungen planungsrechtlich gesichert werden, da diese Bereiche auch von sonstigen Gästen des Ostseebades genutzt werden, und dies zu einer Belebung entlang der öffentlichen Wegeverbindungen beiträgt.

Um eine hotelinterne Verbindung zu gewähren, ohne die Freiraumstrukturen zu beeinträchtigen, wird zwischen Nord- und Südgebäude ein unterirdischer Verbindungsgang festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen eingegrenzt. Im Bereich des Vorhabens (Hotelanlage) sind diese recht eng an der geplanten Stellung der Gebäude orientiert (Bereiche mit drei Geschossen bzw. drei Geschossen + ein Staffelgeschoss). Der eingeschossige Bereich im Sondergebiet "Hotel" nördlich der Mittelpromenade  steht für Saunaanlagen bereit. Das Südgebäude schließt im westlichen Bereich weiterhin einen eingeschossigen Gebäudeteil ein. Weiterhin sind zur Strandpromenade und zur Mittelpromenade separate Bereiche für Terrassen mit Baugrenzen umschlossen, um diese zu definieren. Ebenso ist eine Baugrenze für eine Tiefgaragenüberdachung vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Vordächern (sh. textl. Festsetzung) überschritten werden; diese dienen als Überdachung der Gästevorfahrt bzw. des Lieferbereiches.

Sonnenschutzdächer gelten als untergeordnete Bauteile und dürfen somit die Baugrenze überschreiten.

Auf dem südlichen Grundstücksteil wird das Haupthaus der Hotelanlage errichtet. Da dies nutzungsbedingt eine Gebäudelänge, die über 50m eines Einzelhauses hinausgeht, besitzen wird, aber auch die erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhält, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Planziel würde bei Anwendung der Regelfestsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise nicht erreicht werden.

6.4 Stellplätze und Garagen

Dem städtebaulichen Konzept folgend, wird die Anordnung der Stellplätze im sonstigen Sondergebiet "Hotel" weitestgehend unterirdisch festgesetzt. Für den Hotelbetrieb ist es jedoch notwendig, während des Ein- bzw. Auscheckens oberirdische Stellplätze für das Parken der ankommenden- bzw. abfahrenden Gäste im südlichsten Bereich möglichst nahe der Ostseeallee vorzuhalten. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird hierzu getroffen, die eine minimale Anordnung oberirdischer Stellplätze sichert.

6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Hinsichtlich der Medienversorgung wird für ggf. notwendige Anlagen für die Medienversorgung eine Fläche innerhalb des Verkehrsgrüns zugelassen.

Für die Sicherung der Nord-Süd-Durchquerung von der Ostseeallee bis zur Strandpromenade für die Öffentlichkeit (zu Fuß, per Fahrrad) wurde während des Planverfahrens zunächst ein entsprechendes Geh-

recht festgesetzt, wovon jedoch weiterhin abgesehen werden soll. Statt dessen wird nunmehr eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Diese 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, ist der Weg in einer Breite von 3,50m festgesetzt. Eine Festsetzung zugunsten der Feuerwehr wäre für den nördlichen Grundstücksteil nicht notwendig, da die gesamte Hotelanlage über die Ostseeallee angebunden ist und die Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen über die Mittelpromenade auch für den nördlichen Grundstücksteil sichergestellt ist. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch seitens der Gemeinde gefordert, dass auch der nördliche Weg in entsprechender Breite für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen festzusetzen ist. Im Zuge der weiterführenden Planung ist mittels Ausbildung des Wegequerschnitts sicherzustellen, dass die vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Bäume hinreichend beachtet werden.

Für die spätere Benutzung wird auf die Priorität der Fußgänger hingewiesen (Radfahrer untergeordnet/müssen Rücksicht nehmen), so dass dies dann in der Beschilderung zu berücksichtigen ist ("Fußgänger"/"Radfahrer frei").

Der öffentliche Weg wird festgesetzt (sh. Planzeichnung), damit die Öffentlichkeit in gewohnter Weise an die Strandpromenade und letztlich an den Strand zu gelangen. Außerhalb der Bauleitplanung sind entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

6.6 Grünflächen

Entlang der Mittelpromenade wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Somit wird an der Mittelpromenade der Charakter der Parkanlage auf Grund der örtlichen Gegebenheiten aufgegriffen und festgesetzt.

6.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Folge der Ermittlung und Berücksichtigung der Umweltbelange sind diese entsprechend zu berücksichtigen und werden entsprechend festgesetzt. Der Baumbestand wurde im Plangebiet komplett erfasst. Die geschützten Bäume (nach Baumschutzsatzung der Gemeinde, nach NatSchAG M-V) werden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Um das Bauvorhaben in der vorliegenden Form realisieren zu können, sind einige Bäume zu fällen. Diese sind in der Planzeichnung als künftig fortfallend festgesetzt. Entsprechende Anträge liegen der zuständigen Behörde bereits vor. Es wird hier auf Punkt 11 dieser Begründung verwiesen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Während des Planverfahrens wird davon abgesehen, für den Nord-Süd-Weg die Erstellung in wassergebundener Art bzw. die Verwendung versickerungsfähigen Materials festzusetzen, damit in der Ausführung verschiedene gestalterische Möglichkeiten in Betracht gezogen werden können, die dem Standort im Ortszentrum Boltenhagens Rechnung tragen.

Eine Schädigung insbesondere der Bäume auf dem nördlichen Grundstück ist natürlich in jedem Fall auszuschließen. Dies wird bereits dadurch gewährleistet, dass die Bäume als dauerhaft zu erhalten festgesetzt werden; weiterhin wird unter Pkt 6 der textlichen Festsetzungen auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen. Darüber hinaus ist die Ausführungsplanung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.9 Höhenlage

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden sowohl Bezugspunkt als auch obere Höhenpunkte (Firsthöhe/Gebäudehöhe) definiert und festgesetzt, um einen rechtssicheren Bezug zu gewährleisten.

Hinsichtlich einer eindeutigen Umsetzung in der Praxis wurde hier während des Planverfahrens eine Prinzipskizze zu den Höhenfestsetzungen als Anlage in die Begründung aufgenommen.

6.10 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist vom Fremdenverkehr geprägt; der Fremdenverkehr stellt den bedeutendsten Wirtschaftsfaktor dar. Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm befindet sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum.

Um die festgesetzte Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wird für das Sondergebiet Hotel die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (Teileigentum, Wohnungs- und Teilerbaurechten sowie Dauerwohnrechten und Dauernutzungsrechten) gemäß § 22 BauGB der Genehmigungspflicht unterstellt. Mittels Einführung der Genehmigungspflicht werden die Ziele der Planung gesichert und die Bildung von Dauerwohnungen (auch Zweitwohnungen und 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.

6.11 Geh- und Leitungsrecht

Für die Sicherung der Nord-Süd-Durchquerung von der Ostseeallee bis zur Strandpromenade für die Öffentlichkeit zu Fuß und per Fahrrad wird eine entsprechende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (sh. Pkt. 6.5). Um die Möglichkeit der Erreichbarkeit der Strandpromenade an gewohnter Stelle einzuräumen, wird an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Geh- und Leitungsrecht in einer Breite von 1,80m im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Festsetzung des Geh- und Leitungsrechtes werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen werden. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z.B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würden.

Mit dieser Festsetzung wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z.B. beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1018 BGB, Grunddienstbarkeit BGB) oder durch Baulast.

6.12 Nachrichtliche Übernahme

Das Ostseebad Boltenhagen hat im Bereich der Strandpromenade 1993 die Erhaltungssatzung "Strandpromenade" erlassen. Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt teilweise in diesem Bereich, welcher in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich übernommen wurde.

Das im Geltungsbereich liegende Gebäude Strandpromenade 30 war eine Brandruine und konnte nicht erhalten werden.

7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Grundsätzlich soll zugunsten einer abwechslungsreichen und individuellen Bebauung den Bauwilligen hinsichtlich der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude die größtmöglich vertretbare Freiheit eingeräumt werden. Da das Plangebiet für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in ihrer Stellung als Fremdenverkehrsschwerpunkt von besonderer Bedeutung ist (sh. 1.2), erachtet es die Gemeinde zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes als notwendig, grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung der Fassaden,

Dachlandschaften, Einfriedungen usw. zu machen. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sind wesentlicher Bestandteil zur Umsetzung des städtebaulichen und Bebauungskonzeptes. Für die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung wurden die historischen Vorlagen und das ortstypische Erscheinungsbild des Ostseebades in diesem Bereich zu Grunde gelegt und zudem mit zeitgenössischen, energieoptimierten, nachhaltigen und funktionalen Gestaltungsmerkmalen angepasst.

Um keine langen Fronten der Fassaden zu ermöglichen, wurde während des Planverfahrens eine entsprechende Festsetzung formuliert (Text B, 9. Fassaden (6)).

Da Gas-, Öl- und Müllbehälter das Ortsbild beeinträchtigen, wurden hierzu entsprechende Festsetzungen getroffen, damit diese das dem Ortsbild nicht beeinträchtigen. Um die Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen auch ahnden zu können, wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Da sich das Gebiet in einer sehr zentralen Lage im Ort befindet, soll mit der Zulässigkeit von Hecken und begrünten Wänden sowie einer entsprechenden Höhe der Hecken ausreichend Sichtschutz und Abgrenzung gegenüber den öffentlichen Bereichen gewährt werden.

8 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m ²]
1 Baugebiete	7.969
Sonstiges Sondergebiet Hotel	7.969
2 Verkehrsflächen	1.587
Straßenverkehrsfläche (Ostseeallee)	737
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich – Mittelpromenade)	300
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich – Nördlicher Teilbereich)	220
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich – Südlicher Teilbereich)	330
3 Grünflächen	324
Parkanlage	324
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	9.880

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet (basierend auf den katasteramtlich geführten Flurstücksgrößen)

9 Wechselwirkungen mit der Umgebung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Hotelanlage an der Ostseeallee geschaffen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Gebiet des Hotelneubaus, welches als sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist.

Die Anbindung des Hotels für den Lieferverkehr befindet sich auf der Westseite des Grundstücks. Westlich benachbart schließt hier die Wohnanlage "Likedeeler" an, welche an ihrer östlichen Grundstücksgrenze ihre Grundstückszufahrt sowie ihre Tiefgaragenzufahrt hat. Zudem befindet sich die Anlieferung im Bereich der östlichen Gebäudewand dieser Wohnanlage. Die Hauptorientierung der Aufenthaltsräume erfolgt mit ihren Fensterfronten zur Ostseeallee oder zum Innenhof. Vom Hof der Wohnanlage ist die Anlieferung nicht einsehbar. Weiterhin ist dieses Gebiet im rechtskräftigen B-Plan Nr. 2a als Mischgebiet festgesetzt. Nach den aufgeführten örtlichen Gegebenheiten ist durch die Zufahrt für den Lieferverkehr an der westlichen Grundstücksgrenze des Hotels keine Beeinträchtigung des benachbarten Grundstücks zu erwarten.

Um die Belange der Nachbarschaft hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung durch die Hotelanlage zu untersuchen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Anlage der Begründung "Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Bollenhagen", vom TÜV Nord erstellt). Hierbei wurden die Geräuschmissionen ermittelt, die durch den Betrieb des geplanten Hotels in der Nachbarschaft, speziell durch den Besucher- und Lieferverkehr sowie Terrassenbetrieb (Restaurant), hervorgerufen werden. Weiterhin befinden sich nur wenige Stellplätze oberirdisch, welche über die Hotelvorfahrt für Ein-/ Auschecken genutzt werden können. Des Weiteren waren die Straßenverkehrsgeräuschmissionen der Ostseeallee vor und nach Realisierung des Planvorhabens zu ermitteln und zu bewerten.

Auf Grundlage der Planzeichnungen, Angaben vom Planungsteam sowie eigene Erhebungen, Messergebnisse und Literaturangaben wurde ein digitales Rechenmodell erarbeitet. Die Beurteilung erfolgte entsprechend der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm für den bestimmungsgemäßen Betrieb des Hotels und der RLS 90 für den Straßenverkehr. Im Zuge der Abwägung stellte sich die Frage, warum nicht auf eine aktuellere Verkehrsuntersuchung von 2009 zurückgegriffen wurde. Diese Untersuchung basiert auf einer Zählung im August 2008 in der Straße "Tarnewitzer Huk" im Bereich des Bauhofes, also weiter entfernt vom Plangebiet. Da dieser Zählort weiter vom Plangebiet entfernt liegt und nicht eingeschätzt werden kann, wie viele Fahrzeuge durch die zwischen Zählstelle und Plangebiet liegenden Nutzungen zu- und / oder abfließen und die Größenordnung der ermittelten Verkehrsmengen etwa gleich ist, wird eingeschätzt, dass die Zählstelle in der Ostseeallee (2008) eher die Situation im Bereich des Plangebietes widerspiegelt. Es wird deshalb auf die Verkehrszahlen aus dem Jahr 2008 zurückgegriffen.

Geräuschmissionen des Straßenverkehrs nach Realisierung des Planvorhabens werden am Hotel Beurteilungspegel von maximal 58 dB(A) tags und von maximal 50 dB(A) nachts ermittelt. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird am Hotel im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Hierbei wurde die maximale Geschwindigkeit von 50km/h auf der Ostseeallee zu Grunde gelegt (Korrektur im Laufe des Verfahrens).

An der bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebietes erhöhen sich die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr nach Realisierung des Planvorhabens um maximal 0,3 dB(A). D. h. es sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Geräuschmissionen an der Ostseeallee zu erwarten. Die Beurteilungspegel in der angrenzenden Wohnbebauung wurden vor Realisierung des geplanten Vorhabens ermittelt und zeigen, dass bereits hier die Orientierungswerte der DIN 18005 nur zum Teil tagsüber und nachts nicht eingehalten werden; die Grenzwerte der 16. BimSchV werden teilweise sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Es wurde ermittelt, dass eine geringfügige Erhöhung der bestehenden Belastung durch Straßenverkehrsgeräuschmissionen vorliegt; organisatorische Maßnahmen zur Verminderung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind nicht ersichtlich. Die Erhöhung der Straßenverkehrsgeräuschmissionen ist nicht so gravierend, dass eine angemessene Nutzung des Plangebietes unterbleiben müsste.

Auch eine höhere Ausgangsverkehrsstärke ändert nichts an den getroffenen Aussagen. Sie bewirkt lediglich, dass die Steigerung der Beurteilungspegel nach Realisierung des Planvorhabens geringer ausfällt, da die durch das Hotel hervorgerufenen Fahrten in ihrer Höhe gleich bleiben. Verbesserungen der Verkehrssituation sind nur durch konzeptionelle Veränderungen der Gesamtverkehrslage im gesamten Ostseebad zu realisieren.

Aus den Berechnungen geht hervor, dass nach Realisierung des Planvorhabens an den am dichtesten zur Straße liegenden Wohnhäusern Beurteilungspegel in einer Höhe erreicht werden, die nach den gesetzlichen Vorgaben der Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG) noch nicht die Auslösewerte zur Aufstellung eines Lärmaktionsplanes erreichen.

Geräuschmissionen durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Hotels erreichen im Tagzeitraum Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A). Die gebietsabhängigen Orientierungswerte für allgemeine

Wohngebiete und für Mischgebiete werden im Tagzeitraum damit an allen Immissionsorten unterschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel an den Mischgebietsnutzungen westlich des Hotels (IO 1 – IO 2) bei maximal 43 dB(A) und an den Wohngebietsnutzungen östlich und südlich des Hotels bei maximal 43 dB(A). Der Orientierungswert für Mischgebiete wird unterschritten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird am überwiegenden Teil der Immissionsorte eingehalten bzw. unterschritten. Immissionsbestimmend ist hier die Außenbewirtschaftung der Terrasse 1.

Immissionen der Geräuschspitzen liegen im Tagzeitraum an allen Immissionsorten unterhalb der zulässigen Spitzenwerte. Im Nachtzeitraum kommt es zu Überschreitungen des zulässigen Spitzenwertes für Wohngebiete an Immissionsorten östlich des Hotels durch Geräuschspitzen auf den oberirdischen zwei Stellplatzflächen auf der Ostseite des Hotels.

Die Überschreitungen des Orientierungswertes und des Spitzenpegelkriteriums für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum können vermieden werden, wenn bei der Errichtung und dem Betrieb des Hotels folgende Lärminderungsmaßnahmen realisiert werden: die beiden östlich des Hotels gelegenen Stellplatzflächen und der östliche Bereich der Terrasse 1 werden für eine Nutzung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ausgeschlossen, ebenso Ausschluss einer nächtlichen Belieferung des Hotels.

Die vorgeschlagenen Einschränkungen zu den Betriebszeiten können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Obwohl nach § 12 BauGB keine Bindung für den Vorhabensbereich an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB erforderlich ist, so ist doch ein bodenrechtlicher Bezug notwendig, was mit dem Verhalten von Personen oder Betriebsabläufen nicht gegeben ist. Somit ist hier eine andere rechtliche Basis für die Einhaltung des Lärmschutzes heranzuziehen, wie bspw. die Festlegung im Baugenehmigungsverfahren. Um dies zu gewährleisten, wird ein entsprechender Hinweis in den B-Plan aufgenommen.

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung organisatorischer Maßnahmen zu keinen unzumutbaren Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft führt.

Während des Verfahrensverlaufes wurde die Lage der oberirdischen Stellplätze verändert, was jedoch zu keinen relevanten Änderungen der Beurteilungspegel in der Nachbarschaft führen wird. Bezüglich der Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich demnach auch keine Änderungen.

Weiterhin gilt die "Gemeindeverordnung zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung betreffend den Kurbetrieb und den Fremdenverkehr", welche jedoch unabhängig von den schalltechnischen Untersuchungen innerhalb des Ostseebades zu berücksichtigen sind.

10 Umweltbericht

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, und dieser im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Somit wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Weiterhin wird auf das nachfolgende Kapitel "Ermittlung und Berücksichtigung der Umweltbelange" verwiesen.

11 Ermittlung und Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Vorbemerkung

Auf dem ehemaligen Qualmann-Grundstück im Ostseebad Boltenhagen soll eine Hotelanlage mit 120 Zimmern mit 266 Betten entstehen. Bauleitplanerisch soll das Vorhaben durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB umgesetzt werden. Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor und sind in Punkt 4.2.3 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erläutert: Die in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Grundflächenwerte werden nicht überschritten. Die UVP-Vorprüfung ergab, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (siehe Anlage "UVP-Vorprüfung" zur Begründung). Ebenso konnte durch entsprechende Prüfvorgänge nachgewiesen werden, dass Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Eur. Vogelschutzgebiete auszuschließen sind (siehe Anlagen "Verträglichkeitsstudie für das EG-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff" sowie "FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 1934-302 Wismarbucht" zur Begründung).

Im beschleunigten Verfahren ist grundsätzlich keine Umweltprüfung erforderlich. Vom Umweltbericht ist abzu- sehen. Dennoch gelten auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB die in § 1 und § 1 a BauGB formulierten Vorschriften zum Umweltschutz: Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Eingriffs- regelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist anzuwenden, insbesondere hinsichtlich der Vorgaben zur Eingriffsvermeidung.

Zu berücksichtigen ist, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechtsanspruch auf Bebauung nach den Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 b der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht.

Nachfolgende Ausführungen enthalten alle umweltrelevanten Angaben, die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind

11.2 Gesetzliche Grundlagen und Rahmenbedingungen der Naturschutzgesetzgebung

11.2.1 UVP-Recht

Nach Anlage 1 Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.2006 - BGBl I, S. 1757, zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 - BGBl I, S. 2470) ist für den Bau des Strandhotels in Boltenhagen eine all- gemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 durchzuführen.

Zu prüfen ist, ob aufgrund der Auswirkungen von dem Vorhaben erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können. Der Prüfvorgang erfolgt nach der Anlage 2 UVPG, in dem die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls aufgeführt sind. Des Weiteren findet die Arbeitshilfe zur Anwendung der Anlage 2- Kriterien des UVPG für die Vorprüfung des Einzelfalls mit Stand vom 03/2002 (LUNG M-V UVP- Fachstelle) Anwendung.

Im Rahmen einer UVP-Vorprüfung wurden alle umwelterheblichen Auswirkungen des Vorhabens gemäß An- lage 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.

11.2.2 Natura 2000

Der Standort des geplanten Vorhabens liegt in der Nähe des gemeldeten **SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“**. Das Vogelschutzgebiet endet landseitig an der Mittelwasserlinie. Die Entfernung vom Vorhabenstandort zum Schutzgebiet beträgt somit rund 70 m. Das Vogelschutzgebiet dient der Sicherung von Brut- und Rasthabitaten sowie der Vermeidung von Störungen während der Brutzeit sowie der Sicherung von Nahrungsflächen sowie Ruhe- und Schlafplätzen für ziehende Arten.

Aufgrund möglicher - vom Projekt ausgehender - Fernwirkungen sind auch Betroffenheiten für das über 1 km entfernt liegende **FFH-Schutzgebiet 1934-302 „Wismarbucht“** zu untersuchen.

Im bisherigen Planverfahren wurde für das Vorhaben eine FFH-Vorprüfung erarbeitet (PAULSEN, LANDSCHAFTSPANUNG, März 2010; Oktober 2010). Diese kam zum Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Summation mit anderen Plänen oder Projekten eine Verträglichkeit hinsichtlich der möglicherweise betroffenen oben genannten Schutzgebiete gegeben ist.

Auch ein erneuter Prüfvorgang (Dipl.-Biologe K. LUTZ; Februar 2011) kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Kumulationswirkungen 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 sind.

Eine Vertiefung des Prüfvorganges unter Beachtung der Zielsetzungen der EG-Vogelschutzrichtlinie war nötig, da das SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ als geplantes Vogelschutzgebiet gemeldet worden, aber noch nicht nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden ist. Deshalb ist das Gebiet derzeit ein faktisches Vogelschutzgebiet und noch kein s. g. besonderes Schutzgebiet im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Vogel-schutzrichtlinie (VRL). Nach § 32 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Vogelschutzgebiete entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne von § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsabgrenzungen. Da das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ bisher nicht als geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne von § 20 Abs. 2 BNatSchG ausgewiesen worden ist, gilt das Schutzregime des Art. 4 Abs. 4 VRL.

Da es zu keinen Beeinträchtigungen der Lebensräume und Arten sowie der Erhaltungsziele des Gebietes kommt, wird das Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ durch die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Strandhotel“ nicht erheblich und nicht nachhaltig beeinträchtigt. Eine hinsichtlich der Zielsetzungen des Artikels 4 EG-Vogelschutzrichtlinie erhebliche Verschmutzung oder Beeinträchtigung der Lebensräume sowie Belästigung (Störung) der Vögel im Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ werden durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht eintreten.

Die ebenfalls von K. LUTZ, Februar 2011 erarbeitete Vertiefung der FFH-Vorprüfung bestätigt das Ergebnis der Prüfungen aus 2010 (PAULSEN, 2010): Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht geeignet, die Erhaltungsziele und Schutzzwecke und die dafür maßgeblichen Bestandteile des **FFH-Schutzgebietes 1934-302 „Wismarbucht“** zu beeinträchtigen. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung im Sinne des Art. 6 FFH-RL, § 34 BNatSchG oder § 21 NatSchAG M-V ist somit nicht zu erwarten.

Weitergehende Ausführungen sind den beiden Prüfvorgängen (K. LUTZ, Februar 2011), die im Original dem Anhang beigelegt sind, zu entnehmen.

11.2.3 Bundesrecht Naturschutz

Am 1.3.2010 ist das BNatSchG vom 29.7.2009 in Kraft getreten. Das Gesetz gilt nach Aufhebung des Rahmenrechts nunmehr auch auf Länderebene.

Für das vorliegende Planverfahren ist zu beachten, dass sich Vorgaben zum besonderen Artenschutz nunmehr in den §§ 44 ff BNatSchG (ehemals §§ 42 ff BNatSchG) finden. Mit unmittelbarer Anwendung des neuen BNatSchG ist des Weiteren zu beachten, dass Gehölzrodungen nur bis zum 28. Februar statthaft sind. Fällungen von geschützten Bäumen nach diesem Zeitpunkt können nur unter besonderer Beachtung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände realisiert werden.

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange fanden bereits während der Planaufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 b entsprechende Abstimmungen mit dem dafür zuständigen Landesamt in Güstrow statt. Der Altbaumbestand, insbesondere jedoch der seit Jahren leer stehende Gebäudebestand war Lebensstätte von Fledermäusen und Vögeln. Mit dem Abriss der Gebäude und der Baufeldfreimachung bestand die Gefahr, dass ein Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten sowie die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen), eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) oder schließlich ein Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG induziert wurde. Dieser letztgenannte Verbotstatbestand umfasst die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz erfolgten seit Juli 2009 entsprechende Erhebungen. Der Gebäudeabriss wurde von einem entsprechenden Fachmann begleitet. In Auswertung der vorgefundenen bzw. anzunehmenden Besiedlung wurden unter anderem vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

11.2.4 Landesrecht Naturschutz

Korrespondierend zur Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes ist seit 23. Februar 2010 das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) anzuwenden.

Regelungen zu Küsten- und Gewässerschutzstreifen finden sich nunmehr im § 29 NatSchAG M-V (ehemals § 19 LNatSchG M-V). Abweichend von der vormals geltenden Rechtslage wurde der Gewässerschutzstreifen an Küstengewässern von 200 m nunmehr auf 150 m reduziert.

Die geplante Bebauung liegt innerhalb des 150 m-Gewässerschutzstreifens der Ostsee. Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es im Gewässerschutzstreifen verboten, bauliche Anlagen neu zu errichten oder wesentlich zu ändern. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind jedoch nur Flächen einbezogen, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden. Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V ist entbehrlich.

Gesetzliche Regelungen zum Baumschutz finden sich nunmehr im § 18 NatSchAG M-V (Einzelschutz) und § 19 NatSchAG-M-V (Alleenschutz). Im alten LNatSchG M-V fanden sich die entsprechenden Regelungen in den §§ 26 a und 27 LNatSchG M-V.

Im Plangebiet stehen Bäume, die nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V besonders geschützt sind. Die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung geschützter Bäume ist verboten. Mit Schreiben vom 7. Februar 2011 wurde vom Kreis NWM die Genehmigung zur Fällung von 3 Alleebäumen und 8 Einzelbäumen erteilt.

11.3 Umweltauswirkungen

11.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Boden und Wasser

Bereits im Zuge der Bebauung Anfang des 20. Jahrhunderts erfolgten nicht nur durch Überbauungen und Versiegelungen irreversible Bodenfunktionsverluste. Auch durch Fremdeintrag, Aufschüttungen, Abgrabungen und nicht zuletzt durch Verdichtungen kam es auch außerhalb der überbauten Freiflächen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Der Oberboden des ursprünglich

durch einen Strandwallasand geprägten Bodenrückens, auf dem der alte Siedlungskern Boltenhagens begründet wurde, ist somit erheblich anthropogen überprägt.

Die im Unterboden vorherrschenden Grob- und Feinsande und das weitgehende Fehlen bindiger Bodenschichten bewirken allerdings eine hohe Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in das Bodenwasser. Der oberste Grundwasserleiter ist zudem bei geringen Flurabständen und bei den oberflächlich anstehenden Sanden nicht geschützt. Die Gefahr der Schadstoffanreicherung im Bodenkörper ist bei den gegebenen Korngrößen allerdings gering.

Mit dem erfolgten Gebäudeabriss erfolgte zwar eine zeitlich begrenzte Baufreimachung mit entlastenden Wirkungen auf den Bodenwasserhaushalt, durch die Befahrung mit schwerem Gerät wurden jedoch weitere flächenhaft wirkende Bodenverdichtungen verursacht.

Schutzgut Klima / Luft

Auf die Darstellung der regionalklimatischen Rahmenbedingungen kann verzichtet werden. Bezüglich der kleinklimatisch wirksamen Klimatelemente ist der Gehölz- und Altbaumbestand zu erwähnen, der in diesem Bereich vielfache bioklimatische Ausgleichsleistungen erfüllt. Die Windruhe wird verstärkt und Temperaturextrema werden abgeschwächt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Plangebietes waren durch den jahrelangen Leerstand der Gebäude und durch die Nutzungsaufgabe der umgebenden Freiflächen geprägt.

Das floristische Arteninventar war vor der Baufeldfreimachung noch deutlich durch die ehemals gärtnerische Nutzung geprägt. Einzelbäume und Gehölzgruppen prägen den Gehölzbestand. Winterlinden, Stieleichen, Berg- und Spitzahorn, Robinien, Kiefern und Birken sind die dominanten Arten. Der Altbaumbestand ist zum Teil nach § 18 LNatSchG M-V, die Alleebäume an der Ostseeallee nach § 19 LNatSchG M-V geschützt. Die unbestockten Freiflächen hatten sich nach der Nutzungsaufgabe zu queckenreichen, stark ruderalisierten Gras- und Hochstaudenfluren entwickelt. Teilweise war die Sukzession so weit fortgeschritten, dass sich dichtes Brombeergestrüpp entwickelt hat. Die Freifläche an der Ostseeallee wurde zeitweilig als Parkplatz genutzt. Mit dem Gebäudeabriss kam es auf dem gesamten Baugrundstück mehr oder weniger zu einem Totalverlust der Pflanzendecke innerhalb der gehölzlosen Freiflächen.

Die leerstehenden und für Flugtiere an vielen Stellen zugänglichen Gebäude waren von mindestens 6 Fledermausarten als Sommerquartier und vermutlich auch als Überwinterungsstätte angenommen. Alle Fledermausarten sind streng geschützte Arten. Auch 9 Vogelarten wurden erfasst, die am oder im Gebäude gebrütet haben. Auch diese Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutzrecht.

Weitere Gebüschbrüterarten sind auf dem Grundstück zu erwarten. Aufgrund der lagebedingt dauernden Störfaktoren ist bei den Gebüschbrütern jedoch nicht von gefährdeten oder sehr seltenen, nach der Roten Liste oder Arten des Anhangs I der VSchRL geschützten Vogelarten auszugehen.

Alle stärkeren Bäume wurden auf hohle Astlöcher oder Astabbrüche als mögliche Nisthöhlen untersucht. Es wurden keine diesbezüglichen Strukturen erfasst.

Die tierökologische Besiedlungsmöglichkeit wird durch die Lage im Biotopverbund begünstigt. So finden sich östlich und westlich angrenzend weitere Strukturen, die ähnliche Lebensraumfunktionen aufweisen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch der langgezogene, gehölzbestandene Strandwallstreifen entlang der Strandpromenade.

Schutzgut Landschaft

Mit dem vollständigen Gebäudeabriss wurden die ersten Voraussetzungen geschaffen, den städtebaulichen Missstand zu beheben. Das Landschafts- und Ortsbild war maßgeblich durch die bis zu 3 Stockwerke hohen, stark auffälligen Gebäude bzw. Gebäudereste bestimmt. Sämtliche Bauten waren durch Vandalismus und Vermüllung des Umfeldes gekennzeichnet. Auch die aufgelassenen Grünflächen entsprachen nicht der innerörtlichen, ansonsten von gepflegten Freiflächen umgebenen Lage. Diese Vorbelastung wog umso schwerer, als das Plangebiet im touristisch stark frequentierten Ortszentrum unmittelbar an der Mittel- und Strandpromenade liegt.

Die flächig entwickelten Gehölzflächen bewirken eine gewisse Abschirmung, können jedoch nicht über die erhebliche Vorbelastung hinwegtäuschen.

Die Altbäume, insbesondere die Baumreihe in der Mitte des Plangebiets und die Einzelbäume an der Ostseeallee sind als besonders positiv das Ortsbild beeinflussende Landschaftselemente zu werten und erfüllen hervorragende Funktionen im Ortsbild.

Während des Abrisses war das Ortsbild durch die Zwischenlagerung von Bauschutt und den Baustellenbetrieb im Rahmen der Abrissarbeiten beeinträchtigt. Die Zugänglichkeit auf den querenden Promenaden ist gegeben.

Schutzgut Mensch

Seit Beginn der touristischen Entwicklung Boltenhagens ist das Plangebiet ein Standort für die Fremdenbeherbergung gewesen. Nach der Nutzungsaufgabe und dem jahrelangen Leerstand hatten sich die Verhältnisse auf den Grundstücken derart katastrophal entwickelt, dass von der akut bestehenden Einsturzgefahr ein erhebliches Gefahrenpotenzial ausging. Die Freiflächen wiesen keine nutzbare Freiraumqualität auf, im Gegenteil sie belasteten im Zusammenwirken mit den maroden Gebäuden das Ortsbild in erheblicher Weise.

11.3.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

11.3.2.1 Abiotische Schutzgüter

Wenngleich der vorhabenbezogene Bebauungsplan über Baugrenzen und GRZ den Versiegelungsgrad bestimmt und begrenzt, werden mit der Überbauung des Areals nahezu flächenhaft wirkende, mehr oder weniger das gesamte Baugrundstück betreffende Beeinträchtigungen abiotischer Schutzgüter, insbesondere hinsichtlich des Bodenwasserhaushalts hervorgerufen. Denn neben der Überbauung sind bei einem Bauvorhaben dieser Größenordnung erhebliche Funktionsminderungen durch Fremdeinträge, Aufschüttungen und Abgrabungen zu bewerten.

Folgende Kennwerte sind anzusetzen:

Grundstücksgröße 7.969 m²

GRZ 0,34

entspricht max. 2.709 m² Überbauung

zzgl. max. 1.000m² für unterirdische Gebäudeteile

zzgl. max. 750 m² Terrassen

zzgl. max. 960 m² Zufahrten, Stellplätze

Insgesamt können somit maximal rd. 5.419 m² Flächen überbaut und dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen werden. Die Überbauung als wichtigste Kenngröße hinsichtlich der Eingriffsbeurteilung in das Schutzgut Boden / Bodenwasserhaushalt wäre im Ursprungsplan mit dem SO Hotel und SO Einkauf zzgl. neuer Verkehrsfläche auf rd. 3.700 m² begrenzt. Die Flächenversiegelung kann sich gegenüber der Ursprungsplanung maximal um rd. 1.719 m² erhöhen.

Für die Fußwege sind weitere Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden in einer Fläche von rd. 550 m² zu bewerten.

Bei der Bewertung der lokal- bzw. bioklimatischen Auswirkungen sind mögliche - im Nahbereich des Projekts wirkende - Schadstoffbelastungen durch den An- und Abfahrtsverkehr zum Hotel zu bewerten. Bei dieser Betrachtung sind jedoch auch wieder die Belastungen zu bewerten, die mit Realisierung von Bauvorhaben gemäß dem genehmigten Ursprungsplan hervorgerufen worden wären: Hier sind insbesondere die diesbezüglich wirkenden Beeinträchtigungen durch den ständigen (und um ein vielfaches höher einzuschätzenden) An- und Abfahrtsverkehr zur Stellplatzanlage des zulässigen Einkaufsmarktes anzusetzen. Gleiches gilt für mögliche Lärmbelastigungen (dazu siehe Schutzgutbetrachtung Mensch und Pkt. 9 der städtebaulichen Begründung).

11.3.2.2 Biotische Schutzgüter

Bereits die Darstellungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2b schaffen die planungsrechtlichen Grundlagen einer grundlegenden Gebietsänderung. Mit der Ausweitung der Sondergebietsnutzung Hotel für das gesamte Qualmann-Grundstück ergibt sich jedoch nunmehr die Möglichkeit, zwei räumlich getrennte Baukörper südlich und nördlich der Mittelpromenade zu erstellen.

Baumschutz

Der Hochbaumbestand vornehmlich aus Birke, Kastanie, Robinie, Waldkiefer und Stieleiche kann in randlichen Bereichen erhalten werden. Der in der Mitte südlich der Mittelpromenade stehende Großbaumbestand muss allerdings gefällt werden.

Um das Bauvorhaben in der vorgesehenen Form realisieren zu können, sind von den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen 8 Stück zu fällen.

Nr. 61	Robinie	125 cm Umfang
Nr. 68	Winterlinde	155 cm Umfang
Nr. 69	Winterlinde	190 cm Umfang
Nr. 70	Esche	155 cm Umfang
Nr. 71	Winterlinde	250 cm Umfang
Nr. 100	Birke	155 cm Umfang
Nr. 101	Birke	155 cm Umfang
Nr. 102	Birke	155 cm Umfanggeköpft

Nach dem Baumschutzkompensationserlass Punkt 3.2.2 ergibt sich für die Fällung der 8 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume die Pflicht, 17 Ersatzbäume zu pflanzen.

Des Weiteren müssen in den beiden geplanten Einfahrtsbereichen zum Hotel an der Ostseeallee drei nach § 19 NatSchAG als Alleebaum geschützte Linden gefällt werden. Dabei handelt es sich um:

Nr. 108 Winterlinde	155 cm Umfang
Nr. 112 Sommerlinde	220 cm Umfang
Nr. 113 Winterlinde	125 cm Umfang

Mit Schreiben vom 7. Februar 2011 wurde die Fällung der o.g. Bäume vom Kreis NWM genehmigt. Als Ausgleich sind entlang der Straße zwischen Redewisch und Wichmannsdorf 19 Stück Silberweiden zu pflanzen. Zusätzlich ist für den Verlust der Alleebäume ein Ausgleichsgeld in den Alleefond des Landes einzuzahlen.

Im Plangebiet sind weitere Bäume zu fällen, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt sind. Es handelt sich ausnahmslos um jüngere Baumexemplare mit Stammumfängen von unter 1 m, vor allem innerhalb der nicht zu erhaltenden Gebüschgruppen an der Mittelpromenade. Auch bei der Gemeinde liegt der entsprechende Antrag zu Fällung dieser Bäume bereits vor.

Eine textliche Festsetzung zum umfassenden Baumschutz vor allem während der Bauphase soll die Sicherstellung des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes gewährleisten. Dies gilt insbesondere für Bäume, deren Wurzelbereich sich im Nahbereich der geplanten Gebäude befindet.

Artenschutz

Die Gebäude hatten nach der Nutzungsaufgabe Lebensraumfunktionen für mehrere Fledermaus- und Vogelarten übernommen: Die folgenden Fledermausarten wurden erfasst: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Weitere Fledermausarten wären auf Grund der guten Strukturen sowie der Überwinterungsmöglichkeit in den zugänglichen Kellerräumen nicht auszuschließen gewesen. An den Gebäuden konnten zudem folgende Vogelarten kartiert werden: Rauchschwalben (*Hirundo rustica*), Mehlschwalben (*Delichon urbica*), Hausrotschwänze (*Phoenicurus ochruros*), Haussperlinge (*Passer domesticus*), Kohl- und Blaumeisen (*Parus major* u. *caeruleus*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Kleiber (*Sitta europaea*). Zudem wären auch Mauersegler zu erwarten gewesen.

Nach Abriss der Gebäude gingen diese Funktionen zunächst vollständig verloren. Der Gebäudeabriss sowie die rechtliche und dingliche Sicherung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit dem LUNG Güstrow. So sind als Ausweichquartiere 33 Ersatzkästen an verbleibenden Bäumen auf dem Baugrundstück bzw. an Gebäuden im Umfeld vorgesehen. Weitere Ersatzmaßnahmen sind an den neuen Gebäuden im Vorhabengebiet geplant. Für den Verlust eines Winterquartiers von Fledermäusen wird in Abstimmung mit dem LUNG Güstrow ein entsprechendes Ersatzquartier geschaffen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzquartieren im Umfeld des Plangebietes und am geplanten Gebäude selber sind durch ein Monitoring zu begleiten. Zu prüfen ist, ob die Quartiere angenommen worden sind und die Umsiedlung der betroffenen Fledermaus- und Vogelarten tatsächlich erfolgreich war.

Zu den mittelbaren Eingriffswirkungen, d.h. vom Projekt ausgehende Beeinträchtigungen auf gegebenenfalls auch weiter entfernt liegende Lebensräume kann an dieser Stelle auf die Vogelschutzprüfung und FFH-Vorprüfung verwiesen werden. Wenngleich sich die Prüfungen auf mögliche Auswirkungen in NATURA 2000-Schutzgebieten beschränken, sind auch außerhalb der Schutzgebiete keine Beeinträchtigungen erkennbar.

11.3.2.3 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage und der Größe der geplanten Baukörper, die auch mit einer Veränderung des Landschaftsbildes in größerer Entfernung einhergehen kann, ist der Schutzgutbetrachtung Landschaft / Landschafts- und Ortsbild besondere Bedeutung beizumessen.

Das Landschaftsbild war vor dem Abriss der Gebäude durch Leerstand und nach Nutzungsaufgabe der umgebenden Freiflächen gravierend beeinträchtigt. Die vollständige Nutzungsaufgabe der Gebäude führte in Verbindung mit den erfolgten unmaßstäblichen Gebäudeerweiterungen zu unschönen Ansichten an städtebaulich markanten Ortspunkten der Mittel- und Strandpromenade. Der ursprüngliche, historische Gebäudezustand war kaum erkennbar. Die Freiflächengestaltung entsprach infolge des ungepflegten „verwilderten“ Zustandes oder nicht angepasster Nutzungsformen (ungeordnete Stellplatzflächen) ebenfalls nicht dieser städtebaulichen Lage.

Auch die nach Abtrag der Gebäude sich derzeit als Baustelle darstellende Fläche wirkt ortsbildbeeinträchtigend. Mittel- und Strandpromenade sind für Fußgänger allerdings weiterhin passierbar.

Die Planung sieht zwei, durch die Mittelpromenade getrennte Gebäudekomplexe vor. Das Hauptgebäude zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee ist knapp 70 m lang. Hier sind der Eingangsbereich, Empfang und Restaurant geplant. Es sind zwei Grundstückszufahrten vorgesehen. Das Gebäude wird durch versetzte Grundflächenanordnungen in zwei Einheiten aufgelöst.

Im Gegensatz zum alten Gebäude wird der nördliche Gebäudekomplex mit über 11 m deutlich abgerückt vom Verlauf der Strandpromenade. In diesem Gebäude ist im Erdgeschoss der Wellnessbereich vorgesehen. Im Außenbereich sind ein kleines Schwimmbad-Außenbecken und ein „Saunagarten“ vorgesehen.

Von besonderer Bedeutung ist die Gebäudehöhe, da hiervon maßgeblich die Fernwirkung bestimmt wird. Das südliche Gebäude, das Hauptgebäude ist dreigeschossig vorgesehen. Dort, wo ein Staffelgeschoss erlaubt ist, beträgt die Gebäudehöhe 14,50 m, ansonsten 12,60 m. So wird im Nahbereich die optisch wahrnehmbare Sichthöhe der Gebäude minimiert. Die maximale Gebäudehöhe von 14,50 m ist auf den mittleren und südlichen Teil des Hauptgebäudes begrenzt. Im nördlichen Teil des Gebäudes ist bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12,60 m die Ausbildung eines Staffelgeschosses nicht zulässig. Für das nördliche Gebäude nördlich der Mittelpromenade sind bei einer maximalen Gebäudehöhe von 11,10 m drei Vollgeschosse vorgesehen.

Eine harmonische Einbindung der Baukörper in das Ortsbild kann zudem durch umgebenden Baumbestand optimiert werden. Hier ist zum einen der auf dem Grundstück zum Erhalt festgesetzte Baumbestand, aber auch auf den angrenzenden Nachbargrundstücken befindlicher Gehölzbestand heranzuziehen. Ebenfalls ist diesbezüglich entscheidender Baumbestand sowohl entlang der Ostseeallee als auch im vorgelagerten Dünen- und Strandbereich zu bewerten. An der Ostseeallee verbleibt trotz der erforderlichen Baumbeseitigungen infolge neu anzulegender Grundstückszuwegungen die straßenbegleitende Baumreihe in ihrem optisch wahrnehmbaren Erscheinungsbild erhalten. Die abschirmende Wirkung von der Ostseeallee aus kann weiterhin aufrechterhalten werden.

Die Abbildung 8 zeigt den Standort und den Zustand des ehemaligen Kinos auf dem Qualmann-Grundstück im Sommer 2009.



Abbildung 8: Verlauf der Strandpromenade im Bereich des Qualmann-Grundstückes

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist die Gehölzgruppe entlang der östlichen Grundstücksgrenze zwischen Mittel- und Strandpromenade. Die Baumhöhen liegen über der zulässigen Gebäudehöhe des angrenzenden nördlichen Baukörpers; über der des südlichen teilweise. Gleiches gilt für mächtig entwickelte Ahornbäume an der Strandpromenade (siehe Abbildung 3). Der geschlossene Gehölzaufwuchs entlang des Dünen- und Strandwalls lässt kaum eine Einsehbarkeit vom Strand auf das Qualmann-Grundstück zu.

11.3.2.4 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut „Mensch“ betrachtet Aspekte des Lebens, der Gesundheit und des Wohlbefinden des Menschen.

Um Auswirkungen hinsichtlich möglicher Lärmbelastigungen und darauf aufbauend gegebenenfalls mögliche Schutzvorkehrungen festzusetzen, wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Die Internerschließung des Grundstücks und die geplanten Nutzungszuweisungen der einzelnen Funktionsbereiche sind dabei entscheidend. Der Grad der Emissionen hängt wesentlich von der Lage der Hotelzufahrt, der Terrassenplätze, der Anordnung der oberirdischen Pkw-Stellplätze und von der Lage der Tiefgarageneinfahrt ab. Weitere mögliche Emissionsquellen sind Versorgungseinrichtungen im Wirtschaftsbereich (Lüftung, Kühlung, etc.). Soweit städtebaulich festsetzbar, finden die Empfehlungen des Gutachtens zur Lärminderung als textliche Festsetzungen Eingang in das Rechtsetzungsverfahren des Planverfahrens. Weitergehende Regelungen, insbesondere hinsichtlich der Beschränkungen der Betriebszeiten, sind als Verpflichtung im Durchführungsvertrag und im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Weitergehende Ausführungen sind dem Punkt 9 der Begründung (Wechselwirkungen mit der Umgebung) zu entnehmen. Zu bedenken ist, dass auch die lt. rechtskräftigem Bebauungsplan 2 b mögliche Bebauung mit einem Einkaufszentrum mit diesbezüglich gleichgerichteten Lärmbelastigungen durch ständigen An- und Abfahrtsverkehr verbunden wäre.

Sonstige negative Auswirkungen auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen sind im jetzigen Zustand nicht erkennbar.

11.3.3 Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung hätten die Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 b weiterhin Gültigkeit. Auf Grundlage des Bebauungsplanes könnte nördlich der Mittelpromenade ein Hotel und südlich ein Einkaufs- und Freizeitzentrum entstehen. Zwischen Mittel- und Strandpromenade bliebe eine fußwegige Verbindung erhalten.

12 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Über die Art und Weise der Berücksichtigung von

a) Umweltbelangen

Naturschutzrechtliche Belange

- **Natura-2000-Gebiete**
 - Berücksichtigung und Überarbeitung der Unterlagen zur Analyse und Bewertung der Beeinträchtigungen der in der Nähe befindlichen Natura-2000-Gebiete (EU-Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff", FFH-Gebiet "Wismarbucht") auf aktueller Rechtsbasis
 - Bestätigung des Ergebnisses der vorangegangenen FFH-Vorprüfung: keine Erwartung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen i.S. des Art. 6 FFH-RL, § 34 BNatSchG oder § 21 NatSchAG M-V sowie hinsichtlich der Zielsetzungen des Art. 4 EG-Vogelschutzrichtlinie
- **Artenschutzrechtliche Belange**
 - Bestätigung des zuständigen LUNG hinsichtlich Prüffähigkeit der eingereichten Unterlagen sowie Herstellung und Dokumentation (Bauüberwachung) der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen
- **Baumschutz**
 - Anträge auf Ausnahmegenehmigung für die Entfernung bzw. Beschädigung geschützter Einzelbäume: bereits gestellt; teilw. Genehmigung erteilt bzw. in Aussicht gestellt
 - Antrag auf Ausnahmegenehmigung zum Eingriff in eine geschützte einseitige Baumreihe: begründet sich durch die Gestaltung der Ein-/Ausfahrtsituation; bereits hinreichende Festsetzung zu Schutzmaßnahmen auf Grund Wurzelschutz/ Bauarbeiten/ Kabelverlegearbeiten und somit zusätzliche entbehrlich
 - Abstimmung der die Ausführungsplanung mit der unteren Naturschutzbehörde (Berührung Baumschutz)

Immissionsschutzrechtliche Belange

- **Lärm durch Verkehr/ Hotelgewerbe**
 - Die schalltechnische Untersuchung (Stand: 18.11.10) wird von der unteren Immissionsschutzbehörde akzeptiert; es wird fachlich gefolgt.
 - **Basisdaten für die schalltechnische Berechnung/ Bereich Verkehr Ostseeallee**
 - keine Verwendung von Daten von August 2009: weitere Entfernung der Zählstelle an der "Tarnewitzer Huk" im Bereich Bauhof als die verwendeten Daten der Zählstelle Ostseeallee (2008); somit eher durch die Daten 2008 Widerspiegelung der Situation am Plangebiet
 - Verweis auf die "Schalltechnische Untersuchung, Pkt. 8.1"
- **Beurteilungspegel Straße**
 - Einhaltung der Orientierungswerte im Plangebiet auch nach Realisierung des Vorhabens
 - Erhöhung des Emissionspegels der Ostseeallee um max. 0,3 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum

- außerhalb des Plangebietes/ südlich des Plangebietes bereits teilweise Überschreitung von Orientierungs- und teilweise auch Grenzwerten
 - Pegelerhöhungen von 0,3 dB(A) sind nicht spürbar und damit nicht wesentlich; hier Darstellung Maximalfall
 - keine Veränderung der Gesamtverkehrssituation – Lärm durch geplantes Vorhaben
 - Erforderlichkeit einer generellen Lösung für das Verkehrskonzept hinsichtlich Verkehrslärm des gesamten Ostseebades, jedoch noch keine Aufstellung eines Lärmaktionsplans notwendig
 - **Beurteilung Dachterrasse**
 - keine unzumutbaren Belästigungen durch die Nutzung als Sonnen-/ Ruheterrasse
 - kein Einbezug in die schalltechnischen Berechnungen auf Grund der vorgenannten Nutzung
- Unter Berücksichtigung organisatorische Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren (entsprechender Hinweis wurde formuliert) sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Hotelbetrieb zu erwarten

b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf erfuhr eine entsprechende Änderung (geänderter Entwurf). In der Sitzung der Gemeindevertreter vom 4. Februar 2010 wurde beschlossen, die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2b in einen vorhabenbezogenen B-Plan umzuwandeln. Somit ist die unmittelbare, projektbezogene Planung und Durchführung des konkreten Vorhabens "Strandhotel" in enger Kooperation mit der Gemeinde Gegenstand des vorhabenbezogenen B-Planes; somit wird weiterhin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Die Öffentlichkeit hat sich zur vorliegenden Planung umfangreich im Wesentlichen zu folgenden Themen eingebracht:

- geplantes Hotel im städtebaulichen Kontext
 - Hotelnutzung am Standort generell
 - Hotelgröße (Lage auf dem Grundstück, Dimensionierung speziell Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Hotelbetten, Einhaltung der Abstände zu den Nachbargrundstücken, Verschattungssituation)
 - Beurteilung der Veränderungen der schon als kritisch empfundenen Verkehrssituation auf der Ostseeallee
 - Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehr/ Hotelgewerbe hinsichtlich Lärmsituation vor Ort
 - Hinterfragung der Stellplatzkapazitäten
 - Einforderung einer Nord-Süd-Durchquerung für die Öffentlichkeit (zu Fuß, per Fahrrad) auch weiterhin im Plangebiet

Während des Planverfahrens wurden die Standortwahl und die Dimensionen des Hotels kritisch geprüft und auf ein standortverträgliches Maß reduziert.

Die Verkehrssituation wurde eingehend betrachtet; eine "Schalltechnische Untersuchung" untersucht die durch die Hotelnutzung veränderte Lärmsituation (Verkehr, Gewerbe) mit dem Ergebnis, dass keine unzumutbaren Belästigungen vom Hotel unter Einhaltung organisatorischer Maßnahmen (welche im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen sind) ausgehen.

Die Anforderungen an die Stellplatzkapazitäten wurden präzisiert; ein Nachweis erfolgt zum Teil auf dem eigenen Grundstück und zum geringeren Teil im Gemeindegebiet.

Die Nord-Süd-Verbindung wird während des Planverfahrens von ursprünglich Geh- und Leitungsrecht letztlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Behörden und sonstigen Träger öff. Belange machten als Belange im Wesentlichen geltend:

- Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehr/ Hotelgewerbe hinsichtlich Lärmsituation vor Ort
- Naturschutzrechtliche Belange (sh. Pkt. 12 a))
- gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers
- Sicherung des Löschwasserbedarfes
- verkehrlicher Anschluss des Grundstückes an die Ostseeallee.

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde während des Verfahrens eine "Schalltechnische Berechnung" vom TÜV Nord erstellt, welche die fachliche Zustimmung der unteren Immissionsschutzbehörde fand.

Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange sh. Pkt. 12 a).

Während des Planverfahrens wurde eine Untersuchung des Baugrundes vorgenommen; obwohl die Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung erlauben würden, wird jedoch auf Grund des ermittelten Grundwasserstandes eine Ableitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Netz vorzunehmen sein.

Der Grundschutz zur Abdeckung des Löschwasserbedarfes ist über Hydranten auch bei notwendiger Umverlegung eines einzelnen Hydranten gewährleistet.

Die Grundstückszufahrt wurde gesplittet zugunsten einer günstigeren internen Situation auf dem Grundstück, ebenso hinsichtlich günstigerer Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke.

Angabe der Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Um im Wettbewerb mit den anderen Ostseebädern zu bestehen, sind Ort und Tourismus entsprechend des benannten Ziels, "wieder ein Seebad mit gehobenem, aber nicht exklusivem Standard zu werden", zu entwickeln. Hierzu werden im "Masterplan Boltenhagen 2020" Empfehlungen auf Basis der örtlichen Analyse getroffen. Obwohl sich im Ostseebad Boltenhagen die Anzahl der Gästeübernachtungen in den letzten Jahren positiv entwickelte, ist in Boltenhagen eine sehr hohe Anzahl an Ferienwohnungen und -häusern im Verhältnis zur Gesamtgästebettenzahl zu verzeichnen. Das Hotelsegment ist – trotz Erhöhung durch die Errichtung der Hotelanlagen auf der Halbinsel Tarnewitz 2008 und des geplanten Ferienressorts an Stelle der ehemaligen Militärliegenschaft im östlichen Gemeindegebiet – immer noch zu schwach ausgeprägt. Die anvisierte Gesamtbettenzahl im Ostseebad wird bald erreicht sein; aus vorgenannten Gründen wird die Errichtung eines Hotels in integrierter Ortslage befürwortet.

Unter diesen Voraussetzungen und unter der Berücksichtigung der funktionalen und siedlungsstrukturellen Aspekte sowie unter der Berücksichtigung des traditionell vorhandenen Hotels am Standort, wird die Entwicklung eines gehobenen Hotels in dieser integrierten Ortslage begrüßt. Auf Grund der städtebaulichen Situation und des Flächenmehrbedarfes gegenüber der historischen Nutzung weicht das Baukonzept von der historischen Nutzungsstruktur ab. Eine Hotelanlage mit einer max. GH von 14,50m sowie einer GRZ zwischen 0,3 und 0,4 sowie einer GFZ von 1,00 wird am Standort als verträglich erachtet.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

- Siegel -

- der Bürgermeister -

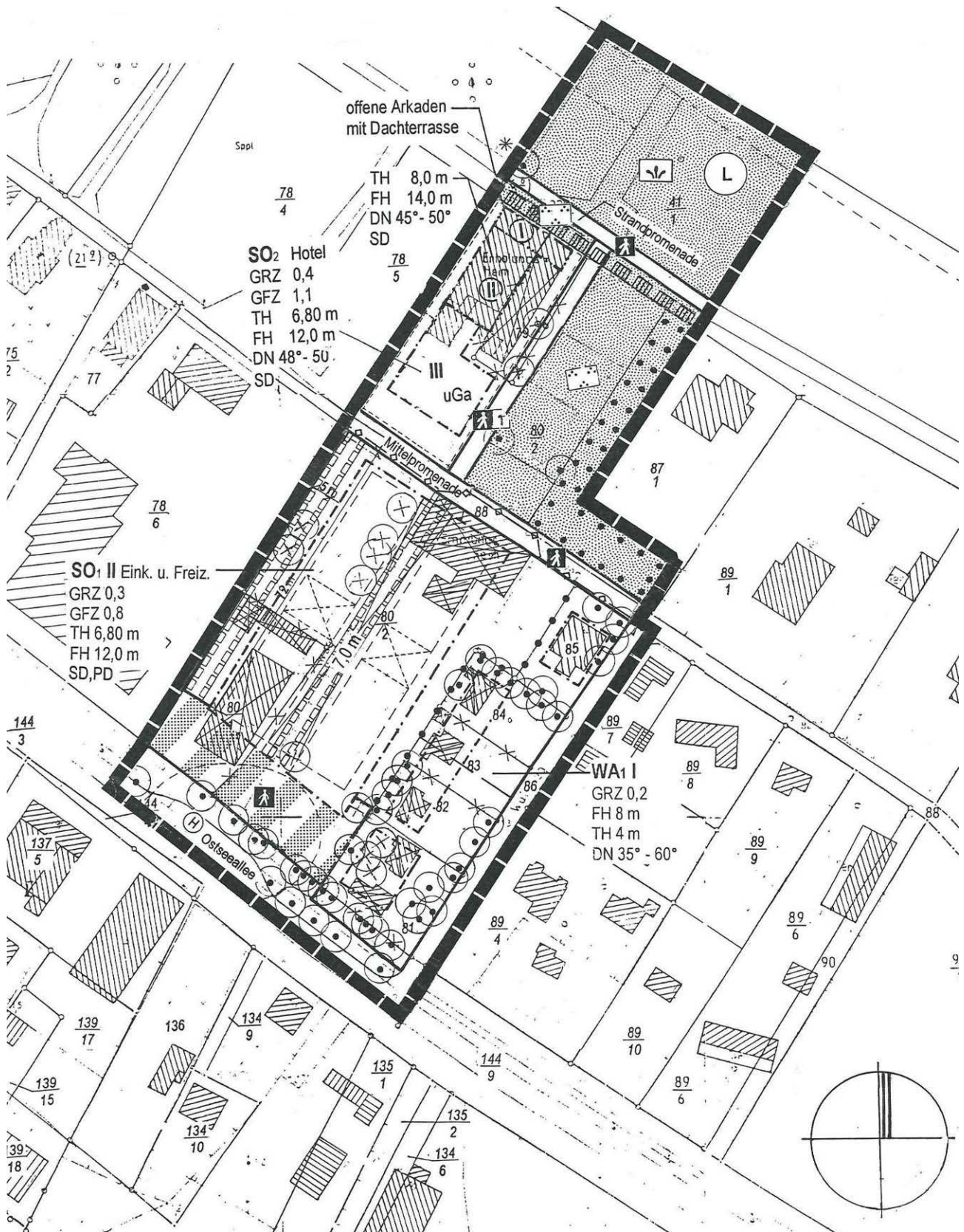
planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b, D-23966 Wismar
Tel. 03841-20 00 46, Fax. 03841-21 18 63
email: wismar@planung-blanck.de

Bearbeitung Umweltbelange:

Fedder-Christian Paulsen
**LANDSCHAFTSPLANUNG - LANDSCHAFTSÖKOLOGIE
FORSTPLANUNG**
Dorfstraße 28
23717 Kasseedorf / Sagau
Tel. 04528 / 91 16 44 Fax 91 16 45
fedder.paulsen@t-online.de

Anlage 1: Ursprungsplan Nr. 2b (ohne Maßstab)/ Planzeichnung Teil A



Anlage 2: Ursprungsplan Nr. 2b/ textliche Festsetzungen

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet Einkaufs- und Freizeitanlage sind im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß der Hauptgebäude nur Schank und Speisewirtschaften sowie Läden und Vergnügungsstätten zulässig. Im 2. Obergeschoß sind nur Dienstleistungsunternehmen, Büros und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb Einkaufs- und Freizeitanlage zugeordnet sind, zugelassen.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Läden zur Versorgung des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) Im Sondergebiet Hotel sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Sport-, Erholungs- und Vergnügungsstätten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im Sondergebiet Einkaufs- und Freizeitanlage sind bei der Ermittlung der Geschoß- bzw. Grundfläche Flächen von vollständig unterirdisch angeordneten Garagen nicht mitzurechnen.

(2) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bis zu einer lichten Höhe von 1,5 m, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, vollständig mitzurechnen.

(3) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes (Oberkante Erdgeschoßfußboden).**

**geändert aufgrund des satzungsändernden Beschlusses vom 7. März 2002

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet Einkaufs- und Freizeitanlage dürfen in Form von Balkonen, Loggien, und Veranden bis zu 3 m überschritten werden.

(2) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Länge der Einzelgebäude 12,0 m nicht überschreiten.

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

(1) Im festgesetzten Sondergebiet Einkaufs- und Freizeitanlage sowie im Sondergebiet Hotel sind oberirdisch angeordnete Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Sondergebieten sind unterirdisch angeordnete Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

(1) Die Mittelpromenade dient ausschließlich als Gehweg und ist nur zum Zwecke der Anbindung des Flurstückes 79 über das Flurstück 80/1 unterirdisch zu queren.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Innerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen abgängige und in der Vitalität stark eingeschränkte Gehölze entnommen werden.

(2) Die Großbäume entlang der Ostseeallee sind zu erhalten und vor Beginn der Umgestaltung des Straßenraumes gemäß DIN 18 920 zu schützen. Falls Großbäume gefällt, gerodet oder durch die Baumaßnahmen anderweitig geschädigt werden, sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Pro entfallendem oder geschädigtem Baum sind 3 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm Stammumfang entlang einer Gemeindestraße gemäß den Empfehlungen des Landschaftsplanes zu pflanzen.

(3) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Dünen“ und innerhalb der Grünflächen landseits der Strandpromenade sind die Anpflanzungen bzw. der vorhandene Gehölzbestand gemäß den Vorgaben des Küstenschutzes und des erarbeiteten Pflege- und Entwicklungsplanes von den dafür zuständigen Stellen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7a. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung in dem Sondergebiet Hotel (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Fassaden sind nur als weiße oder pastellfarbene, glatte Putzfassaden zulässig. In der max. III-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche sind für Teilflächen (bis max. 40 % pro Wandfläche) auch Holzverschalungen zulässig. In der II-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche ist der seeseitige Giebel mit einer vertikalen Holzverschalung zu versehen. Die Putzfassaden sind ca. alle 3,0 bis 3,5 m durch vertikale Wandvorsprünge von mind. 0,15 m Tiefe und ca. 1,0 m Breite zu gliedern.

(2) Dächer sind nur als Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 48° bis 50°. Dacheindeckungen sind nur als unglasierte Pfannen oder Ziegel in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

(3) Dachflächenfenster sind unzulässig. In der II-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche sind als Dachaufbauten nur jeweils eine Schleppgaube mit einem Abstand von mind. 1,50 m zum First und zur Traufe sowie 4,0 m zum Ortgang zulässig.

(4) Die Fenster sind axial übereinander anzuordnen. Je Gebäudelängsseite sind 6 Achsen, auf der seeseitigen Schmalseite sind 3 Achsen vorzusehen. Fenster müssen als rechteckige, stehende Formate erscheinen.

In dem II-geschossigen Baufenster müssen die Fenster

- im Erdgeschoß als rechteckige, stehende Formate mit einer max. Breite von 1,20 m und einer Höhe von max. 1,80 m,
- im 1. Obergeschoß als stehende Formate mit Rundbogen mit einer max. Breite von 2,0 m und einer max. Höhe von 3,0 m,
- im Dachgeschoß als rechteckige Formate mit einer max. Breite von 0,9 m ausgeführt werden.

Die Fenster sind mit einer nach außen hervortretenden Sprossenteilung zu versehen, so daß max. 0,2 m² große Scheibenflächen entstehen.

(5) Die seeseitig angeordneten offenen Arkaden sind als 4 abgerundete Stichbögen auszubilden. Die Arkaden einschließlich dem Geländer der Dachterrasse sind aus steinernem Material (Oberfläche glatter Putz) herzustellen.

(6) Sichtbar angebrachte Rolladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

(7) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form eines Schriftzuges aus einzeln angebrachten Buchstaben zulässig. Seeseitig sind keine Werbeanlagen zulässig.

(8) Warenautomaten sind nicht zulässig.

(9) Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

7b. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung in dem Sondergebiet Einkaufs- und Freizeitanlage (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Die Fassaden sind nur als weißer und pastellfarbener glatter Putz sowie rotes, rotbraunes und gelbbraunes Mauerwerk zulässig. Für Teilflächen (bis max. 40 % pro Wandfläche) sind auch Holzverschalungen zulässig.

(2) Die Gebäudekörper sind nach maximal 40,0 m durch einen min. 8,0 m breiten Bereich zu unterbrechen bzw. durchgehend bis zum Außenbereich transparent zu gestalten.

Begründung

(3) Dächer sind nur als Sattel- und Pultdächer zulässig. Dacheindeckungen sind nur als unglasierte Pfannen und Ziegel in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

(4) Dachaufbauten sind nur als stehende Giebelgaube oder Schleppegaupe bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Dachflächenfenster sind nur auf den der Straße abgewandten Dachflächen zulässig und dürfen eine Fläche von 0,8 m² nicht überschreiten. Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster müssen zum First und zur Traufe jeweils mind. 1,0 m sowie zum Ortgang mind. 3,0 m Abstand einhalten.

(5) Der Fensteranteil darf 60% pro Wandfläche nicht überschreiten.

(6) Sichtbar angebrachte Rolladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

(7) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Hinweisschildes mit einer max. Größe von 0,8 m² zulässig.

(8) Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

7c. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Dächer sind nur als Satteldächer zulässig, ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports. Dacheindeckungen sind nur als unglasierte Pfannen und Ziegel in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

(2) Dachaufbauten nur als stehende Giebelgaube oder Schleppegaupe bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Dachflächenfenster sind nur auf den der Straße abgewandten Dachflächen zulässig und dürfen eine Fläche von 0,8 m² nicht überschreiten. Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster müssen zum First und zur Traufe jeweils mind. 1,0 m sowie zum Ortgang mind. 3,0 m Abstand einhalten.

(3) Fenster müssen als rechteckige, stehende Formate erscheinen. Fenster mit Fensterhöhen über 1,0 m sind mit einer nach außen hervortretenden Sprossenteilung (Breite mind. 35 mm) zu versehen. Die maximale Fenstergröße beträgt 4,0 m² und darf 50% pro Wandfläche nicht überschreiten.

(4) Sichtbar angebrachte Rolladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

(5) Einfriedungen sind nur als hölzerne Lattenzäune oder als Hecken zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune oder Mauern sind bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(6) Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

(7) Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

Hinweise

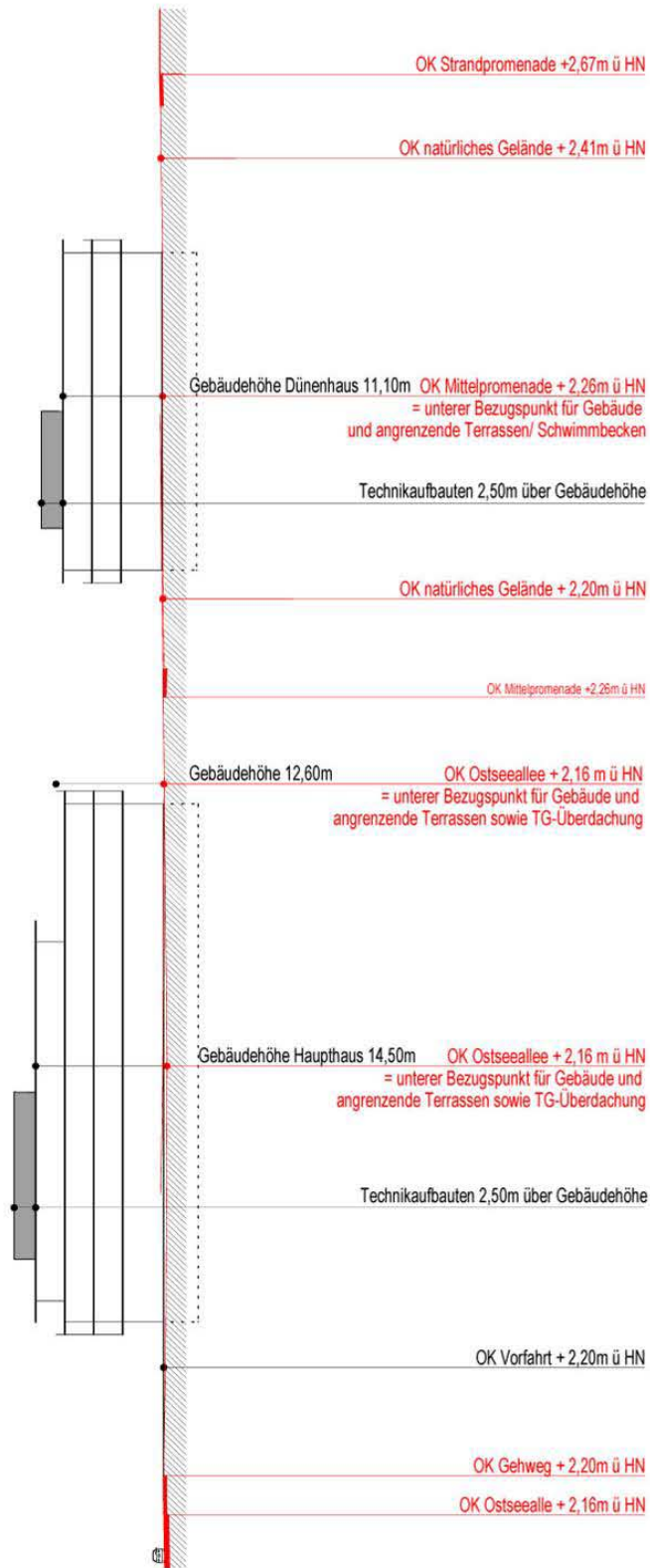
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, wobei der Verursacher des Eingriffes (gemäß § 6 (5) DSchG M-V) die anfallenden Kosten zu tragen hat. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens des Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann.

Das überplante Gebiet befindet sich in einem durch Sturmfluten gefährdeten Bereich. Für Bollenhagen gilt gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V ein Bemessungshochwasser von 3,00 m über HN. Bei Sturmflutereignissen mit katastrophalem Charakter ist mit Wasserständen über 3,0 m ü NN zu rechnen. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen. Nach der Realisierung des gesamten HWS-Systems ist der Hochwasserschutz gegen BHW gewährleistet. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen 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.

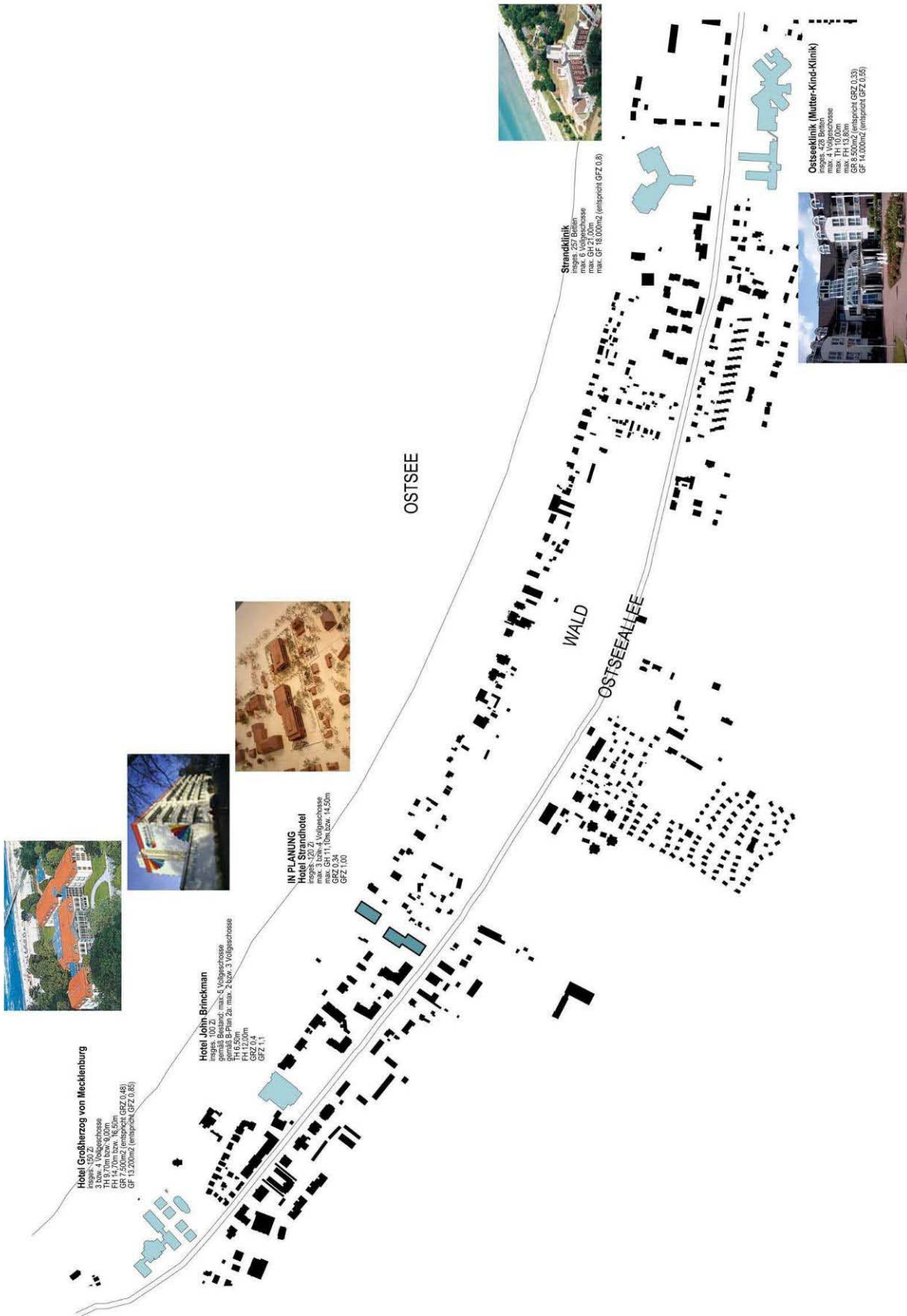
Anlage 3: Inhalt des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8

- Errichtung einer ökologischen und energetisch nachhaltigen sowie familiengerechten Hotelanlage
- Eingrenzung des Vorhabens (Flurstücke 79, 80/1, 80/2 der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen) sowie Anbindungen der Zu- und Abfahrten an die Ostseeallee
- Verpflichtung des Vorhabensträgers zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Projektplanung
- Beantragung der Baugenehmigung spätestens 12 Monate nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Vorhabensträger
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zum Beginn der Baudurchführung spätestens nach 1 Jahr nach Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung sowie Fertigstellung innerhalb weiterer 3 Jahre
- Sicherstellung durch den Vorhabenträger, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen – Ostseeallee – ununterbrochen nutzbar bleiben; zeitweilige Sperrungen in unvermeidbarem Umfang nach Absprache mit der Gemeinde
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Herstellung und Übertragung eines Weges für den öffentlichen Fußgängerverkehr zwischen Ostseeallee und Strandpromenade in einer Breite von mind. 1,80m; darüber hinaus Ausbildung eines für Rettungsfahrzeuge (einschl. Feuerwehr) befahrbaren "grünen" Banketts in einer Gesamtbreite von 3,52m; Unterhaltungs- und Sicherungspflicht obliegt nach Übergabe der Gemeinde
- Erbringen von Nachweisen zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers hinsichtlich der Sicherstellung der Gesamtfinanzierung des Vorhabens
- Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger
- Obliegen der Verantwortung für das gesetzlich vorgegebene Planaufstellungsverfahren bei der Gemeinde
- Durchführung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bis spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahmen; Art und Umfang gem. textl. Festsetzungen; incl. notwendiger Anträge
- Erschließung – wie derzeit auch schon – über die Ostseeallee
- Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück
- Gestattung der Benutzung der Mittelpromenade als Aufstellfläche für die Feuerwehr
- Übernahme der notwendigen Kosten für die Löschwasserversorgung für das Vorhaben
- Entschädigungsfreie Gestattung der Querung der Mittelpromenade mit einem unterirdischen Verbindungsweg zwischen Nord- und Südgebäudes; vertragliche Regelung auf Basis einer noch abzuschließenden Vereinbarung
- Medienverlegung nicht zu Lasten der Anlieger und/ oder Gemeinde
- Bereitstellung und dauernde Erhaltung von bis zu 50 Stellplätzen außerhalb des Vorhabensgebietes durch die Gemeinde; Einigung über Baukostenzuschuss sowie Nutzungsentgelt
- Übertragung der vertraglich vereinbarten Pflichten bei Wechsel des Vorhabenträgers an den neuen Vorhabenträger; unverzügliche in Kenntnissetzung der Gemeinde in diesem Fall
- Sicherheitsleistung des Vorhabenträgers für die sich aus diesem Vertrag ergebenden Leistungen in entsprechender Höhe (Herstellung Gehweg, Ausgleichsmaßnahmen)
- Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 bzw. Erteilung der Baugenehmigung nach § 33 BauGB; Erfüllung der Bedingungen bis spätestens zum festgelegten Zeitpunkt
- Anlagen: Grundrisse, Schnitte, Ansichten/ Fassadengestaltung incl. Details, Vorhabenbeschreibung

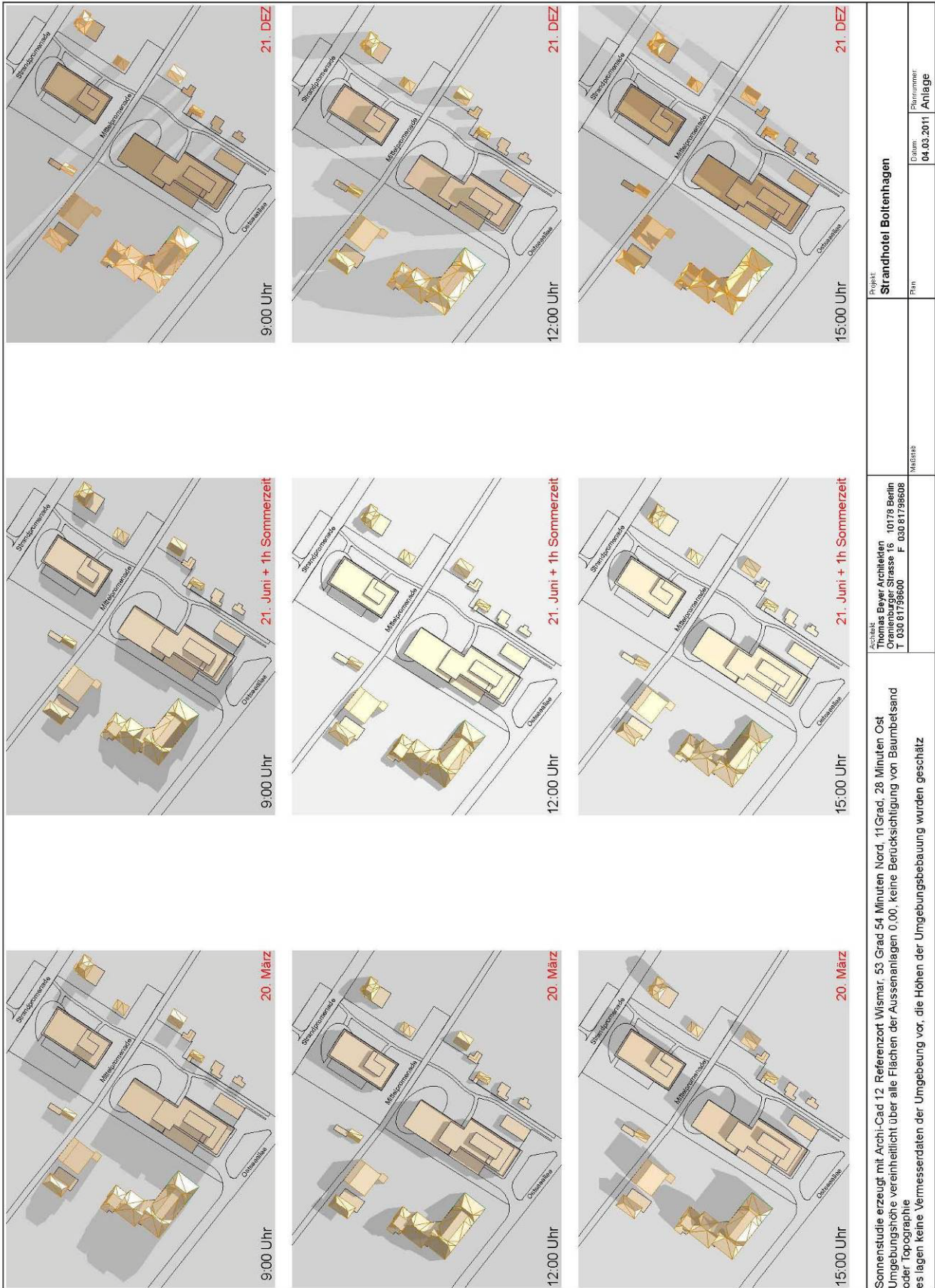
Anlage 4: Prinzipdarstellung zu den Höhenfestsetzungen



Anlage 5: Prinzipdarstellung der Ortsstruktur im zentralen Boltenhagen, ohne Maßstab

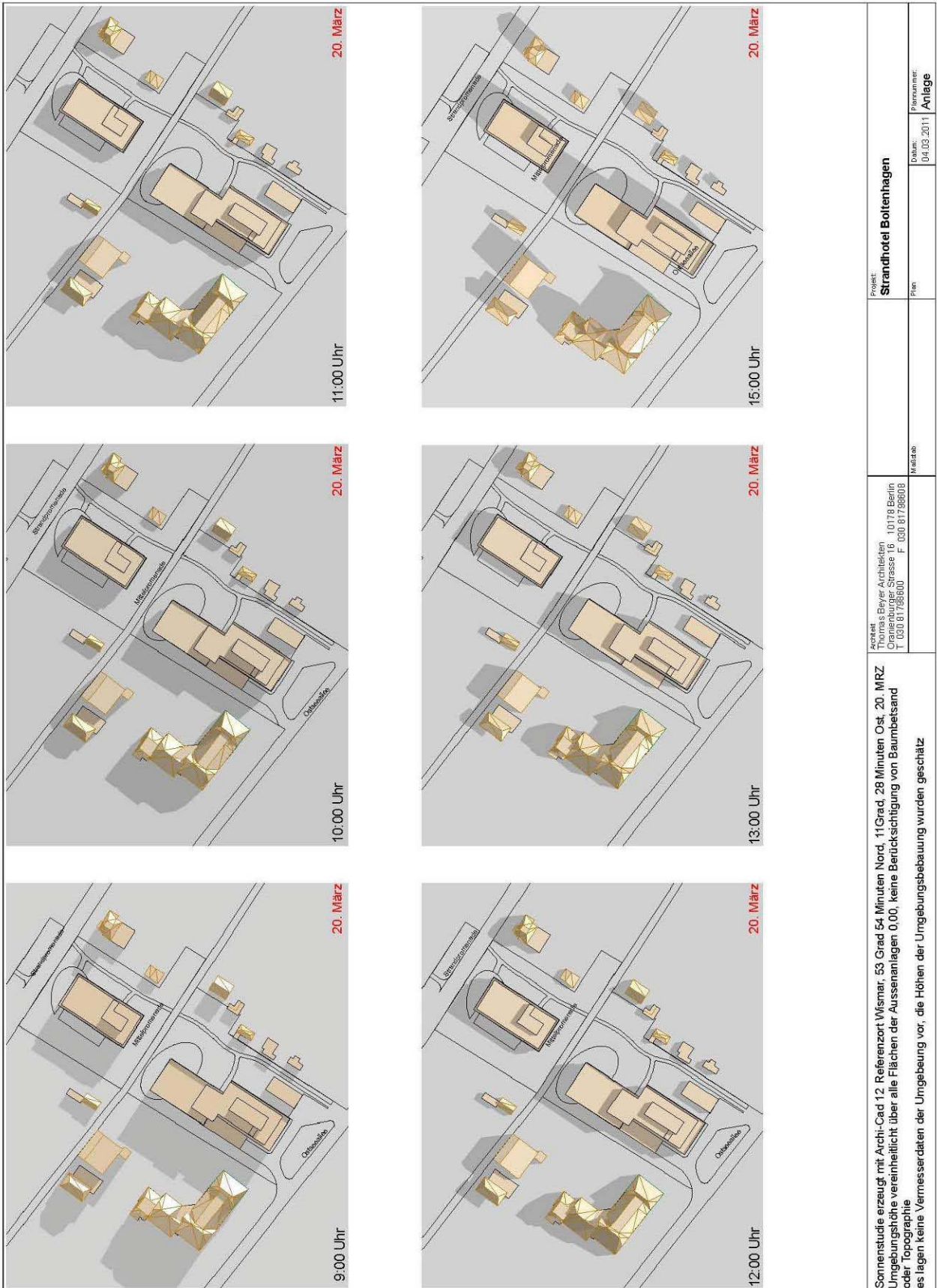


Anlage 6: Sonnenstudie Blatt 1



Projekt Strandhotel Bollenhagen		Datum 04.03.2011	Plannummer Anlage
Fachbüro Thomas Beyer Architekten Oranienburger Strasse 16 10178 Berlin T 030 81798600 F 030 81798608		Maßstab	
Sonnenstudie erzeugt mit Archi-Cad 12 Referenzort Wismar: 53 Grad 54 Minuten Nord, 11 Grad, 28 Minuten Ost Umgebungshöhe vereinheitlicht über alle Flächen der Aussenanlagen 0.00, keine Berücksichtigung von Baumbelastung oder Topographie es lagen keine Vermessungsdaten der Umgebung vor, die Höhen der Umgebungsbebauung wurden geschätzt			

Anlage 7: Sonnenstudie Blatt 2



Sonnenstudie erzeugt mit Archi-Cad 12 Referenzort Wismar, 53 Grad 54 Minuten Nord, 11 Grad, 28 Minuten Ost, 20. MRZ. Umgebungshöhe vereinfacht über alle Flächen der Ausseanlagen 0,00, keine Berücksichtigung von Baumbestand oder Topographie es lagen keine Vermesserdäten der Umgebung vor, die Höhen der Umgebungsbebauung wurden geschätzt

Architekt
 Thomas Bayer Architekten
 01718 Berlin
 T. 030 81786900 F. 030 81786909

Projekt:
Strandhotel Boltenhagen

Plan
 Datum: 04.03.2011
 Planenr.: Anlage