

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|--|-----------|
| Teil 1 | 5 |
| Städtebaulicher Teil | |
| 1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen | 5 |
| 2. Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a | 5 |
| 3. Allgemeines | 7 |
| 3.1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches | 7 |
| 3.2 Kartengrundlage | 7 |
| 3.3 Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 3.4 Bestandteile des Bebauungsplanes | 8 |
| 3.5 Rechtsgrundlagen | 8 |
| 4. Wahl des Planverfahrens | 8 |
| 4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung | 8 |
| 4.2 Verfahrensschritte | 12 |
| 5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen | 12 |
| 5.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V | 12 |
| 5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg | 13 |
| 5.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V | 14 |
| 5.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg | 14 |
| 5.5 Flächennutzungsplan | 14 |
| 5.6 Landschaftsplan | 14 |
| 6. Städtebauliche Bestandsaufnahme | 15 |
| 6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 15 |
| 6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen | 16 |
| 6.3 Erschließung | 22 |
| 6.4 Naturräumlicher Bestand | 25 |
| 7. Planungsziele und städtebauliches Konzept | 26 |
| 7.1 Ziele und Zwecke der Planung | 26 |
| 7.2 Städtebauliches Konzept | 26 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 7.3 | Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche | 27 |
| 8. | Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a | 27 |
| 8.1 | Art der baulichen Nutzung | 27 |
| 8.2 | Maß der baulichen Nutzung | 31 |
| 8.3 | Höhenlage | 35 |
| 8.4 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 35 |
| 8.5 | Stellplätze und Garagen | 36 |
| 8.6 | Flächen für Nebenanlagen | 36 |
| 8.7 | Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 37 |
| 8.8 | Grünflächen | 39 |
| 8.9 | Fläche für Wald | 40 |
| 8.10 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 40 |
| 8.11 | Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz | 41 |
| 8.12 | Sonstige Planzeichen – Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 41 |
| 9. | Örtliche Bauvorschriften | 41 |
| 9.1 | Dächer | 42 |
| 9.2 | Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter | 42 |
| 9.3 | Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen | 42 |
| 9.4 | Sonstige bauliche Anlagen | 42 |
| 9.5 | Ordnungswidrigkeiten | 42 |
| 10. | Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung | 43 |
| 10.1 | Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit | 43 |
| 10.2 | Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 44 |
| 10.3 | Schutzgut Fläche | 45 |
| 10.4 | Schutzgut Boden | 46 |
| 10.5 | Schutzgut Wasser | 47 |
| 10.6 | Schutzgüter Klima/ Luft | 48 |
| 10.7 | Natura 2000-Gebiete | 48 |
| 10.8 | Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild | 51 |
| 10.9 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 51 |
| 10.10 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 51 |
| 10.11 | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | 52 |
| 10.12 | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | 52 |
| 10.13 | Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind | 53 |
| 10.14 | Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete | 53 |
| 10.15 | Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand | 53 |
| 10.16 | Artenschutzrechtliche Belange | 54 |
| 11. | Immissions- und Klimaschutz | 54 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 11.1 | Klimaschutz | 54 |
| 11.2 | Immissionsschutz – Lärm | 55 |
| 11.3 | Immissionsschutz – Gerüche | 56 |
| 12. | Verkehrliche Erschließung | 56 |
| 13. | Ver- und Entsorgung | 56 |
| 13.1 | Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung | 57 |
| 13.2 | Oberflächenwasserbeseitigung | 57 |
| 13.3 | Brandschutz/ Löschwasser | 58 |
| 13.4 | Energieversorgung | 60 |
| 13.5 | Telekommunikation | 60 |
| 13.6 | Abfallentsorgung | 60 |
| 14. | Flächenbilanz | 61 |
| 15. | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 61 |
| 15.1 | Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung | 62 |
| 15.2 | Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung | 62 |
| 15.3 | Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen | 62 |
| 15.4 | Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ auf Wohnfolgebedarfe | 62 |
| 15.5 | Verkehrliche Auswirkungen | 63 |
| 15.6 | Auswirkungen auf die Umwelt | 63 |
| 16. | Nachrichtliche Übernahmen | 64 |
| 16.1 | Hochwasserrisikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB | 64 |
| 16.2 | Küsten- und Gewässerschutzstreifen | 64 |
| 16.3 | Baumschutzsatzung | 64 |
| 16.4 | Wald | 64 |
| 16.5 | Landschaftsschutzgebiet | 64 |
| 17. | Hinweise | 64 |
| 17.1 | Bau-, Kunst- und Bodendenkmale | 64 |
| 17.2 | Hochwassergeschützter Bereich | 65 |
| 17.3 | Munitionsfunde | 65 |
| 17.4 | Belange der Bundeswehr | 66 |
| 17.5 | Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes | 66 |
| 17.6 | Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung | 66 |
| 17.7 | Bodenschutzrechtliche Belange | 66 |
| 17.8 | Hinweis zur Verfahrensweise bei Erweiterung der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für "Am Goethehain" und "Mittelpromenade" | 66 |

| | | |
|---------------|--------------------------|-----------|
| TEIL 2 | Ausfertigung | 67 |
| 1. | Billigung der Begründung | 67 |
| 2. | Arbeitsvermerke | 67 |

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Es ist Teil der Metropolregion Hamburg. Seit dem Jahr 2011 gehört das Ostseebad Boltenhagen der Verwaltungsgemeinschaft "Amt Klützer Winkel" mit Sitz in Klütz an.

Das Ostseebad Boltenhagen liegt nördlich der Kleinstädte Grevesmühlen und Klütz, etwa 20 km westlich von Wismar und 30 km östlich von Lübeck.

Die Gemeinde liegt direkt an der Ostsee, der Boltenhagener Bucht als Teil der Mecklenburger Bucht. Landeinwärts ist der landschaftlich reizvolle Klützer Winkel zu finden.

Zur Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehören die Ortsteile Boltenhagen, Redewisch, Tarnewitz und Wichmannsdorf. Das Ostseebad Boltenhagen zählt zu den ältesten deutschen Seebädern. Das Ostseebad Boltenhagen hat 2.535 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2021/ Statistisches Landesamt M-V).

Der Tourismus und die damit verbundenen Gewerbe sind strukturbestimmend. In der Gemeinde werden Gästebetten in Hotels, Pensionen, Appartamenteinrichtungen, Privatzimmern oder auf dem Campingplatz angeboten. Zwei Reha-Kliniken und sonstige Kureinrichtungen, die Ostseetherme mit Meeresschwimmhalle, Einkaufspassagen, Promenaden und Wanderwege sowie die 290 m lange Seebrücke gehören zu den Einrichtungen im Ostseebad. Die Gemeinde legt besonderen Wert auf die Sanierung und Restaurierung der alten Pensionen, die in der typischen Bäderarchitektur um die Jahrhundertwende entstanden sind. Diese Häuser prägen den Ort und geben ihm seinen besonderen Charme.

Der Ort Boltenhagen besitzt eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur mit Kurhaus, Seebrücke, Gastronomie und Badestrand.

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Flächennutzungsplan aufgestellt.

2. Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

Der Bebauungsplan Nr. 2a wurde am 09.03.2001 rechtskräftig bekannt gemacht. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2a befindet sich östlich der Zuwegung zur Seebrücke zwischen der Ostseeallee und der Düne und erstreckt sich bis zum Grundstück des geplanten Strandhotels.

Weiterhin sind bereits rechtsverbindliche Änderungen zugrunde zu legen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 16. März 2017 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a gefasst und im Amtsblatt vom 29. März 2017 bekannt gemacht.

Seit dem Jahr 2016 beschäftigt sich der Umlegungsausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit dem Umlegungsverfahren Strandpromenade/ Mittelpromenade. Dazu ist dem Sachverhalt zur Beschlussvorlage zur GV am 16. März 2017 Folgendes zu entnehmen:

"Im Rahmen der Vermessungsarbeiten und in Verhandlungsgesprächen hat sich folgender Sachverhalt ergeben:

- 1. Verschiedene Grundstücke, die sich an der Mittelpromenade befinden sind von der Ostseeallee aus nicht erschlossen. Zu beachten ist hierbei ebenso, dass die Mittelpromenade nur in Ausnahmefällen für die verkehrliche Erschließung genutzt werden soll.*
- 2. Verschiedene Zuwegungen zwischen der Ostseeallee und der Mittelpromenade befinden sich in Privateigentum (Am Goethehain ...).*
- 3. Die Zuwegungen zwischen Ostseeallee und Mittelpromenade befinden sich teilweise nicht auf den öffentlichen Liegenschaften bzw. stimmen in der Örtlichkeit nicht mit den Katastergrenzen überein. Die Zuwegungen sind teilweise zu schmal, um eine verkehrliche Erschließungsfunktion übernehmen zu können (Hanseweg). Eine Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a besteht weitestgehend nicht.*
- 4. Die Mittelpromenade soll auf einer Breite von 5,50 m öffentliches Flurstück werden. Dies ist ebenfalls durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a nicht gewährleistet. Diese Sachverhalte können im Umlegungsverfahren geregelt werden. Basis dafür sind Festlegungen in einem Bebauungsplan.*

Aus diesem Grund wird der Gemeinde empfohlen, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2a durchzuführen. In diesem Änderungsverfahren können bei Bedarf auch weitere Probleme aus dem jetzt rechtskräftigen Bebauungsplan gelöst werden. Beispielhaft werden hier erwähnt, die Ferienwohnungen im Mischgebiet sowie der Theatergarten an der Villa Seebach."

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16. März 2017 wurde beschlossen:
"Inhalt der Planänderung soll die Regelung der verkehrlichen Erschließung von Grundstücken zwischen der Ostseeallee und der Strandpromenade sein. Gleichzeitig soll der rechtskräftige Bebauungsplan überprüft werden und im Zuge des Änderungsverfahrens an den Bestand und neue Zielsetzungen der Gemeinde angepasst werden. Dies betrifft u. a. auch die zulässigen Nutzungen (Mischgebiete, Sondergebiete). Auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes soll ein Umlegungsverfahren eingeleitet werden, das insbesondere die Sicherung der notwendigen Verkehrsflächen zum Gegenstand hat."

Parallel zum Aufstellungsverfahren für die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a erfolgt die Durchführung des Umlegungsverfahrens.

Es soll die Zulässigkeit von Ferienwohnen sowie die Zulässigkeit von Neben-/ bzw. Zweitwohnungen im Plangebiet geregelt werden.

Mit der Aufnahme des § 13a in die Baunutzungsverordnung im Mai 2017 hat der Gesetzgeber eine Klarstellung zur Ferienwohnungsnutzung vorgenommen. Die Ferienwohnungsnutzung ist nunmehr in den Baugebieten, in denen das Wohnen verankert ist, als zulässig oder ausnahmsweise zulässig geregelt worden. Auf der Basis der aktuellen Baunutzungsverordnung kann die Gemeinde mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a über die Zulässigkeit der Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Bebauungsplangebiet entscheiden und entsprechende Regelungen treffen.

Die Gemeinde entscheidet über die neuen planerischen Zielsetzungen für den Bereich der Strandversorgung ("Zur Düne" und Imbiss).

Für den Bereich des Hotels Brinckmann besteht die Zielsetzung der Gemeinde, den Hotelstandort als solchen planungsrechtlich zu sichern und für eine mögliche Neubebauung entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird geprüft.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden – auch unter Berücksichtigung des Umlegungsverfahrens – angepasst.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden angepasst.

Die Gemeinde setzt sich mit den während des Aufstellungsverfahrens geltend gemachten Waldbelangen auseinander und berücksichtigt entsprechende Festsetzungen mit dem Entwurf.

3. Allgemeines

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a befindet sich in Boltenhagen zwischen Ostseeallee und Strandpromenade bzw. Mittelpromenade und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch das Gebiet des geplanten Strandhotels,
- im Süden: durch die Ostseeallee,
- im Westen: durch den Kurpark und den Weg "Am Goethehain",
- im Norden: durch die Strandpromenade bzw. die Mittelpromenade.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung wurde während des Planaufstellungsverfahrens angepasst. Die Bereiche zwischen der Mittelpromenade und der Strandpromenade, die bereits von dem "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Adventure-Park" (rechtskräftig) und der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a (in Aufstellung befindlich) geplant sind bzw. werden, wurden von dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ausgenommen (Stand: Entwurf).

3.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Wismar, mit Stand vom 25. Februar 2020, sowie der Lageplan vom 19. Mai 2022.

Lagebezugssystem: ETRS89/ UTM 33.

Höhenbezug: DHHN 2016.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse werden bzw. wurden durch das Umlegungsverfahren neu geregelt.

3.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a besteht aus:

- Planzeichnung -Teil A im Maßstab M 1: 500 mit Planzeichenerklärung,
- Text - Teil B mit den örtlichen Bauvorschriften
- sowie der Verfahrensübersicht.

Der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Planungsstand dargelegt werden, beigelegt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

3.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVO Bl. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

4. Wahl des Planverfahrens

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelangt zur Einschätzung, dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gerechtfertigt ist und begründet dies nachfolgend.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteils Boltenhagen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Die Fläche des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a beträgt ca. 4,84 ha (Entwurf).

Mit dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt rund 1,5 ha festgesetzt. Im Vergleich zum Vorentwurf wurden die Ausnutzungskennziffern unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes getroffen; eine Erhöhung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2a ist zu verzeichnen.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, werden wie nachfolgend aufgeführt beachtet:

- 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: steht nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a. Das Aufstellungsverfahren ruht bereits seit enormer Zeit; die letzte Beteiligung wurde mit dem 3. Erneuten Entwurf im Frühjahr 2019 vorgenommen. Es ist derzeit nicht absehbar, wann das Verfahren weitergeführt wird. Im Übrigen besteht dort bereits Planungsrecht (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen). Somit keine Berücksichtigung.
- 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a mit einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 1.740 m² innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sowie 427 m² innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ("Kurpark mit Bühne").
- Unter Berücksichtigung der Aufstellung der vorgenannten 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a erfolgt die Aufstellung der 7. Änderung (und auch der 8. Änderung) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger 20.000 m² Grundfläche). Die Summe der zulässigen Grundflächen i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO der 2 Bebauungsplanänderungen beträgt ca. 1,7 ha.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 "Adventure-Park", gelegen zwischen Strand- und Mittelpromenade, ist bereits seit Mai 2021 rechtskräftig. Somit keine Berücksichtigung.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das Hotel "John Brinkmann" an der Mittelpromenade ist bereits vorhanden. Es besitzt 2 Appartements und 100 Doppel- und Einzelzimmer (Quelle: www.hotel-john-brinckmann.de; abgerufen 2019). Da es bereits vorhanden ist und eine Erhöhung der Bettenkapazitäten mit dem vorliegenden

Entwurf nicht vorgenommen werden soll, geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP, Anlage 1) nicht vorzunehmen ist. Für den Fall, dass auf Grundlage der Festsetzungen wesentliche Erweiterungen des Hotels ermöglicht werden würden, wäre die UVP-Vorprüfung vorzunehmen. Das beschleunigte Verfahren kann nur geführt werden, wenn die Vorprüfung ergibt, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Die Entscheidung über die Erweiterungsmöglichkeiten obliegt der Gemeinde.

Änderungen der Planung, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a und seiner rechtswirksamen Änderungen haben, sind mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht vorgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Für den Fall, dass auf der Grundlage der Festsetzungen wesentliche Erweiterungen des Hotels ermöglicht werden, wäre der Nachweis, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete vorliegt, zu führen.

Die Planänderung berücksichtigt im Wesentlichen die Anforderung der Bodenordnung. Die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a veränderten Vorgaben der Baunutzungsverordnung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Ferienhäusern sind zu berücksichtigen; jedoch sind im Plangebiet bereits Ferienwohnungen und Ferienhäuser vorhanden und zu beachten. Es besteht die Möglichkeit ohnehin vorhandene Ferienutzungen zu legitimieren.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend geführt:

- Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Boltenhagen. Daher wird die Planung als "andere Maßnahme der Innenentwicklung" angesehen.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet sowie als "Sondergebiet Hotel und touristische Infrastruktur" festgesetzt. Das Hotel ist bereits vorhanden.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 48.395 m² (Entwurf). Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Das Hotel ist bereits vorhanden und eine Erhöhung der

Bettenkapazitäten soll mit dem vorliegenden Vorentwurf nicht vorgenommen werden, so dass die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon ausgeht, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP, Anlage 1) nicht vorzunehmen ist. Für den Fall, dass auf Grundlage der Festsetzungen wesentliche Erweiterungen des Hotels ermöglicht werden, wäre die UVP-Vorprüfung vorzunehmen. Das beschleunigte Verfahren kann nur geführt werden, wenn die Vorprüfung ergibt, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu beachten; die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a grenzt westlich an das Plangebiet der 7. Änderung an. Die Summe der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher im Regelfall nicht erforderlich.
- Änderungen der Planung, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a und seiner rechtswirksamen Änderungen haben, sind mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). Das Plangebiet liegt in der Nähe von Natura-2000-Gebieten: Europäisches Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934 – 401), in mehr als ca. 60 m Entfernung, Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Wismarbucht" (DE 1934-302), in mehr als ca. 1.400 m Entfernung, Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) in mehr als ca. 1.700 m Entfernung. Die Bebauung im Plangebiet ist bereits vorhanden; eine Intensivierung der Nutzung ist mit dem vorliegenden Entwurf gegenüber dem Bestand nur in nicht erheblichem Umfang vorgesehen. Aufgrund dessen bestehen für die in Aufstellung befindliche 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten. Die Planänderung berücksichtigt die Anforderung der Bodenordnung. Für den Fall, dass auf Grundlage der Festsetzungen wesentliche Erweiterungen des Hotels ermöglicht werden, wäre die UVP-Vorprüfung vorzunehmen. Das beschleunigte Verfahren kann nur geführt werden, wenn die Vorprüfung ergibt, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a

veränderten Vorgaben der Baunutzungsverordnung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Ferienhäusern sind zu berücksichtigen; jedoch sind im Plangebiet bereits Ferienwohnungen und Ferienhäuser vorhanden und zu beachten. Es besteht die Möglichkeit ohnehin vorhandene Feriennutzungen zu legitimieren.

- Im Abstand von ca. 1.400 m zum Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a befindet sich östlich das Naturschutzgebiet (NSG) "Tarnewitzer Huk" (nationales Schutzgebiet). Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und der Entfernung zu dem Schutzgebiet (NSG) bestehen keine Anhaltspunkte für dessen Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.
- Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist keine stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden, da keine erhebliche Intensivierung der Nutzung erfolgt.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Alleeen und Baumreihen sind vom Vorhaben berührt (Ostseeallee), aber nicht beeinträchtigt.
- Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Bodendenkmal bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB anwendbar ist.

4.2 Verfahrensschritte

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB wurden eine frühzeitige Erörterung der Planungsabsichten mit der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der ausgewählten Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Weiterhin wird die Öffentlichkeit am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

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

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

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

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

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

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

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

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

Derzeit werden folgende Teilfortschreibungen des RREP vorgenommen:

- Teilfortschreibung RREP WM 2011, Kapitel Energie: Die Teilfortschreibung beinhaltet neue raumordnerische Festlegungen zur räumlichen Steuerung der zukünftigen Energieversorgung in der Planungsregion Westmecklenburg.
- Teilfortschreibung RREP WM 2011, Kapitel Siedlungsentwicklung: Die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung werden überarbeitet.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

5.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wurde für das gesamte Land aufgestellt und enthält Planungskarten im Maßstab 1: 250.000. Zuletzt wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben.

5.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

5.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan sieht hier folgende Darstellungen vor:

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB).

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist gegeben. Für Das sonstige Sondergebiet Hotel ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

5.6 Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Landschaftsplan aufgestellt.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen sind Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a (Die Satzung ist am 9.3.2001 in Kraft getreten. Für folgende Änderungen besteht Rechtskraft:

- 1. Änderung: Rechtskraft seit 2002 – Regelung zur Art der baulichen Nutzung
- 2. Änderung: Rechtskraft seit 2006 – Regelung für das Flurstück 68/4 (Grundstück an der Mittelpromenade/ Ecke Am Goethehain),
- 4. Änderung: Rechtskraft seit 2007 – Regelungen für das Grundstück Mittelpromenade 33,
- 5. Änderung (vorhabenbezogen): Rechtskraft seit 2014 – Regelungen für das Grundstück Mittelpromenade 31,

Die folgende Änderung befindet sich noch im Aufstellungsverfahren:

- 6. Änderung: für den Bereich der Kaffeegärten.

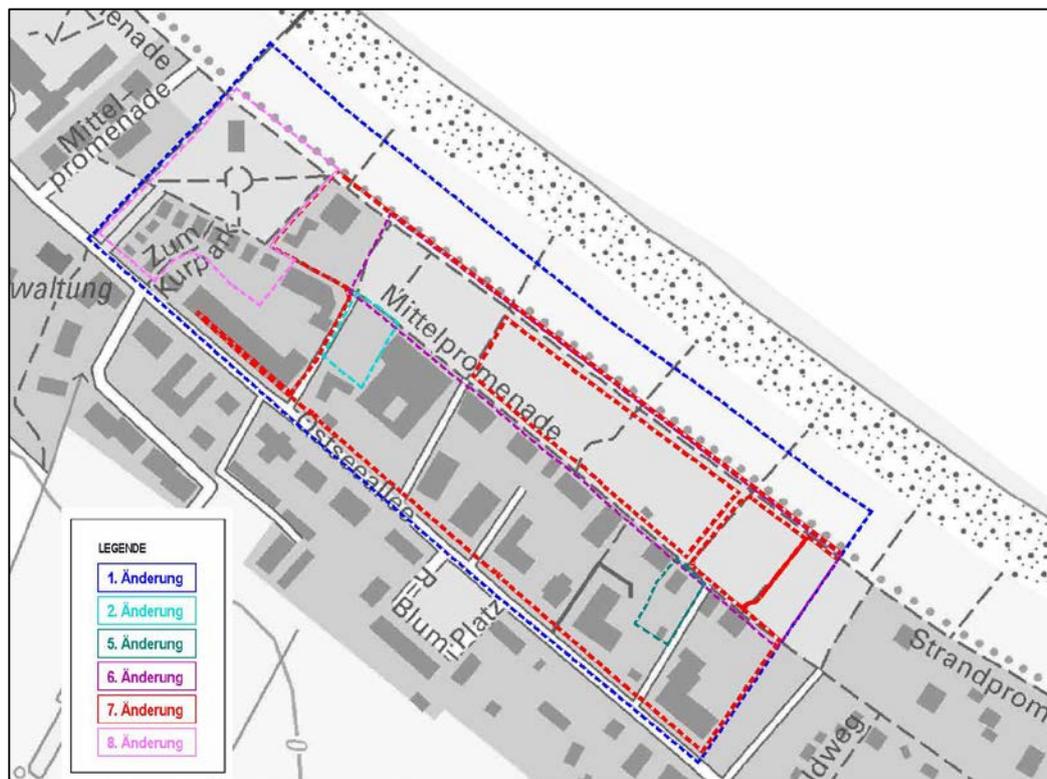


Abb. 1: Darstellung der Lage der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2a

Derzeit sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a und seiner rechtsverbindlichen Änderungen für planungsrechtliche Beurteilung als Grundlage zu nutzen.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 2a und rechtskräftige Änderungen: Die Art der baulichen Nutzung wurde für die Baugebiete zwischen der Mittelpromenade und Ostseeallee als Mischgebiete festgesetzt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 2a im Jahr 2000 war die

Gemeinde der Auffassung, dass die als Planungsziel formulierte Art der baulichen Nutzung im Rahmen eines Mischgebietes erreichbar ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Baugebiete unterschiedlich mit 0,3/ 0,35/ 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Es wurde festgesetzt, dass die max. zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Weiterhin wurde festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von vollständig unterirdisch angeordneten Garagen einschließlich der Zufahrtsrampen nicht mitzurechnen sind. Weiterhin sind abweichende Regelungen in der 4. vorhabenbezogenen Änderung und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a (beide Änderungen je auf ein Grundstück bezogen) beachtlich.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde für die Baugebiete unterschiedlich mit 0,8/ 1,0/ 1,1 als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände vollständige mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von vollständig unterirdisch angeordneten Garagen einschließlich der notwendigen Zufahrtsrampen nicht mitzurechnen.

Für den Bereich des Sondergebietes "Strandversorgung" wurde im rechtskräftigen Bebauungsplanes eine maximal zulässige Grundfläche von 240 m² festgesetzt. Aus der Begründung zur derzeit rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht nicht hervor, warum diese Beschränkung der überbaubaren Grundfläche auf das Maß von 240 m² erfolgt ist. Aus den eingesehen Unterlagen ergibt sich auch keine Begründung, warum die Grundfläche entgegen dem genehmigten Bestand reduziert wurde und wie dies vorgesehen war. Die Größe von 240 m² entspricht ca. dem dort festgesetzten Baufenster (Baulinien).

Mittlerweile liegt eine aktuelle Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalschutzes M-V bezüglich der Überprüfung des Denkmalwertes für die "Düne" vor. Danach ergibt sich allein aus dem denkmalgeschützten Teil des Gebäudes eine Grundfläche von ca. 405 m², die bereits größer als 240 m² ist. Ein zusätzlicher Bedarf ergibt sich für die Terrassen/ Sitzflächen.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Als Grundlage zur Feststellung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen diene Folgendes:

- Lage- und Höhenpläne des Vermessungsbüros Siwek, u.a. 2022 (Aktualisierung der Flurstücksgrenzen und Aufnahme der Dachüberstände), 2020 Lage- und Höhenplan.
- Begehungen durch das Planungsbüro Mahnel vor Ort am 17. Januar 2019, 03. September 2020, 24. Juni 2022, 18. Juli 2022, 04. August 2022.
- Auskünfte des Amtes Klützer Winkel im Juli 2022 auf
- Hauptwohnsitze (07/2022),
- Nebenwohnsitze (07/2022),
- Zweitwohnungssteuer (07/2022),

- Gewerbeanmeldungen (08/2022),
- Jahreskurabgabe (07/2022),
- Fremdenverkehrsabgabe (07/2022).
- Auflistung von Baugenehmigungen im Plangebiet des Landkreises Nordwestmecklenburg, untere Bauaufsichtsbehörde, im September 2022, ergänzt im November 2022.

6.2.1 Innerhalb des Plangebietes

Zwischen der Mittelpromenade und der Ostseeallee erstrecken sich die Baugrundstücke. Eine Bebauung ist nahezu vollständig erfolgt bis auf die Baugrundstücke zwischen dem Weg "Am Goethehain" und dem Hotel J.-Brinckmann. Eine weitere bebaute Fläche befindet sich zwischen der Strandpromenade und der Mittelpromenade im Bereich der Strandversorgung "Zur Düne". Weiterhin ist eine Fläche an der Mittelpromenade vom Hotel J.-Brinckmann genutzt zwecks Verköstigung von Gästen.

Desweiteren sind zwischen der Mittelpromenade und der Strandpromenade Grünflächen und eine Waldfläche zu finden. Innerhalb der Grünfläche ist ein Spielplatz vorhanden.

Der bebaute Bereich ist geprägt von den historischen Pensionsgebäuden entlang der Mittelpromenade sowie von den Ferienresidenzen/ Apartmenthäusern an der Ostseeallee, die in den letzten 30 Jahren entstanden sind, und ebenso von dem Hotel "John Brinckmann", welches in der DDR-Zeit als Ferienhaus errichtet wurde und dessen Grundstück sich zwischen der Ostseeallee und der Mittelpromenade erstreckt.

Das Restaurant "Zur Düne" wurde 1907 als Strandpavillon und Spielhalle über einem annähernd quadratischen Grundriss errichtet. Das Gebäude wurde von einem Mittelurm mit vorkragendem Dach dominiert. Im Laufe der Jahre wurden flache Anbauten hinzugefügt. Als besonders prägend ist die Veranda an der Nordseite (zur Strandpromenade hin) hervorzuheben, die um 1930 angefügt wurde.

In den 1980er Jahren wurde der Imbiss auf dem Grundstück errichtet.

Für die "Düne" liegen Genehmigungen aus den Jahren 1965, 1966 und für den "Imbiss" von 1984 vor. Dies wurde im Zusammenhang mit dem Antrag auf Änderungsgenehmigung bzw. Baugenehmigung für den Neubau der "Düne" und des "Imbiss-Standortes" geprüft.

Die Freiflächen wurden umfangreich versiegelt, um diese diese als Terrassen für die gastronomischen Einrichtungen zu nutzen. Im Süden und im Osten des Grundstücks sind Bäume auf den unversiegelten Flächen vorzufinden.

Das Grundstück ist allseitig von Wegen und Promenaden umgeben.

Parallel zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wurde ein Umlegungsverfahren zur Ordnung der Eigentumsverhältnisse insbesondere in Bezug die Verkehrsflächen durchgeführt.

Nutzungsstruktur

Real vorhandenen Nutzungen: Es wurden die real vorhandenen Nutzungen ermittelt. Dabei wurde auf die Meldedaten des Amtes Klützer Winkel sowie der Kurverwaltung zurückgegriffen.

- Hauptwohnung: Gemäß dem Stand der Meldedaten des Amtes Klützer Winkel im Juli 2022 sind Hauptwohnsitze von insgesamt 21 Einwohnern

innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes ermittelt worden.

- Nebenwohnung: Gemäß dem Stand der Meldedaten des Amtes Klützer Winkel im Juli 2022 sind Nebenwohnsitze von insgesamt 44 Einwohnern innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes ermittelt worden.
- Zweitwohnsitzsteuer: sowohl an der Ostseeallee als auch an der Mittelpromenade wurden 36 Objekte (entspricht Wohneinheiten) zur Zweitwohnungssteuer veranlagt (gemäß Stand des Amtes Klützer Winkel 07/2022).
- Jahreskurabgabe: es wurde eine Jahreskurabgabe für 34 Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung erhoben (gemäß Angabe der Kurverwaltung 07/2022).
- Fremdenverkehrsabgabe: es wurde eine Fremdenverkehrsabgabe für insgesamt 129 Objekte/ Wohnungen (davon 10 gewerbliche Einheiten wie Läden, Restaurants, Cafés) innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung erhoben (gemäß Angabe der Kurverwaltung 07/2022). Das Hotel Brinckmann wurde hierbei als 1 Objekt gezählt, ebenso jeweils die Ferienapartmenthäuser Mittelpromenade 30, 31 und 32 (Anzahl der jeweiligen Wohneinheiten oder Zimmeranzahl war der Auflistung der Kurverwaltung nicht zu entnehmen). Im Plangebiet ist ein großes Hotel (John Brinckmann) mit 100 Zimmern und 2 Ferienapartments vorhanden. Im gesamten Plangebiet sind Ferienapartments zu finden. Auf die gewerblichen Einheiten wird unter dem Punkt "Gewerbe" eingegangen.
- Gewerbe: Im Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen in den Gebäuden vorrangig entlang der Mittelpromenade vorhanden, im Bereich der Ostseeallee nur im westlichen Bereich. Als vorhandene gewerbliche Einrichtungen können Cafe's, Restaurants und verschiedene Läden sowie Dienstleistungsunternehmen benannt werden, die in den Erdgeschossen der Gebäude zu finden sind.

Zwischen der Mittelpromenade und der Strandpromenade, östlich des Kurparks, sind gastronomische Einrichtungen vorhanden ("Zur Düne", Imbiss). In der letzten Zeit wurde hier bereits eine teilweise Beräumung von Anlagen vorgenommen. Die Sanierung und Modernisierung des denkmalgeschützten Gebäudes "Zur Düne" und der Abbruch und die Neuerrichtung eines Imbisses wird derzeit durch einen Vorhabenträger vorbereitet. Eine Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes mit der Gemeinde wurde vorgenommen.

Genehmigte Nutzungen: Es wurden Genehmigungen sowohl für Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Wohnhäuser als auch für Ferienwohnungen im Plangebiet erteilt. Basis bildet die Zusammenstellung der Baugenehmigungen für das Plangebiet durch den Landkreis Nordwestmecklenburg im September 2022, ergänzt im November 2022.

Auf dem Grundstück "Zur Düne" sind gastronomische Einrichtungen zu finden.

Das Hotel "John Brinckmann" an der Mittelpromenade ist bereits vorhanden. Es besitzt 2 Appartements und 100 Doppel- und Einzelzimmer (Quelle: www.hotel-john-brinckmann.de; abgerufen 2019).

Bebauungsstruktur

Die ordnungsgemäße Entstehung der "Ursprungsbebauung/ der historischen Gebäude" entlang der Mittelpromenade wird zugrunde gelegt. Insbesondere die Bebauung an der Ostseeallee wurde nach 1990 realisiert, so dass hier auf den Bebauungsplan Nr. 2a als planungsrechtliche Grundlage abzustellen war bzw. auf § 34 BauGB.

Entlang der Mittelpromenade sind die Gebäude straßenbegleitend errichtet worden, so dass hier i.d.R. ein direkter Zugang besteht.

Die Ferienresidenzen/ Apartmenthäuser sind mit ihrer südlichen/ südwestlichen Fassade parallel zur Ostseeallee ausgerichtet. Sie sind von wesentlich größerer Kubatur als die historischen Gebäude.

Die Gebäude besitzen maximal 3 Vollgeschosse, oberhalb z.T. auch Nicht-Vollgeschosse, bis auf das Hotel Brinckmann, dessen Bettenhaus 5 Vollgeschosse besitzt.

Die Gebäude sind mit geneigten Dächern errichtet worden (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Mansarddächer; bis auf das Hotel Brinckmann und ein weiteres Gebäude (auf dem Grundstück Mittelpromenade 31), die ein Flachdach besitzen.

Bereich "Zur Düne": Das Grundstück ist mit dem denkmalgeschützten Gebäude "Zur Düne", welches seine Ursprünge im Jahr 1907 hat, sowie mit einem Imbissgebäude aus den 1980er Jahren bebaut. Westlich ist der Kurpark vorhanden, östlich schließen Flächen mit Gehölzen an. Nördlich wird das Grundstück durch die Strandpromenade und südlich durch die Mittelpromenade begrenzt. Somit können aus benachbarten Grundstücken keine unmittelbaren Prägungen für eine Bebauung zugrunde gelegt werden, wie z.B. Baufluchten etc.. Die Freiflächen wurden umfangreich mit Terrassen als Nutzung für die Gastronomie bebaut. Das Grundstück ist allseitig von Wegen und Promenaden umgeben.

Das Gebäude "Zur Düne" ist eingeschossig und wird von einem Mittelurm, der das übrige Dach des Gebäudes überragt, dominiert. Im Laufe der Jahre wurden flache Anbauten hinzugefügt.

Die Bebauung wurde bis auf wenige Grundstücke bereits realisiert. Lediglich östlich des Weges "Am Goethehain" wurde die Bebauung noch nicht errichtet; 1 Baufenster an der Mittelpromenade ist noch unbebaut (zwischen Nr. 29 und 30).

Im Bebauungsplan Nr. 2a lassen die getroffenen Festsetzungen für die GRZ und die GFZ ersehen, dass die Bebauungsdichte in östliche Richtung abnimmt. Am höchsten (im Geltungsbereich der 7. Änderung) wurde die GRZ mit 0,4 im Bereich des Hotels Brinckmann sowie östlich angrenzend festgesetzt (GRZ 0,4/ GFZ 1,1). Aufgeweicht wurde diese Zielstellung durch rechtskräftige Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2a (4. Änd.: GR 380 m², entspricht unter Berücksichtigung der Flurstücksgrenzen nach der Umlegung einer GRZ von 0,38, was größer als die festgesetzte GRZ von 0,30 gemäß dem B-Plan Nr. 2a ist).

Grundstücksstruktur

Es ist keine einheitliche Grundstücksstruktur vorhanden. Die Baugrundstücke besitzen unterschiedlichste Größen; es ist auch keine einheitliche Breite oder Tiefe vorhanden.

Die Flurstücke wurden über die Jahre geteilt. Der Bebauungsplan Nr. 2a zeigt den Katasterbestand am 15.09.2000. Aktuell wurden Regelungen im Umlegungsverfahren getroffen. Hiernach richten sich auch Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a.

Die Teilung der Flurstücke berücksichtigte nicht immer die Vorgaben der Bauleitplanung (gravierendes Beispiel: Mittelpromenade Nr. 25 und Nr. 26 – Nr. 25 besitzt nunmehr nur noch ein sehr kleines Grundstück und die Festsetzungen für die GRZ und GFZ werden weit überschritten; hingegen unterschreitet Nr. 26 die festgesetzte GRZ erheblich; die Grundstückseigentümer sind unterschiedlich; eine Vereinigungsbaulast besteht nicht).

Versiegelte Flächen

Gemäß der Festsetzung des Ursprungsplanes ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauGB mit Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht zulässig; die Flächen von vollständig unterirdisch angeordneten Garagen einschließlich der notwendigen Zufahrtsrampen sind nicht mitzurechnen. Damit wurden im Ursprungsplan abweichende Regelungen zu § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die ansonsten Kraft Verordnung zulässige 50%ige Überschreitung der dort aufgeführten Anlagen geregelt ist, getroffen. Im Ursprungsbebauungsplan wurde dies wie folgt begründet:

"Da der sogenannte Innenhofbereich überwiegend grün gestaltet (auch im Hinblick des Erhaltes des Baumbestandes), d.h. möglichst von Bebauung freigehalten werden soll, wurden Festsetzungen zur Erleichterung des Baues von Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen getroffen. Aufgrund dieser Festsetzung können die Grund- bzw. Geschoßflächen dieser Geschosse unberücksichtigt bleiben. Gleichzeitig werden oberirdische Stellplätze und Garagen für die Baugebiete sowie die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen ausgeschlossen, um dem städtebaulichen Ziel Nachdruck zu verleihen."

Abweichende Festsetzungen dürfen sich nur auf die Obergrenze und Kappungsgrenze beziehen, nicht auf die Anrechnung von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen selbst. Insofern wird die Festsetzung der Nichtanrechnung von vollständig unterirdisch angeordneten Garagen als nicht zulässig bewertet.

Daher wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme die versiegelten Flächen einschließlich der unterirdischen Gebäudeteile (Garagen) und ihren Zufahrten komplett in der Flächenbilanz dargestellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wurde die aktuelle Situation aufgenommen. Dazu wurde von einem Vermessungsbüro ein Lage- und Höhenplan gefertigt. Aktuell ist das Umlegungsverfahren zu berücksichtigen.

In Ergänzung durch örtliche Begehungen wurden die versiegelten Flächen, getrennt nach GRZ I und GRZ II ermittelt. Bei der Bestandsermittlung, insbesondere bei der Berechnung der versiegelten Flächen für die GRZ wurden entsprechend der Rechtsprechung und Handhabung im Landkreis Nordwestmecklenburg in den Baugenehmigungsverfahren die Dachüberstände größer als 50 cm für die GRZ I berücksichtigt. Für die Ermittlung der Grundfläche (für die GRZ I) wurden auch die Balkone, Loggien und Terrassen mitangerechnet, da sie regelmäßig Bestandteil der von § 19 Abs. 2 BauGB erfassten

Hauptanlagen sind (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger: BauGB Kommentar, (BauNVO § 19 – Rn 13a – August 2016 EL 122 Söfker)). Bei der weiteren Ermittlung der Grundfläche (GRZ II) wurden über die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO weitere versiegelte Flächen angerechnet, da davon auszugehen ist, dass sie von bodenrechtlicher/ städtebaulicher Relevanz sind – unabhängig von bauaufsichtlichen Verfahren. Somit erfolgte auch eine Anrechnung bspw. von versiegelten Wegen und Sitzplatzflächen auf den Grundstücken.

Die Festsetzungen der GRZ werden auf den bereits bebauten Grundstücken nicht eingehalten. Selbst mit der GRZ I allein wird auf mehr als der Hälfte der Baugrundstücke die festgesetzte GRZ bereits überschritten. Die Überschreitungen sind in Größen von 0,01 bis 0,18 zu verzeichnen. Der größte "Ausreißer" beträgt 0,78 (Mittelpromenade 25), was auf die Teilung des Flurstücks zurückzuführen sein dürfte. Der nunmehr beachtliche Dachüberstand ab 50 cm beim Nachweis der GRZ nimmt eine Größenordnung bis zu 0,05 (Mittelpromenade 27/28 anstelle GRZ I 0,43 => GRZ I 0,48) ein.

Grundstück "Zur Düne": Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2a wurde der Umfang bzw. die Ausdehnung des denkmalgeschützten Gebäudes der "Düne" nur als sehr gering eingeschätzt. Dies spiegelt die Festsetzung der Grundfläche (max. GR 240 m²) und der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baulinien wider, die nur einen Teil des denkmalgeschützten Gebäudes beinhalten. Der Imbiss und Terrassen wurden überhaupt durch die Festsetzung nicht berücksichtigt. Für den Bereich des Imbisses hat sich somit die Gemeinde zum damaligen Zeitpunkt dahingehend positioniert, eine Erneuerung über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich nicht zuzulassen.

Höhen

Die Höhen der Gebäude wurden durch die Vermessung ermittelt.

Im Ergebnis der Bestandsermittlung wurde festgestellt, dass die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen des Ursprungsbebauungsplanes teilweise bereits vom Bestand überschritten werden (Mittelpromenade 25, 26: Überschreitung sowohl der Trauf- als auch Firsthöhe; Mittelpromenade 28, 32, 33: Überschreitung der Traufhöhe; Mittelpromenade 29, 30, Ostseeallee 19, 21, 25: Überschreitung der Firsthöhe; in Bereich des Hotels Brinckmann überragt die Gebäudehöhe des höchsten Gebäudeteils die Festsetzungen erheblich).

Die Überschreitungen sind z.T. von geringem Ausmaß (z.B. FH 12,23 m anstelle 12,0 m), z.T. aber auch erheblich (z.B. FH 15,24 m anstelle 12,0 m). Bei den Traufhöhen verhält es sich entsprechend.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass der bauliche Bestand mit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht entsprechend beachtet wurde. Bei dem Hotel Brinckmann ist zu schlussfolgern, dass hier eine bestandserhaltende Festsetzung nicht verfolgt wurde.

6.2.2 Angrenzend an das Plangebiet

Nördlich der Mittelpromenade befinden sich Grünflächen, die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a als sogenannte Kaffeegärten beplant werden sollen. Nördlich der Mittelpromenade ist die Düne mit der Dünenpromenade sowie dem Ostseestrand zu finden. Gleichzeitig bildet die Düne einen Bestandteil der Küstenschutzanlage.

Östlich schließt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 an, der die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Strandhotels beinhaltet.

Für dessen 1. Änderung wurde bereits ein Aufstellungsverfahren begonnen, welches jedoch bereits längere Zeit ruht.

Südlich bildet die Ostseeallee die Abgrenzung des Bebauungsplanes. Südlich anliegend an der Ostseeallee sind gegenüber der 7. Änderung Wohn- und Mischgebiete zu finden.

Im Westen grenzt die 7. Änderung an die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a. Hier befinden sich Wohn- und Feriennutzungen sowie gewerbliche Infrastruktur, ebenso der Kurpark mit der Konzertmuschel.

6.3 Erschließung

6.3.1 Verkehrserschließung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße 03 (L 03) (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) sowie über die Straße nach Eulenkrug an Landesstraße 01 (L 01) (Dassow – Klütz – Wismar) angebunden. Die Autobahn (A 20) ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

Der Öffentliche Personennahverkehr wird im Ostseebad Boltenhagen durch die Busse der "NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH" mit mehreren Haltestellen gesichert.

Die Ostseeallee verläuft als Hauptverkehrsachse des Ortes parallel zum Ostseestrand. Die an der Ostseeallee anliegenden Grundstücke werden direkt über die Ostseeallee erschlossen. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wurden Flächen der Ostseeallee (nördlicher Randstreifen) herausgetrennt, mit dem Ziel diese den privaten angrenzenden Flächen zuzuschlagen, um eine Angleichung an die reale Nutzung vorzunehmen. Es wurden – bis auf 3 Flurstücke - alle Grundstücke im Umlegungsverfahren in privates Eigentum überführt.

Darüber hinaus werden die Grundstücke über die vorhandenen Wege/ Straßen verkehrlich erschlossen.

Die Straße "Am Goethehain" ist im südlichen Teil als Straße gewidmet, jedoch mit einer Begrenzung für Fahrzeuge über 7,5 t, "Lieferverkehr frei". Der nördliche Teil ist dann als Gehweg ausgeschildert. Die Zufahrt ist nur zum Bereich der Gastronomie "Zur Düne" für die Belieferung gesichert, alle anderen Gewerbetreibenden etc. werden über die Ostseeallee beliefert (gemäß mdl. Mitteilung des Amtes Klützer Winkel, Ordnungsamt, vom 3.8.2022).

Gemäß der Mitteilung der Umlegungsstelle wurde der Weg vor dem Umlegungsverfahren durch die privaten Anlieger auf deren Kosten hergestellt. Im Ergebnis des Umlegungsverfahrens wurde nun ein öffentliches Wegeflurstück gebildet. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens liegt die befestigte Fläche des Weges teilweise noch immer auf privatem Grund (MI 2.1). Hier ist durch die Gemeinde eine Regelung zu finden. Ggf. könnte durch die Gemeinde eine bauliche Anpassung des Weges vorgenommen werden. Ist die Umverlegung der Straße Am Goethehain keine Option, so wird von der Berücksichtigung der Straßenflächen im Bestand als Basis für die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen auszugehen sein. Die Entscheidung zur Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ist durch die Gemeinde zu treffen.

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes (Gehweg, für Anlieger, Müllentsorger und den Lieferverkehr befahrbar) ist entsprechend der Nutzung sowie in der Geometrie anzupassen.

Der "John-Brinckmann-Weg" ist als öffentliche Straße für den Verkehr gewidmet. Zur Mittelpromenade hin wurde mit dem Umlegungsverfahren eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche gesichert, insbesondere um den Einsatz von Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten. Die Straßenverkehrsfläche wurde bereits entsprechend erneuert. Nach Auskunft des Amtes Klützer Winkel, Ordnungsamt, vom 03.08.2022 ist hier keine Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches vorzunehmen.

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes (Gehweg, für Anlieger, Müllentsorger und den Lieferverkehr befahrbar) ist entsprechend der Nutzung sowie in der Geometrie anzupassen.

Der "Hanseweg" ist als öffentliche Straße für den Verkehr gewidmet. Nach Auskunft des Amtes Klützer Winkel, Ordnungsamt, vom 03.08.2022 ist hier keine Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches vorzunehmen.

Das Wegeflurstück wurde im Umlegungsverfahren neu gebildet; insbesondere der Anbindungsbereich an die Ostseeallee ist hier betroffen.

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes (Gehweg, für Anlieger, Müllentsorger und den Lieferverkehr befahrbar) ist entsprechend der Nutzung sowie in der Geometrie anzupassen.

Der "Muschelweg" besteht auf privatem Grund und wurde von der Öffentlichkeit bereits in der DDR-Zeit genutzt. Das entspricht einem faktischen öffentlichen Weg.

Im Ergebnis des Umlegungsverfahrens verbleibt der Weg in privatem Eigentum, zugehörig zum Flurstück 427. Es wurde eine zu belastende Fläche festgelegt und die Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) lastet künftig auf dem Flurstück 427 (Flur 1, Gemarkung Boltenhagen). Die vorgesehene Neueintragung der Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sieht vor, dass die zu belastende Fläche von den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 423 und 424 oder von deren Mietern, Pächtern, Besuchern und ähnlichen Personen ihrer Zweckbestimmung entsprechend als Geh-, Fahr- und Leitungsweg genutzt werden darf. Das Fahrrecht beschränkt sich auf Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen. Die zu belastende Fläche ist dauerhaft von baulichen und sonstigen Hindernissen freizuhalten.

Bei Beachtung des Ergebnisses des Umlegungsverfahrens ist der "Muschelweg" für die Öffentlichkeit künftig nicht mehr nutzbar und seitens der Stadt soll eine Entwidmung vorgenommen werden.

Die "Mittelpromenade" ist bereits vorhanden. Sie ist als öffentlicher Gehweg ausgeschildert. Nach Auskunft des Amtes Klützer Winkel vom 03.08.2022 erfolgt hier eine entsprechende Nutzung; die anliegenden Grundstücke werden verkehrlich alle über die Ostseeallee oder die Stichwege angebunden.

Die Grundstücke Mittelpromenade Nr. 27 und 28 sowie Nr. 30 sowie Nr. 33 grenzen ausschließlich an die Verkehrsfläche der Mittelpromenade, ansonsten nur an private Flächen. Für das Grundstück Mittelpromenade 27 und 28 gibt es ein Überwegungs- und Leitungsrecht über das Flurstück 401 (Ostseeallee 17) – hier keine Änderung des bereits eingetragenen Rechts durch Umlegung; eine Zuordnung auf einem Plan ist nicht bekannt. Die verkehrliche Anbindung für die Mittelpromenade 30 ist nur über den "Hanseweg" und die "Mittelpromenade"

gesichert; lediglich auf dem Flurstück 396 (liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änd.) wurde eine Fläche grundbuchlich zugunsten der Eigentümer oder deren Mieter, Pächter, Besucher oder ähnlichen Personen des Flurstücks 73/8 als Geh- und Fahrweg genutzt wird. Für das Grundstück Mittelpromenade 33 gibt es ein Fahr- und Überwegungsrecht von der Ostseeallee aus über das Flurstück 429 (Ostseealle 25), so dass die verkehrliche Erreichbarkeit gesichert ist.

Für die verkehrliche Erreichbarkeit des Grundstücks "Strandpromenade 15" (Gastronomie) ist die Querung der Mittelpromenade erforderlich. Die Zufahrt ist nur für die Belieferung gesichert (gemäß Mitteilung des Amtes Klützer Winkel, Ordnungsamt, vom 03.08.2022).

Vor dem Hintergrund der Regelung der Eigentumsverhältnisse (die Mittelpromenade lag teilweise auf privatem Grund) sowie der Sicherung einer Fläche in angemessener Breite wurde das Umlegungsverfahren geführt, um eine durchgängig öffentliche Verkehrsfläche, die den Ansprüchen der Nutzer gerecht wird, zu erzielen. Das Flurstück 78/5 liegt zu einem Teil innerhalb der ansonsten durchgängigen Breite der Mittelpromenade.

Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens liegt die befestigte Fläche der Mittelpromenade mit einem geringen Teil noch immer auf privatem Grund (MI 2.1 und SO H + I). Hier ist durch die Gemeinde eine Regelung zu finden. Ggf. könnte durch die Gemeinde eine bauliche Anpassung der Mittelpromenade vorgenommen werden. Ist die Umverlegung der Mittelpromenade keine Option, so wird von der Berücksichtigung der Straßenflächen im Bestand als Basis für die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen auszugehen sein. Die Entscheidung zur Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ist durch die Gemeinde zu treffen.

Die "Strandpromenade" ist bereits vorhanden. Sie ist als öffentlicher Gehweg, "Radfahrer frei" ausgeschildert und wird entsprechend genutzt.

Mit dem Umlegungsverfahren wurde auch hier eine Ordnung der Grundstückssituation vorgenommen, so dass im Ergebnis nun die Strandpromenade auf Flurstücken im Eigentum der Gemeinde verläuft und die die durchgehende öffentliche Verbindung gesichert ist.

Die Verbindungswege zwischen der "Strandpromenade" und der "Mittelpromenade" im westlichen Plangeltungsbereich (in der Verlängerung des Weges "Am Goethehain" sowie des "J.-Brinckmann-Weges") sind öffentliche Gehwege und bereits vorhanden. Der Weg in der Sichtachse zur Mittelpromenade Nr. 31 (Strandvilla "Muschel") liegt auf privatem Grund, ist jedoch für die Öffentlichkeit nutzbar. Die Sicherung erfolgt über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Der öffentlichen Widmung als Fußweg wurde seitens des Grundstückseigentümers zugestimmt. Der vorhandene Weg wird für die Dauer der Nutzung des Weges mit einer Breite von ca. 3m für die Öffentlichkeit freigegeben. Das Leitungsrecht wird vorsorglich eingetragen und gilt für Versorgungsleitungen, welche durch die Gemeinde hergestellt werden. Das Fahrrecht wird auf ein sogenanntes Notwegerecht beschränkt und gilt für Rettungsfahrzeuge und Bauhofmitarbeiter und deren Beauftragte.

Der Weg in der Sichtachse der Mittelpromenade Nr. 33 wird als Fußweg von der Öffentlichkeit genutzt und liegt auf privatem Grund. Die Festsetzung erfolgte bereits mit dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Parkplätze vorhanden. Es sind lediglich straßenbegleitend an der Ostseeallee öffentliche Parkplätze vorhanden.

Innerhalb der Baugebietsflächen sind oberirdisch nur wenige Stellplatzflächen vorhanden; für die Deckung des Stellplatzbedarfes wurden Tiefgaragen geschaffen:

- gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt vom "John-Brinckmann-Weg" für die Mittelpromenade 25 und 26 auf dem Grundstück Nr. 26,
- Tiefgarage mit gemeinsamer Zufahrt von der Ostseeallee für die Ostseeallee Nr. 15a und 15b,
- gemeinsame Tiefgarage für Mittelpromenade Nr. 27 und 28 sowie Ostseeallee 17 mit einer Zufahrt von der Ostseeallee aus,
- Tiefgaragen für Hanse-Hof und Hanse-Haus (Mittelpromenade 29, Ostseeallee 19) mit einer gemeinsamen Zufahrt von der Ostseeallee aus,
- Tiefgarage für die Ostseeallee 21 mit Zufahrt vom Hanseweg aus,
- die Mittelpromenade besitzt keine eigene Tiefgarage, bietet jedoch Tiefgaragenstellplätze i.V. mit der Miete der Apartments an,
- Tiefgarage für die Ostseeallee Nr. 25 mit Einfahrt von der Ostseeallee,
- Stellplätze für die Mittelpromenade Nr. 33 mit Einfahrt von der Ostseeallee,
- Stellplätze für die Mittelpromenade Nr. 32 sind oberirdisch auf dem rückwärtigen Grundstück vorhanden.
- Stellplätze für die Mittelpromenade Nr. 31 sind oberirdisch auf dem rückwärtigen Grundstück vorhanden.
- Stellplätze für die Ostseeallee 23 auf dem eigenen Grundstück – keine Tiefgarage.
- Stellplätze für die Mittelpromenade 23/ 24 (Hotel John Brinckmann) stehen auf den Grundstücksflächen zur Verfügung – keine Tiefgarage.
- im Bereich der Strandversorgung/ "Zur Düne" stehen keine Stellplätze zur Verfügung.

6.3.2 Technische Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers gewährleistet der Zweckverband mit seinen bestehenden Anlagen.

Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet.

Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h wird über die vorhandenen Hydranten gedeckt.

6.4 Naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope, ebenso nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölze. Die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf den Schutzstatus sind zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a befindet sich gemäß der Stellungnahme des Forstamtes vom 17. Juli 2019 eine Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz.

7. Planungsziele und städtebauliches Konzept

7.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 16. März 2017 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 7. Änderung gefasst und im Amtsblatt vom 29. März 2017 bekannt gemacht.

Parallel zum Aufstellungsverfahren für die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a erfolgt ein Umlegungsverfahren. Seit dem Jahr 2016 beschäftigt sich der Umlegungsausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit dem Umlegungsverfahren Strandpromenade/ Mittelpromenade. Aus Gründen der Regelung der Erschließung (verkehrliche Erschließung – Regelung der Breite und Eigentumsverhältnisse) hat sich die Gemeinde entschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a aufzustellen, um Übereinstimmung mit dem Umlegungsverfahren herzustellen. Gleichzeitig sollten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überprüft und im Zuge des Änderungsverfahrens an den Bestand und neue Zielsetzungen der Gemeinde angepasst werden.

Es liegen nunmehr konkrete Zielsetzungen für den Bereich der Strandversorgung ("Zur Düne" und Imbiss) vor, die vom Vorhabenträger der Gemeinde bereits präsentiert wurden und im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend Berücksichtigung fanden.

Für den Bereich des Hotels Brinckmann besteht die Zielsetzung der Gemeinde, den Hotelstandort als solchen planungsrechtlich zu sichern und für eine mögliche Neubebauung entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung des aktuellen Bestandes angepasst.

7.2 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der planerischen Zielsetzung der Gemeinde, den Hotelstandort des Hotels "John Brinckmann" zu sichern und für eine mögliche Neubebauung entsprechendes Planungsrecht zu schaffen, soll für das Hotel ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Die Flächen zwischen dem bestehenden Hotel und der Straße "Am Goethehain" sollen ggf. auch für Anlagen für die Hotelnutzung genutzt werden können, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass dies im Rahmen der Mischgebietsnutzung entstehen kann, da in einem Mischgebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind.

Der Bereich der Strandversorgung "Zur Düne" soll weiterhin für die Strandversorgung planungsrechtlich gesichert werden, jedoch unter Berücksichtigung eines aktuellen Baukonzeptes eines Vorhabenträgers. Die weiteren Baugebiete sollen weiterhin, so wie bereits durch die Ursprungsbebauungsplanung vorgesehen, als Mischgebiet beplant werden.

Die Ergebnisse des Umlegungsverfahrens und der Bestandsuntersuchung sollen berücksichtigt werden.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 2a getroffenen Festsetzungen für Straßen und Wege wurden überprüft und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation (Lage

und Beschilderung) und des Umlegungsverfahrens entsprechend festgesetzt. Seitens der Gemeinde wurde die Zielsetzung verfolgt, die Verkehrsflächen auf öffentlichen Flächen in angemessener Breite künftig zu gewährleisten. Sh. auch Punkt 12 dieser Begründung.

7.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a befindet sich gemäß der Stellungnahme des Forstamtes vom 17. Juli 2019 eine Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz. Im Ursprungsplan Nr. 2a wurde hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die bereits durch andere Nutzungen in Anspruch genommenen Flächen (Spielplatz, Nebenanlage des Hotels Brinckmann) sollen weiterhin Bestand haben. Diese Nutzungen sollen weiterhin auf Grünflächen stattfinden.

8. Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung bzw. Anpassung der Flurstücke für die Verkehrsflächen aufgrund des Umlegungsverfahrens sind auch Anpassungen der Baugrundstücksflächen vorzunehmen. Das betrifft Flächen der Gebiete M1a und M1g. Grundlage hierfür bildet der Teilungsentwurf des Umlegungsverfahrens. Hier erfolgt eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung.

Mischgebiet

Die Gemeinde behält hier an ihrem Planungsziel fest, im Plangebiet eine Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu sichern bzw. zu verfolgen; eine Festsetzung als Mischgebiet erfolgte bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a.

Die Bestandsaufnahmen haben die Gemeinde im Festhalten an ihrem Planungsziel bestärkt.

Die Baugebiete sind bereits bebaut - bis auf den Bereich entlang der Straße "Am Goethehain". Innerhalb der Baugebiete sind mischgebietstypische Nutzungen vorhanden (sh. Punkt "6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen" dieser Begründung).

Aus der Auflistung der Baugenehmigungen durch den Landkreis Nordwestmecklenburg geht hervor, dass Genehmigungen sowohl für Wohnhäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser als auch für Ferienwohnnutzungen erteilt wurden. Die Entscheidung obliegt der Gemeinde, wie mit ungenehmigten Nutzungen umzugehen ist. Unter Berücksichtigung des Standes der Baugenehmigungen der einzelnen Vorhaben kann die Festsetzung eines Mischgebietes aufrecht erhalten bleiben. Die Realnutzung kann durchaus von der genehmigten Nutzung abweichen. Deshalb wäre die Realnutzung zu überprüfen und Obacht bei Anträgen auf Nutzungsänderung zu geben, um die Zielstellung des Mischgebietes zu erreichen.

Die Gemeinde hält an ihrem Planungsziel fest, da es sich um den Ortskernbereich Boltenhagens handelt und hier nicht nur die ausschließliche gewerbliche Nutzung – hier ja vornehmlich auf den Fremdenverkehr ausgerichtet – angesiedelt sein soll, sondern auch das Wohnen im Hinblick auf eine ganzjährige Belegung und Nutzung. Ansonsten wäre außerhalb der Saisonzeiten der touristischen Nutzung eine "Verödung" des Ortszentrums zu befürchten. Dem möchte die Gemeinde mit den ihr zur Verfügung stehenden Instrumentarien – eines ist die Bauleitplanung - entgegenzutreten.

Für die Baugebietsflächen wird – bis auf zwei Bereiche – ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO); die Nutzungen stehen gleichberechtigt/ gleichwertig nebeneinander.

Das Mischgebiet ist vom Charakter her auf eine Mischung von Wohnen und Gewerbe ausgerichtet. Es ist nicht zwingend erforderlich, dass beide Nutzungen hälftig vertreten sein müssen; die Eigenart des Mischgebietes muss wahrgenommen werden. Ansonsten wären Vorhaben gemäß § 15 BauNVO unzulässig.

Das Wohnen umfasst sowohl die Haupt- als auch die Neben- bzw. Zweitwohnungen. Die gewerbliche Nutzung ist stets daran geknüpft, dass ein verträgliches Nebeneinander mit dem Wohnen gewährleistet ist. Die unterschiedlichen Formen der gewerblichen Nutzung sind in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 8 BauNVO aufgeführt.

Weiterhin wird mit der vorliegenden 7. Änderung die Zulässigkeit von Ferienwohnen im Mischgebiet neu geregelt. Mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ist dann die derzeit aktuelle Baunutzungsverordnung anzuwenden; dann gelten in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Ferienhäusern die geltenden gesetzlichen Vorgaben. Die nun anzuwendende Baunutzungsverordnung gestattet die Ferienwohnnutzung auch in Mischgebieten. Gemäß § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist auch dann zulässig, wenn mit der Wohnnutzung eine der Hauptnutzungen durch Verdrängung bereits zurückgegangen ist.

Es wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

*"1.1 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)*

1.1.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 In dem festgesetzten Mischgebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,*
- Geschäfts- und Bürogebäude,*
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

1.1.3 In dem festgesetzten Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.*

1.1.4 In dem festgesetzten Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.1.5 In dem festgesetzten Mischgebiet sind in den gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.

1.1.6 In dem festgesetzten Mischgebiet sind im Erdgeschoss der Hauptgebäude an der Mittelpromenade nur Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen und Ferienapartments) zulässig."

Die getroffenen textlichen Festsetzungen für das Mischgebiet werden wie folgt begründet:

Zur textlichen Festsetzung 1.1.2 und 1.1.3:

- Ausgenommen von der Zulässigkeit wurden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen (§ 6 Abs. 2 Nr. 5), Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7), Vergnügungsstätten i.S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 8). Die Gemeinde verfolgt im touristisch geprägten Ortszentrum mit dem angrenzenden Kurpark nicht die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen bzw. Anlagen. Das Gebiet ist bereits baulich genutzt; so dass auch ein entsprechender Flächenbedarf aufgrund der Nutzungen nicht gedeckt werden kann. Ein Einfügen dieser Nutzungen sieht die Gemeinde hier nicht. Die Vergnügungsstätten werden zusätzlich wegen ihres i.d.R. anzunehmenden störenden Zu- und Abgangsverkehr, mit dem auch abends/ nachts und an den Wochenenden zu rechnen ist, ausgeschlossen.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.4:

- Die Vergnügungsstätten sollen auch ausnahmsweise nicht außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Mischgebietes zugelassen werden. Das Ortszentrum ist fremdenverkehrlich geprägt; neben dem Wohnen befinden sich auch zahlreiche Ferienunterkünfte sich im Gebiet. Mit der Festlegung soll Nutzungskonflikten entgegengewirkt werden; insbesondere das Ruhebedürfnis und die Erholungsfunktion gilt es zu schützen.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.5:

- Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a sollen nur Wohnungen zulässig sein, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen. Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch, das Zweitwohnen als Unterart der Wohnnutzung innerhalb der festgesetzten Mischgebiete auszuschließen. Das Wohnen

ist somit auf Personen begrenzt, die die Wohnung als Lebensmittelpunkt nutzen. Insofern kann bei der Nutzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften abgestellt werden. Gleichzubehandeln sind Personen mit einem Nebenwohnsitz nach den melderechtlichen Vorschriften, die im Gemeindegebiet einen Arbeitsplatz oder ein Ausbildungsverhältnis haben.

Es sollen Zweitwohnungen, die überwiegend dem Erholungsaufenthalt bzw. zu Freizeitwohnzwecken des Eigentümers bzw. Mieters dienen, ausgeschlossen werden. Zweitwohnungen unterscheiden sich von den Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter seinen häuslichen Wirkungskreis, wenn auch nur vorübergehend, unabhängig gestaltet und die Wohnung i.d.R. bzw. überwiegend nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet. Die Zweitwohnungen werden i.d.R. nur an den Wochenenden, in der Freizeit, im Urlaub in unregelmäßigen oder regelmäßigen zeitlichen Abständen genutzt. Die Gemeinde trifft die Festsetzung zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Folgen. Zu benennen sind fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge, Verödung des Ortszentrums insbesondere außerhalb der Saisonzeiten infolge der sporadischen Anwesenheit der Eigentümer/ Mieter, atypische Auslastung von vorzuhaltenden Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

Diese Festsetzung soll dem planerischen Ziel der Gemeinde, einen dauerhaft lebendigen und ganzjährig attraktiven Ortskern mit der erforderlichen Nutzungsmischung zu sichern und zu entwickeln, und so auch die Dauerwohnnutzung zu unterstützen. Die Feinsteuerung in Bezug auf das Zweitwohnen soll vorgenommen werden, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Ohne diese Feinsteuerung wäre ein Zurückdrängen der Bevölkerung mit Lebensmittelpunkt in Boltenhagen im Ortszentrum zu befürchten, was sich nachteilig auf die Bewohnerstruktur auswirkt und auch keinen Beitrag zum touristischen Angebot leistet.

Eine Zulässigkeit über die bestehenden Zweitwohnungen, die dem Amt Klützer Winkel bekannt sind, hinaus, ist somit nicht gegeben.

Zur textlichen Festsetzung 1.1.6:

- Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a wurden unter Berücksichtigung des touristischen Zentrumscharakters störende Nutzungen ausgeschlossen; in den Erdgeschossen an der Mittelpromenade wurden nur entsprechende Nutzungen als zulässig festgesetzt. Daran hält die Gemeinde mit der 7. Änderung fest. Im Erdgeschoss der Hauptgebäude an der Mittelpromenade sind nur Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen und Ferienapartments) zulässig.

Sonstiges Sondergebiet „Hotel und touristische Infrastruktur“

Für den Bereich des Hotels "John Brinckmann" wird für den größten Teil des Quartiers anstelle der bisherigen Festsetzung eines Mischgebietes (gemäß Bebauungsplan Nr. 2a) die Festsetzung für ein sonstiges Sondergebiet "Hotel und touristische Infrastruktur" getroffen. Die Gemeinde berücksichtigt hiermit die bestehende Art der baulichen Nutzung – Hotel – und verleiht ihrer städtebaulichen Zielsetzung Nachdruck, dass hier auch zukünftig der Standort

unter dem Aspekt der Sicherung des fremdenverkehrlichen Angebotes im Ortskern für einen Hotelbetrieb mit entsprechender Infrastruktur gesichert wird. Das entspricht der Präzisierung der bisherigen Mischgebietsfestsetzung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsart Hotel. In einem Mischgebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und ebenso Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig, jedoch könnte die Änderung der Nutzungsart innerhalb des Nutzungskataloges vorgenommen werden.

Für den derzeit noch unbebauten Teilbereich des Quartiers zwischen dem Hotel "John Brinckmann" und dem Weg "Am Goethehain" wird die mit dem Vorentwurf verfolgte Planungsüberlegung, das gesamte Gebiet als sonstiges Sondergebiet Hotel festzusetzen, nicht weiterverfolgt. Stattdessen soll hier die Entwicklung im Rahmen eines Mischgebietes erfolgen, so dass die Flächen für die Entwicklung des Hotels hinzugezogen werden könnten, aber auch andere Nutzungen innerhalb des Festsetzungskatalogs denkbar wären.

Die Festsetzung wurde derart getroffen, dass die Erneuerung des Hotelstandortes planungsrechtlich ermöglicht wird. Neben der Beherbergungskapazität von maximal 100 Zimmern mit je maximal 2 Betten, die sich auf den Bestand des derzeitigen Hotelbetriebes stützt, werden die zugehörigen infrastrukturellen Anlagen als zulässig festgesetzt. Zusätzlich wird der Bestand von 2 Ferienapartments als zulässig festgesetzt und wird damit planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sind Ferienwohnungen im festgesetzten Sondergebiet unzulässig.

Zur Dimensionierung der Hotelanlage und damit zur näheren Definition der Art der Nutzung wird die maximale Anzahl der Beherbergungskapazität festgesetzt. Die Zulässigkeit der infrastrukturellen Anlagen ermöglicht die Errichtung eines hochwertigen Hotels.

Um bei Bedarf Wohnraum für Personal unmittelbar am Arbeitsort gewähren zu können, wurden die Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und –inhaber als zulässig festgesetzt. Es ist beachtlich, dass diese nur dem Betrieb der Hotelanlage dienen dürfen. Es soll ein optimaler Ablauf des Hotelbetriebs gewährleistet werden.

Darüber hinaus sind Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung unzulässig.

Für die Erweiterung des Angebotes für die Gäste sollen Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig sein.

Es wird weiterhin klargestellt, dass Ferienwohnungen unzulässig sein sollen, um die Hotelnutzung nicht zu unterlaufen.

Die Erdgeschossnutzung an der Mittelpromenade soll zur Belegung des Gebietes insgesamt beitragen und folgt der städtebaulichen Zielsetzung für das gesamte Gebiet, indem hier entsprechende Nutzungen vorzusehen sind.

Sonstiges Sondergebiet Strandversorgung

Wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a soll hier auch weiterhin die Strandversorgung in Bezug auf die Gastronomie gesichert werden. Die Lage und Ausdehnung des Sondergebietes wurden unter Berücksichtigung des neuen städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Die Festsetzung wurde entsprechend formuliert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde hat sich ausführlich mit der Bestandssituation in Verbindung mit dem bestehenden Planungsrecht befasst. Durch das Umlegungsverfahren wurden auch die Flurstücke der Baugebiete größtenteils angepasst.

Es wurden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- Traufhöhe als Höchstmaß,
- Firsthöhe als Höchstmaß,
- Gebäudehöhe als Höchstmaß (für 2 Baugebietsteile).

Grundflächenzahl – GRZ

Insbesondere wird der real vorhandene Bestand mit den Festsetzungen der GRZ berücksichtigt, in den Fällen in denen die GRZ mit dem Bestand die festgesetzte GRZ bereits überschreitet. Dies ist in der überwiegenden Anzahl vorzufinden. Bei Einhaltung bzw. Unterschreitung der GRZ wurde auf die ursprüngliche Festsetzung zurückgegriffen.

Als Besonderheit ist beachtlich, dass keine einheitliche Grundstücksstruktur vorzufinden ist; Grundstücke unterschiedlicher Größe und von unterschiedlichem Zuschnitt sind vorhanden. Vorgenommene Teilungen, wie z.B. bei den Grundstücken Mittelpromenade Nr. 25 und 26, haben die Vorgaben des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt, so dass hier ein "Ungleichgewicht" entstanden ist.

Wenn der Bestand die GRZ-Festsetzung des bislang gültigen Bebauungsplanes mit der GRZ I (also mit den Hauptanlagen) eingehalten hat, so wurde auf die ursprüngliche GRZ zurückgegriffen. In den anderen Fällen wurde die Versiegelung mit den Hauptanlagen (GRZ I) als GRZ festgesetzt.

Mit den weiteren Anlagen wurde nun mit der 7. Änderung eine Überschreitung gemäß § 19 BauNVO unter Berücksichtigung des Bestandes zugelassen. Hierbei wurden alle versiegelten Flächen beachtet, die eine bodenrechtliche Relevanz besitzen (also auch die Dachüberstände > 50 cm, Balkone > 50 cm, versiegelte Wege und Sitzplätze auf den Grundstücken, Zufahrten und Zugänge, Tiefgaragen unabhängig von der Überdeckung, etc.). Damit ist der Bestand vollumfänglich mit der GRZ und ihrer festgesetzten Überschreitung gedeckt.

Obwohl keine Intensivierung der Bebauung zulässig ist, wurde eine Erhöhung der GRZ mit der Festsetzung vorgenommen. Dies begründet sich wie folgt:

- Hauptanlagen sind auch mit überkragenden Dächern > 50 cm anzurechnen (in gleichem Maße wurde diese Regel nun auch für die Balkone angewendet).
- Terrassen sind zu den Hauptanlagen zugehörig und auf GRZ I anzurechnen.
- Es sind alle bodenrelevanten (versiegelten) Flächen anzurechnen.
- Die Tiefgaragen sind im Rahmen der Überschreitung nach § 19 BauNVO anzurechnen, unabhängig von ihrer Überdeckung. Mit dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan waren die Tiefgaragen von der Anrechnung ausgenommen, was keine Rechtsgrundlage findet. Hierüber kann lediglich in Ausübung des Ermessens die Baugenehmigungsbehörde befinden im nachgelagerten Bauantragsverfahren.
- Allein durch die Anwendung der Regelung zu den Dachüberständen wird in der Regel eine Erhöhung der GRZ I um bis 0,05 hervorgerufen. Im Extremfall, wie z.B. bei der Mittelpromenade 27/28 anstelle der GRZ von 0,43 auf 0,48.

Für den Bereich des Hotels Brinckmann (SO H + I) wurde eine Anpassung der Ausnutzungskennziffern gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan

Nr. 2a vorgenommen, so dass eine Entwicklung einer modernen Hotelanlage vorgenommen werden kann.

Die Straße "Am Goethehain" sowie die "Mittelpromenade" liegen mit ihren befestigten Flächen auch nach Durchführung des Umlegungsverfahrens zu einem geringen Teil auf privatem Grund (im Quartier des Hotels Brinckmann MI 2.1 und SO H+I). Soll kein Rückbau der Flächen vorgenommen werden, dann kommt die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Frage. Zum Ausgleich des entstandenen Nachteils aufgrund der Verkleinerung der anrechenbaren Grundstücksfläche werden die Ausnutzungskennziffern wie folgt erhöht:

Für das MI 2.1, bestehend aus den beiden Flurstücken Nr. 414 und 415 eines Eigentümers, wird aufgrund der vollständigen Festsetzung der befestigten Flächen der Straße "Am Goethehain" und der "Mittelpromenade" als Verkehrsflächen die GRZ von (während des Aufstellungsverfahrens geplant) 0,35 um 0,01 auf 0,36 und die GFZ von derzeit 1,0 um 0,02 auf 1,02 erhöht werden, um den Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche auszugleichen und um im Ergebnis die gleiche Ausnutzung zu erzielen.

Für das SO H+I, bestehend aus dem Flurstück Nr. 413, wird aufgrund der vollständigen Festsetzung der befestigten Fläche der "Mittelpromenade" als Verkehrsfläche die GRZ von (während des Aufstellungsverfahrens geplant) 0,60 um 0,01 auf 0,61 und die GFZ von (während des Aufstellungsverfahrens geplant) 1,2 um 0,01 auf 1,21 erhöht, um den Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche auszugleichen und um im Ergebnis die gleiche Ausnutzung zu erzielen.

Entlang der Ostseeallee wurden im Umlegungsverfahren nicht alle Flurstücke den Privaten zugeführt (Flurstücke 114/16 vor Nr. 15a, 144/17 vor Nr. 15b, 144/19 vor Nr. 19). Die Möglichkeit zum Grunderwerb der Privaten bleibt unbenommen; es erfolgte gemäß der planerischen Zielstellung der Gemeinde die Festsetzung als Mischgebiet. Eine Einbeziehung in die anrechenbare Grundstücksfläche der jeweiligen angrenzenden Baugrundstücke ist jedoch erst nach Zugehörigkeit zu den jeweiligen Baugrundstücken möglich. Unter Berücksichtigung der gemeindlichen Zielstellung, diese Flächen den angrenzenden Baugrundstücken – denn eine Nutzung erfolgt ja bereits sichtlich – zuzuschlagen wurde der Nachweis der GRZ je mit Berücksichtigung dieser Flurstücke geführt und eine entsprechend Festsetzung getroffen.

Der gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet aufgeführte Orientierungswerte für die Obergrenze der GRZ wird im MI 2.2 mit der festgesetzten GRZ von 0,78 überschritten. Für Mischgebiete gilt gemäß § 17 BauNVO eine Obergrenze für die GRZ von 0,6. Der vorhandene Bestand in Verbindung mit der vorgenommenen Teilung des Grundstücks und den damit entstandenen unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen bedingt die erhöhte Festsetzung; es ist weder mit einer Rückabwicklung der Teilung oder einer Vereinigung mit dem benachbarten Grundstück (MI 2.3) noch mit einem Rückbau der baulichen Anlagen zu rechnen.

Im Bereich des Sondergebietes Strandversorgung wurde auf der Grundlage des vorliegenden Baukonzeptes eine entsprechende Aufweisung vorgenommen. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a festgesetzte maximale Grundfläche von 240 m² ist bereits allein für den denkmalgeschützten Gebäudeteil der "Düne" nicht ausreichend. Weiterhin ergibt sich ein Bedarf für das geplante Gebäude des Imbisses sowie für Terrassen mit Sitzplätzen und für die geplante Unterbauung mit einem Keller. Insgesamt wurde eine maximale Grundfläche von 1.366 m² festgesetzt (entspricht einer GRZ von 0,60). Zusätzlich

wurde für das SO Strandversorgung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu 30 vom Hundert bis zu einer Grundfläche von 1.776 m² festgesetzt. Im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen, wie der überbaubaren Grundstücksfläche (ein Teil ist den Terrassen vorbehalten) und der Fläche für den unterirdischen Keller, wird erreicht, dass nicht die gesamte festgesetzte Grundfläche für die oberirdischen Gebäude verwendet wird.

Der für sonstige Sondergebiete aufgeführte Orientierungswert der GRZ von 0,8 wird mit der vorliegenden Planung unterschritten.

Für das Sondergebiet Strandversorgung wurde – wie bereits beim Ursprungsplan Nr. 2a – auf die Festsetzung einer Grundfläche GR als Höchstmaß zurückgegriffen. Das Baukonzept des Vorhabenträgers mit dem Stand vom 16. Mai 2022 wurde hierbei zugrunde gelegt. Daher wird nun für die beiden Gebäude zuzüglich der umfangreichen Terrassen die Grundfläche von max. 1.366 m² festgesetzt. Weiterhin wurde die ansonsten gemäß § 19 BauNVO zulässige 50%ige Überschreitung auf eine 30%ige Überschreitung gesenkt, so dass nunmehr insgesamt eine Überbauung auf einer Fläche von 1.776 m² erfolgen kann. Die Grundfläche von 1.366 m² entspricht einer GRZ von 0,60 bezogen auf den Anteil des Grundstücks, der als SO-Fläche mit 2.270 m² festgesetzt wurde. Der Anteil des Grundstücks, der als Grünfläche mit einer Fläche von 705 m² festgesetzt wurde, ist nicht als anrechenbare Grundstücksfläche für die GRZ heranzuziehen.

Die Fläche von 1.366 m² ist nicht vollumfänglich für die Gebäude geplant, sondern allein 636 m² entfallen davon auf die Terrassen für die Bewirtung der Gäste (Außengastronomie), also 730 m² für die beiden Gebäude.

Durch den Vorhabenträger wurde eine aktuelle Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V bezüglich der Überprüfung des Denkmalwertes für das Restaurant "Zur Düne" vorgelegt (Stellungnahme vom 06.01.2022). Hier wurden die Bereiche mit denkmalwerter Substanz abgegrenzt und abgebildet. Weiterhin wurden die Baugenehmigungen für Anbauten (Toiletten und Lagerraum, 1965; Toilettenanbau 1965) durch den Vorhabenträger beigebracht, ebenso wurde die "Standortgenehmigung zum Bau des Imbißkomplexes", 1984, beigebracht. Bezüglich des Baudenkmals wird auf den Punkt 10.9 dieser Begründung verwiesen.

Die Gemeinde stimmte dem städtebaulichen Konzept des Vorhabenträgers zu und trifft auf dieser Grundlage entsprechende Festsetzungen in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes. Auf dieser planungsrechtlichen Basis kann die Umsetzung erfolgen und dient der Stärkung der touristischen Infrastruktur.

Die ursprüngliche Festsetzung gemäß B-Plan Nr. 2a von 240 m² als maximal zulässige Grundfläche beinhaltet weniger als die denkmalgeschützten Teile des Gebäudes. Die überbauten Flächen auf dem Grundstück sind wesentlich größer, sowohl insgesamt als auch bereits mit dem Gebäude "Zur Düne" allein. Bereits aus diesem Grunde ist die ursprüngliche Festsetzung fraglich und als Orientierung für eine Entwicklung in diesem Bereich nicht als maßgebend zu betrachten.

Geschossflächenzahl – GFZ

Die Festsetzung wurde in der Regel wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a bzw. seiner rechtskräftigen Änderungen berücksichtigt.

Im MI 2.2 und MI 2.3 wurden aufgrund der Teilung, die die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes unberücksichtigt ließ, Verhältnisse hervorgerufen, dass Nr. 25 überaus stark bebaut ist und Nr. 26 nur sehr gering. Eine Vereinigung der beiden Baugrundstücke steht außer Frage; die Eigentumsverhältnisse sind irreversibel.

Die sehr hohe GFZ im Gebiet MI 2.2 wurde entsprechend dem Bestand festgesetzt. Für das MI 2.3 wurde eine angemessene GFZ festgesetzt.

Die Anrechnung von Flächen aus Nicht-Vollgeschossen wurde, wie im Ursprungsbebauungsplan, beibehalten.

Höhenfestsetzung/ Vollgeschossanzahl

Die Basis für die Höhenfestsetzung bildet die Vermessung.

Der bauliche Bestand überschreitet in vielen Flächen die Festsetzungen des Ursprungsplanes von 6,50 m als maximale Traufhöhe und 12,00 m als maximale Firsthöhe. Die Überschreitungen sind teils gering (wie z.B. 12,23 m anstelle 12,00 m), teils wesentlich (wie z.B. 15,24 m anstelle 12,00 m).

Für die vorhandenen Überschreitungen wurden somit die Bestandswerte bei der Festsetzung zugrunde gelegt (mit leichter Rundung). Waren die Festsetzungen eingehalten oder unterschritten, so wurde die ursprüngliche Festsetzung weiterhin festgesetzt.

Auf dem Baugrundstück "Zur Düne" soll die planungsrechtliche Grundlage für den Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes "Zur Düne" sowie für einen Ersatzneubau für den Imbiss geschaffen werden. Die Höhenfestsetzungen für die "Düne" wurde der bauliche Bestand für die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe zugrunde gelegt. Bei der Firsthöhe wurde der turmartige Aufbau berücksichtigt; die weiteren Gebäudeteile bleiben dahinter zurück. Bei dem geplanten Neubau wurde unter Berücksichtigung einer flachen Dachneigung die Firsthöhe von 6,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

8.3 Höhenlage

Es wurde der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklung festgesetzt. Es wird Bezug genommen auf die angrenzenden Verkehrsflächen analog zur Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan. Diese Verkehrsflächen sind bereits vorhanden.

8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde die offene Bauweise dort festgesetzt, wo mit einer Neubebauung zu rechnen ist und die überbaubaren Grundstücksflächen mehrere Flurstücke umfassen, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden. Die offene Bauweise wurde für das SO H + I und das MI 2.1 festgesetzt.

Die geschlossene Bauweise wurde für das MI 1 g festgesetzt und damit die Festsetzung der Bauweise gemäß dem angrenzenden Planteil des Ursprungsplanes Nr. 2a außerhalb der 7. Änderung fortgeführt.

Die abweichende Bauweise wurde für MI 1 a und MI 2.8 festgesetzt. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden hier fortgeführt bzw. übernommen (Bebauungsplan Nr. 2a bzw. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a).

Darüber hinaus wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, da sich die Bauweise hinreichend aus den überbaubaren Grundstücksflächen ergibt.

Die gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a und seiner rechtskräftigen Änderungen wurden geprüft. Unter Berücksichtigung des Bestandes wurden die Festsetzungen den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

In einigen Fällen wurden die Festsetzungsmöglichkeiten von Baulinien und Baugrenzen untereinander kombiniert. Eine Baulinie wurde jeweils für die Umgrenzung des historischen Gebäudes verwendet; darüber hinaus sollen Baugrenzen angrenzend an Baulinien i.d.R. Anbauten gemäß dem Bestand planungsrechtlich sichern. Hier soll jedoch ermöglicht werden, dass – z.B. bei Verlust des Gebäudeteils – bei einem Neuaufbau an die Baugrenze herangebaut werden kann und nicht muss (wie bei einer Baulinie).

Im Sondergebiet Hotel und Infrastruktur wurde entlang der Mittelpromenade eine Baulinie festgesetzt, um sicherzustellen, dass eine straßenbegleitende Bebauung erfolgt. Weiterhin wurde die überbaubare Grundstücksfläche für das SO H+I und das angrenzende MI 2.1 mit einer Baugrenze festgesetzt, so dass hier auch unabhängig vom Bestand eine Bebauung erfolgen könnte. Ein Gebäudeteil des Hotels überschreitet die Baugrenze bzw. Baulinie nunmehr; hier wird auf den Bestandsschutz verwiesen. Bei einer Neubebauung soll hier im Kreuzungsbereich entsprechend Abstand eingehalten werden.

Aufgrund der Erweiterung der Verkehrsflächen im Bereich des MI 2.1 und des SO H + I unter Berücksichtigung der befestigten Flächen der Straße "Am Goethehain" sowie der "Mittelpromenade" auf den privaten Grundstücken wurde eine Anpassung der Lage der Baulinie bzw. der Baugrenze vorgenommen.

Im Sondergebiet Strandversorgung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgesetzt. Dabei wurden der geplante Umbau der "Düne" sowie der geplante Neubau für den Imbiss berücksichtigt. Weiterhin wurden Flächen für Terrassen berücksichtigt, die für die Außengastronomie genutzt werden und zur Hauptanlage gehörig sind. Die im Ursprungsplan Nr. 2a festgesetzte Baulinie, die nicht einmal den denkmalgeschützten Teil des Bestandsgebäudes umgrenzt, wird nicht weiter für die Entwicklungsabsicht herangezogen.

8.5 Stellplätze und Garagen

Die ursprünglichen Festsetzungen wurden überprüft.

Die Gemeinde hält weiterhin an ihrer planerischen Zielstellung fest, dass die Stellplätze und Garagen nur in Kellergeschossen oder als vollständig unterirdisch angeordnete Tiefgaragen zulässig sind. Oberirdisch angeordnete Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen gemäß Planzeichnung – Teil A. Diese Festsetzung wurde aufgrund des rechtsverbindlichen vorhandenen Bauplanungsrechts übernommen, da hier bereits entsprechende Rechte bestehen.

Darüber hinaus soll keine flächenmäßige Beschränkung vorgenommen werden.

8.6 Flächen für Nebenanlagen

Eine Fläche für Nebenanlagen wird mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a nördlich der Mittelpromenade nördlich des Hotels "John Brinckmann" festgesetzt. Hier liegt für einen Teil des Bestandes bereits eine Baugenehmigung vor, so dass sich die Gemeinde entschlossen hat unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzung des Teilbereiches des

Restaurantbetriebes des Hotels dies zu beachten und entsprechend eine Nebenanlage festzusetzen.

Im SO Strandversorgung wurde mit einer entsprechenden flächenmäßigen Festsetzung die Errichtung eines unterirdischen Gebäudeteils – Keller – begrenzt.

8.7 Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Gemeinde hat das Umlegungsverfahren durchgeführt, um die städtebaulichen Ordnung zu gewährleisten und insbesondere die Eigentumsverhältnisse für die Verkehrsflächen entsprechend zu ordnen. Dazu wird auf die Ausführungen unter dem Punkt 6.3 dieser Begründung (Städtebauliche Bestandsaufnahme – Erschließung) hingewiesen.

Die Ostseeallee grenzt südlich an den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a an. Entlang der Ostseeallee sollten die Eigentumsverhältnisse durch das Umlegungsverfahren geordnet werden; gemeindliche Flächen wurden bereits durch private Eigentümer genutzt. Im Ergebnis des Umlegungsverfahrens wurden nicht alle Flurstücke an der Ostseeallee, die durch die privaten Eigentümer genutzt werden, den Privaten zugeführt (114/16 vor Nr. 15a, 144/17 vor Nr. 15b, 144/19 vor Nr. 19). Der in diesem Zusammenhang getroffene Beschluss vom 04.02.2021 zur Verfahrensweise wurde noch nicht umgesetzt. Die Möglichkeit zum Grunderwerb der Privaten bleibt unbenommen; eine Nutzung als Verkehrsfläche auf diesen Flächen ist nicht das planerische Ziel. Somit wird eine Zuordnung dieser Flächen zum Baugebiet vorgenommen.

Die Straße "Am Goethehain" wurde entsprechend ihrer derzeitigen Widmung (sh. Punkt 6.3 dieser Begründung) im südlichen Teil als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, weiterhin als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg". Die Zufahrt ist bereits derzeit nur zum Bereich der Gastronomie "Zur Düne" für die Belieferung gesichert, alle anderen Gewerbetreibenden etc. werden über die Ostseeallee beliefert (gemäß mdl. Mitteilung des Amtes Klützer Winkel, Ordnungsamt, vom 3.8.2022). Somit ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Festsetzung die Anforderungen erfüllt. Es wurden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Straße "Am Goethehain" liegt nach dem Umlegungsverfahren teilw. auf privatem Grund (MI 2.1). Ist die Umverlegung der Straße Am Goethehain keine Option, so wird von der Berücksichtigung der Straßenflächen im Bestand als Basis für die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen auszugehen sein. Die Entscheidung zur Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ist durch die Gemeinde zu treffen. Mit dem Entwurf trifft die Gemeinde die Festsetzung, die Verkehrsfläche über das eigentliche Flurstück hinaus auf das private Flurstück (im MI 2.1) entsprechend der vorhandenen befestigten Fläche hinaus auszudehnen. Die Eigentumsbelange sind während des Aufstellungsverfahrens mit dem privaten Eigentümer der Fläche zu klären, um die öffentliche Nutzung zu sichern.

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes (Gehweg, für Anlieger, Müllentsorger und den Lieferverkehr befahrbar) wurde entsprechend der Nutzung sowie in der Geometrie angepasst.

Der "John-Brinckmann-Weg" ist gemäß seiner Widmung (sh. Punkt 6.3 dieser Begründung) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Aufweitung an der Mittelpromenade wurde im Umlegungsverfahren berücksichtigt. Damit wurde die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes (Gehweg, für Anlieger, Müllentsorger und den Lieferverkehr befahrbar) entsprechend der Nutzung sowie in der Geometrie angepasst.

Der "Hanseweg" ist gemäß seiner Widmung (sh. Punkt 6.3 dieser Begründung) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Wegeflurstück wurde im Umlegungsverfahren neu gebildet; insbesondere der Anbindungsbereich an die Ostseeallee ist hier betroffen.

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes (Gehweg, für Anlieger, Müllentsorger und den Lieferverkehr befahrbar) wurde entsprechend der Nutzung sowie in der Geometrie angepasst.

Für den "Muschelweg" wurde die Festsetzung entsprechend dem Ergebnis des Umlegungsverfahrens (sh. Punkt 6.3 dieser Begründung) getroffen. Für den Weg wurde somit keine Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, sondern ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 424 und 425.

Unter Beachtung des Ergebnisses des Umlegungsverfahrens ist der "Muschelweg" für die Öffentlichkeit künftig nicht mehr nutzbar und seitens der Stadt soll eine Entwidmung vorgenommen werden.

Die bereits vorhandene "Mittelpromenade" wurde entsprechend ihrer Nutzung und Beschilderung (sh. Punkt 6.3 dieser Begründung) in der Breite der Flurstücke als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg", öffentlich, festgesetzt. Das Flurstück 78/5 liegt zu einem Teil innerhalb der ansonsten durchgängigen Breite der Mittelpromenade, so dass vor dem Hintergrund der durchgängigen Breite für die Verkehrsfläche dieser Flurstücksteil ebenfalls in die vorgenannte Festsetzung miteinbezogen wurde. Die "Mittelpromenade" liegt nach dem Umlegungsverfahren teilw. auf privatem Grund (im Bereich des MI 2.1 und des SO H+I (Hotel Brinckmann)). Um die bauliche Umverlegung der "Mittelpromenade" zu umgehen, soll die Berücksichtigung der Straßenflächen im Bestand als Basis für die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgen. Die Entscheidung zur Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ist durch die Gemeinde zu treffen. Mit dem Entwurf trifft die Gemeinde die Festsetzung, die Verkehrsfläche über das eigentliche Flurstück hinaus auf die privaten Flurstücke (im MI 2.1 und im SO H+I) entsprechend der vorhandenen befestigten Fläche hinaus auszudehnen. Die Eigentumsbelange sind während des Aufstellungsverfahrens mit dem privaten Eigentümer der Flächen zu klären, um die öffentliche Nutzung zu sichern.

Die "Strandpromenade" wurde entsprechend ihrer Nutzung und Beschilderung (sh. Punkt 6.3 dieser Begründung) in der Breite der Flurstücke als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg", öffentlich, festgesetzt.

Das Flurstück 41/6 liegt zu einem Teil innerhalb der ansonsten durchgängigen Breite der "Strandpromenade", so dass vor dem Hintergrund der durchgängigen Breite für die Verkehrsfläche dieser Flurstücksteil ebenfalls in die vorgenannte Festsetzung einbezogen wurde.

Die Mitbenutzung durch Radfahrer ist aufgrund der Beschilderung "Radfahrer frei" möglich und wird von der Festsetzung gedeckt.

Die Verbindungswege zwischen der "Strandpromenade" und der "Mittelpromenade" im westlichen Plangeltungsbereich (in der Verlängerung des Weges "Am Goethehain" sowie des "J.-Brinckmann-Weges") sind öffentliche Gehwege und bereits vorhanden. Die Flurstücke wurden entsprechend für die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Gehweg" genutzt.

Der Weg in der Sichtachse zur Mittelpromenade Nr. 31 (Strandvilla "Muschel") liegt auf privatem Grund, ist jedoch für die Öffentlichkeit nutzbar (ausführlicher sh. Punkt 6.3 dieser Begründung). Es wurde dementsprechend eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg" festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Notwegerecht von der Festsetzung gedeckt ist.

Der Weg in der Sichtachse der Mittelpromenade Nr. 33 wird als Fußweg von der Öffentlichkeit genutzt und liegt auf privatem Grund. Die Festsetzung erfolgte bereits mit dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a. Es wurde eine entsprechende Festsetzung mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a getroffen (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg").

8.8 Grünflächen

Die Thematik der sogenannten Kaffeegärten wird gesondert in der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a geregelt. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a mit der Gestaltung der Grünflächen zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade auseinander. Daher wurde der Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung entsprechend um diese Flächen reduziert. Ebenso wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Adventure-Park" – bis auf die Fläche der Mittelpromenade – nicht weiter mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a überplant. Sh. auch Punkt 3.1 dieser Begründung.

Da eine Regelung für die Strandversorgung (Sondergebiet "Strandversorgung") mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a erfolgt, wurde die mit Gehölzen bestandene Fläche in diesem Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Für die ursprünglich als Grünfläche festgesetzte Fläche gegenüber dem Hotel Brinckmann wurden die Belange des Forstamtes berücksichtigt und es wurde die Festsetzung als Waldfläche vorgenommen. Die bereits vorhandene Nebenanlage beim Hotel Brinckmann, die nördlich an die Mittelpromenade angrenzt, wird weiterhin eine Grünfläche festgesetzt.

Ebenso wird für den öffentlichen Spielplatz eine adäquate Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt, um für die Nutzung für einen öffentlichen Spielplatz die entsprechende planungsrechtliche Grundlage zu sichern.

Mit der geplanten Veränderung der Flurstücke für die Verkehrsflächen waren auch Anpassungen der Geometrie der Grünflächen auf der Grundlage des Umlegungsverfahrens vorzunehmen.

8.9 Fläche für Wald

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a befindet sich gemäß der Stellungnahme des Forstamtes vom 17. Juli 2019 eine Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz M-V. Im Ursprungsplan Nr. 2a wurde hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die bereits durch andere Nutzungen in Anspruch genommenen Flächen (Spielplatz, Nebenanlage des Hotels Brinckmann) sollen weiterhin Bestand haben. Diese Nutzungen sollen weiterhin auf Grünflächen stattfinden.

Die Waldfläche i.S. des LWaldG M-V wurde nachrichtlich übernommen (sh. auch Planzeichnung – Teil A). Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird bereits mit baulichem Bestand unterschritten. Dies betrifft sowohl die Bebauung an der Mittelpromenade als auch die Bebauung im Bereich der Strandversorgung "Zur Düne". Die vorhandene Bebauung wird als prägend zu Grunde gelegt, so dass der "geprägte" Waldabstand durch die vorliegende Planung berücksichtigt wird. Bei Einhaltung des geprägten Waldabstandes besteht kein Gefahrenpotential für den Wald oder für das Vorhaben.

8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wurden Maßnahmen zum Umgang mit den vorhandenen Gehölzen in der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a verankert. Die Gehölze wurden zum Erhalt festgesetzt und sind dauerhaft zu erhalten. Sollte es dennoch zum Abgang oder zur wesentlichen Beeinträchtigung oder zu einer Rodung kommen, so sind Ersatzpflanzungen auf der Grundlage der geltenden gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmen. Diese sind je nach Schutzstatus des betroffenen Baumes anzuwenden. Ist weder das Naturschutzausführungsgesetz noch die Baumschutzsatzung heranzuziehen, ist der Baumschutzkompensationserlass M-V zugrunde zu legen. Der Schutzstatus ist zum Zeitpunkt des Eingriffs maßgeblich, so dass während des Aufstellungsverfahrens der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a auf eine diesbezügliche Darlegung für jeden einzelnen Baum verzichtet wird.

Sollte nach den aufgeführten Vorschriften keine Ausgleichspflanzung erforderlich sein, so ist eine Ausgleichspflanzung im Verhältnis 1: 1 mit einem heimischen und standortgerechten Laubbaum vorzunehmen.

Die Festsetzung für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten (mindestens 30% Durchlässigkeit). Die Festsetzung war bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a getroffen und wird mit der vorliegenden 7. Änderung weiterhin festgesetzt. An der Festsetzung wird weiterhin festgehalten, um positiv auf den Wasserhaushalt einzuwirken.

Die Gemeinde hat eine Festsetzung aufgenommen, um der Errichtung von sogenannten Schotter- oder Kiesgärten entgegenzuwirken. In letzter Zeit wird bei der Gartengestaltung für Beete immer häufiger zu Kies, Schotter oder Split gegriffen, um eine möglichst "pflegeleichte" Gartengestaltung zu erwirken. In diesem Zuge wird die Humusschicht abgetragen, der verbleibende Grund häufig mit einem undurchlässigen Vlies oder einer Folie abgedeckt und mit Kies, Schotter oder Split aufgefüllt. Diese Flächen wirken sich sowohl negativ auf den Artenreichtum als auch auf das Mikroklima aus, da hier verstärkt die Wärme

gespeichert und abgestrahlt wird. Im Gegensatz dazu sorgt eine Vegetationsfläche für Bodenbeschattung und Verdunstungskühle. Das Schutzgut Boden wird beeinträchtigt. Weiterhin wird durch die Schotter- oder Kiesgärten die Fläche verringert, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist. Die getroffene Festsetzung bestimmt ausdrücklich für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie z.B. Zuwegungen, Zufahrten oder ähnliches, benötigt werden, die Anlage und den Erhalt von Vegetationsflächen. Damit werden insbesondere die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen positiv beeinflusst.

Unabhängig davon sind Schottergärten gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

8.11 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Die Einzeldenkmale wurden nach aktuellem Kenntnisstand nachrichtlich mit der 7. Änderung übernommen und entsprechend dargestellt. Es wurde die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Stand vom 04. Oktober 2022 zugrunde gelegt.

8.12 Sonstige Planzeichen – Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Für den "Muschelweg" wurde die Festsetzung entsprechend dem Ergebnis des Umlegungsverfahrens (sh. Punkt 6.3 dieser Begründung) getroffen. Für den Weg wurde somit keine Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, sondern ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 424 und 425. Die Durchwegung für die Öffentlichkeit ist nicht das Planungsziel.

Die vorgesehene Neueintragung der Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sieht vor, dass die zu belastende Fläche von den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 423 und 424 oder von deren Mietern, Pächtern, Besuchern und ähnlichen Personen ihrer Zweckbestimmung entsprechend als Geh-, Fahr- und Leitungsweg genutzt werden darf. Das Fahrrecht beschränkt sich auf Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen. Die zu belastende Fläche ist dauerhaft von baulichen und sonstigen Hindernissen freizuhalten.

Bei Beachtung des Ergebnisses des Umlegungsverfahrens ist der "Muschelweg" für die Öffentlichkeit künftig nicht mehr nutzbar und seitens der Stadt soll eine Entwidmung vorgenommen werden.

Zur Erreichbarkeit des Grundstücks Mittelpromenade 33 für den Kfz-Verkehr wurde über das Grundstück Ostseeallee 25 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger des Flurstücks 428 festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

Für den Bereich der Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurden örtliche Bauvorschriften auf der Basis der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 2a und seiner rechtsverbindlichen Änderungen getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Erhalt des Ortsbildes und der regionaltypischen Bauweise.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden wie folgt gegliedert:

- Dächer,
- Fassaden,
- Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter,
- Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen,
- Sonstige bauliche Anlagen,
- Ordnungswidrigkeiten.

9.1 Dächer

Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a getroffen. Die Festsetzungen für das Flachdach im MI 2.8 wurden aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a übernommen.

Die Fläche oberhalb von Tiefgaragen (außerhalb von oberirdischen Gebäuden) soll begrünt sein.

Fassaden

Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des baulichen Bestands gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a bzw. seiner 5. Änderung getroffen (bis auf "braunes" Sichtmauerwerk). Gemäß dem vorhandenen Bestand wurde die Zulässigkeit von Glasfassaden für Anbauten, wie z.B. Aufzüge, ergänzt.

9.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Bereits im Bebauungsplan Nr. 2a war festgesetzt, dass Abfallbehälter in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen sind. Die Festsetzung wurde übernommen. Sie dient der positiven Ortsbildgestaltung.

9.3 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

Die Festsetzungen wurden neu formuliert. Es soll positiver Einfluss auf die Ortsbildgestaltung genommen werden, so dass hier die Festsetzung für den Übergangsbereich zwischen dem privaten Grundstück und der Verkehrsfläche konkret geregelt wird. Für rückwärtige oder seitliche Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken wird lediglich die Höhe geregelt, nicht mehr die konkrete Art und Weise der Einfriedung.

9.4 Sonstige bauliche Anlagen

Aufgrund der Lage innerhalb des Ortskernbereiches wurde zum Schutz des Ortsbildes die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 2a übernommen, dass oberirdische Öl- und Gasbehälter nicht zulässig sind. Andere Versorgungsmedien stehen hinreichend zur Verfügung.

9.5 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wurde die Festsetzung aufgenommen.

10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beachtlich.

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und die Nutzung erfolgt seit Jahren. Im Bereich der Strandversorgung "Zur Düne" kommt es zu einer Neuordnung der Bebauung, jedoch ist hier das denkmalgeschützte Gebäude beachtlich.

Weiterhin soll auf Grundlage der vorliegenden 7. Änderung eine Neubebauung des MI 2.1 zwischen der Straße "Am Goethehain" und dem Hotel Brinckmann ermöglicht werden. Bislang hätte eine Bebauung auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a erfolgen können.

Für das Hotel Brinckmann wurden die Festsetzungen, die mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a den Bestand vernachlässigen, überarbeitet, so dass die Sicherung des bestehenden Hotelstandortes erfolgte aber auch eine Neubebauung i.S. eines modernen Ferienhotels entstehen kann.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a nicht wesentlich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a (inkl. rechtskräftiger Änderungen) verändert.

10.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2a (inkl. Änderungen) geplant. Es ist fast vollständig bebaut und wird bereits seit Jahren genutzt.

Im Bereich der Ostseeallee besteht eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm. Die Vorbelastung bezüglich der Schadstoffemissionen wird als gering bewertet.

Auch ohne die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a ist eine Nutzung i.S. eines Mischgebietes bereits gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2a bzw. seinen Änderungen planungsrechtlich zulässig. Auch die Hotelnutzung, die nun mit einem Sondergebiet im Bereich des Hotels Brinckmann festgesetzt wurde, ist bereits im Rahmen des festgesetzten Mischgebietes zulässig.

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind keine Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder angezeigt wurden.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baufahrzeuge kann es während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerte Zugänglichkeit können auftreten. **Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten. Außerdem ist das Gebiet bereits fast vollständig bebaut, so dass Bauarbeiten nur noch für einzelne Bauvorhaben zu erwarten sind.**

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen. Aufgrund der vorliegenden Planung wird der bauliche Bestand berücksichtigt. Die Freiflächen innerhalb des Mischgebietes werden oftmals für die Erholungs- und Freizeitnutzung genutzt, z.B. Sitzplätze, Balkone, Terrassen.

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee ist grundsätzlich gewährleistet. Für Bereiche mit einer Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwassers ist durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Das Extremereignis nach der HWRM-RL weist für das Plangebiet sowie für einen Großteil Boltenhagens eine Überflutung aus.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht betroffen bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der vorliegenden Planung ist keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Auswirkungen vom Plangebiet auf die planrelevante Umgebung bestehen nicht in einem anderen Maße als ohne die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a. Ebenso sind Einwirkungen in das Plangebiet nicht anders zu bewerten, als ohne die Aufstellung der 7. Änderung; die Schutzbedürftigkeit ist unverändert (Mischgebiet).

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht betroffen bewertet.

10.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a befindet sich gemäß der Stellungnahme des Forstamtes vom 17. Juli 2019 eine Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz M-V. Die Waldfläche i.S. des LWaldG M-V wurde – bis auf die Nutzungen Spielplatz und Nebenanlage des Hotels Brinckmann – nachrichtlich mit der 7. Änderung übernommen. Da der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m bereits mit der vorhandenen Bebauung - sowohl im Bereich der Mittelpromenade als auch im Bereich des Sondergebietes Strandversorgung – unterschritten wird, ist der "geprägte" Waldabstand zugrunde zu legen. Es wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung des geprägten Waldabstandes kein Gefahrenpotential für den Wald oder für die Vorhaben besteht.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte (erhebliche) Beeinträchtigungen auf geschützte Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen, insbesondere durch Verlärmung, sind zeitlich befristet und werden daher als nicht erheblich angesehen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des BNatSchG.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Das Plangebiet ist bereits durch seine vorherige Nutzung und Umgebung anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten gesetzlich geschützter Biotope.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet ist bereits anthropogen vorbelastet.

Aus Sicht der Gemeinde werden mit der vorliegenden Planänderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt.

10.3 Schutzgut Fläche

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen sind nicht zu erfüllen. Dies ist rechtlich nicht erforderlich. Das Gebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist bereits fast vollständig bebaut; eine Intensivierung – z.B. Nachverdichtung - ist nicht vorgesehen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Gebietes betrifft dies jedoch nur noch wenige Grundstücke.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als unerheblich bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Lediglich eine Fläche (MI 2.1) ist derzeit noch i.S. eines Mischgebietes neu bebaubar. Derzeit wird die teilweise begrünte Fläche für Stellplätze für Kfz genutzt.

Bei Ausnutzung der Festsetzungen wird diese Fläche entsprechend versiegelt. Jedoch dürfte bereits eine Bebauung gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a vorgenommen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Durch die Nutzung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches wird dem Grundsatz entsprochen.

Die weiteren Flächen sind bereits bebaut.

Für das Schutzgut Fläche werden die anlagenbedingten Auswirkungen als gering betroffen eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Relevante betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu prognostizieren.

Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

10.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Durch die Vornutzung des Plangebietes sind natürliche, schützenswerte Bodenverhältnisse im Bereich des Oberbodens kaum anzutreffen. Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vor. Gebäude und sonstige versiegelte Flächen sind bereits vorhanden. Das MI 2.1 steht noch für eine Neubebauung zur Verfügung; jedoch ist eine Bebauung bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2a zulässig.

Es werden weder Flächen für die Landwirtschaft noch Waldflächen aufgrund der vorliegenden Planung für eine Bebauung genutzt, sondern nahezu vollständig bebaute Siedlungsflächen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen von Böden und deren Funktionsveränderungen durch Strukturveränderungen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges) durch die Baustelleneinrichtung (Schaffung von Material- und Lagerflächen) und Befahren mit schwerem Baugerät kommen. Die Bodenfunktion kann auch durch die Nutzung als Lagerflächen für Baumaterial beeinträchtigt werden. Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Die Baumaßnahmen selbst sind zeitlich begrenzt; die hinterlassenen Bodenverdichtungen können je nach Intensität lang andauernd bis irreversibel sein. Die Auswirkungen sind von der Bodenart, der Bodenfeuchte und der Stärke der Einwirkung abhängig. Dem könnte mit einer Bodenschutzplanung/ einem baubegleitenden Bodenschutz entgegengewirkt werden.

Diese Auswirkungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher teilweise nicht nachhaltig bzw. unerheblich. **Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als unerheblich bewertet.**

Anlagenbedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung ist aufgrund der Vorprägung kein erheblicher Verlust an Bodenfunktionen zu erwarten. Für die Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange wurde ein Hinweis zur Unzulässigkeit von Schottergärten aufgenommen (Teil B- Hinweis 7.). Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen die Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn

noch ein Minimum an Versickerung vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der vorliegenden 7. Änderung werden als unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen, Unfälle oder Havarie entstehen. Dieses Risiko besteht teilweise bereits aufgrund der Nutzung der vorhandenen Wegeführung. **Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als unerheblich bewertet.**

10.5 Schutzgut Wasser

Die vorliegende 7. Änderung ruft keine anderen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser hervor als der Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a inkl. seiner Änderungen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Das Plangebiet liegt innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches des Ostseebades Boltenhagen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Küstenschutzstreifens der Ostsee von 150 m (§ 29 NatSchAG M-V). Der Küstenschutzstreifen wurde nachrichtlich übernommen. Im weiteren Aufstellungsverfahren ist ein Ausnahmeantrag zu stellen. Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts und den vorgenommenen Änderungen wird davon ausgegangen, dass die vorliegende 7. Änderung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren sind.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander verzahnt sind, wirken sich Veränderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus. Ggf. könnte es während der Bauphase zu Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten im Zuge der Errichtung der Tiefgarage kommen. Das Baugebiet ist fast vollständig bebaut.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als unerheblich bewertet, gerade vor dem Hintergrund, dass eine Bebauung des Plangebiets fast vollständig erfolgte.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ergeben sich im Bereich der versiegelten Flächen und der Ableitung des Oberflächenwassers. Die festgesetzten Ausnutzungskennziffern für die Versiegelung richten sich nach dem Bestand bzw. nach dem Bebauungsplan Nr. 2a inkl. Änderungen. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2a inkl. Änderungen wurden nur größere Ausnutzungskennziffern für die Versiegelung als zulässig festgesetzt, wo bereits der Bestand entsprechend vorzufinden ist.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen z.B. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene potenzielle Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havariefällen werden als vernachlässigbar eingeschätzt. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut; auch mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a wäre eine Bebauung zulässig.

Für das Schutzgut Wasser besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

10.6 Schutzgüter Klima/ Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. **Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund der 7. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde und ist bereits nahezu vollständig bebaut.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft werden als nicht betroffen bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut und wird genutzt. Mit einer erheblichen Zunahme des Kfz-Verkehrs aufgrund der 7. Änderung ist nicht zu rechnen. Eine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte wird nicht bewirkt. Beeinträchtigungen durch Unfälle oder Havarien werden als vernachlässigbar angesehen. Durch die Nähe zum Wasser (Ostsee) bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch stetige Winde kommt es zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes. Das Gebiet ist bereits durch die angrenzende Ostseeallee sowie die den im südlichen Bereich vorhandenen öffentlichen Parkplatz vorbelastet.

Für die Schutzgüter Klima/Luft besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

10.7 Natura 2000-Gebiete

Das GGB "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) liegt vom Plangebiet mehr als ca. 1.700 m nordwestlich entfernt. Das GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302) liegt vom Plangebiet mehr als ca. 1.400 m in nordöstlicher Richtung entfernt.

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

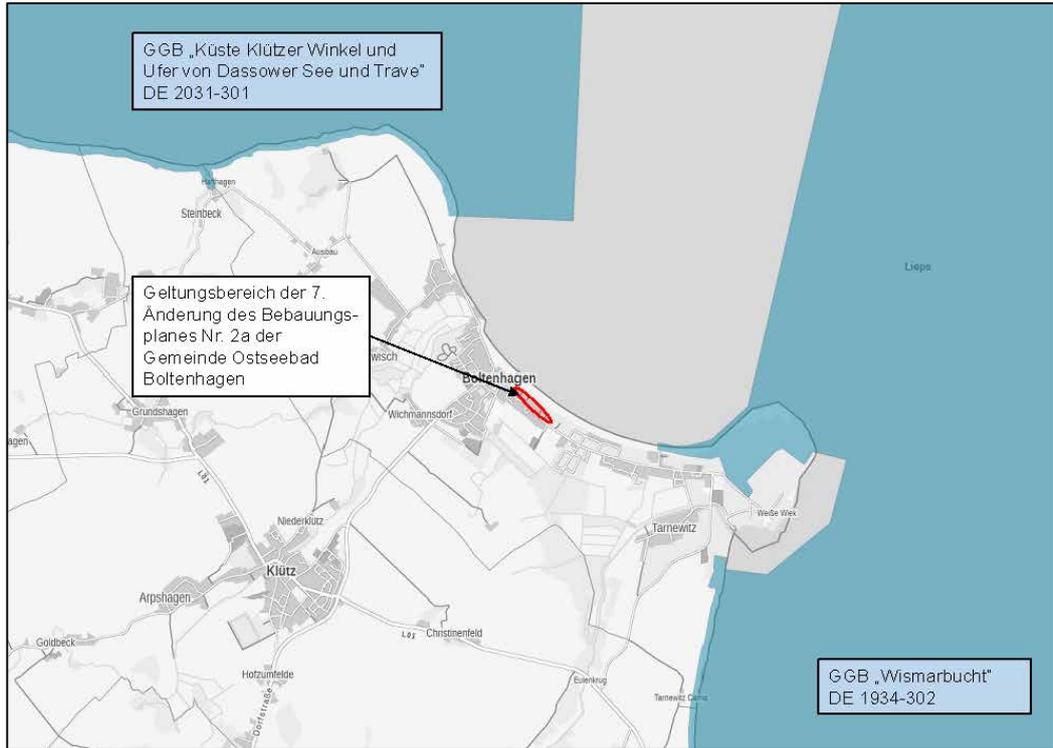


Abb. 2: Lage der GGB mit Darstellung der Lage des Geltungsbereiches der 7. Änderung

Das europäische Vogelschutzgebiet SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (SPA 1934-401) im Bereich der Ostseeküste liegt vom Plangebiet mehr als ca. 60 m entfernt.



Abb. 3: Lage des BSG mit Darstellung der Lage des Geltungsbereiches der 7. Änderung

Diese Gebiete wurden gemäß Natura 2000-Gebiete Landesverordnung (GVOBl. M-V, 2011, S. 462), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V, 2018, S. 107, ber. S. 155) zu besonderen Schutzgebieten erklärt. Zudem benennt die Landesverordnung den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Gebiete und ist somit die verbindliche Rechtsgrundlage für diese Gebiete.

Für die Gebiete wurden Managementpläne erarbeitet, in denen jeweils die Erhaltungsziele konkretisiert und die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt sind, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden. Die Managementpläne sind die verbindliche Handlungsgrundlage bzw. dienen als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung. Sie sind als Fachgrundlage für die Erstellung der Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG nutzbar. Die Standarddatenbögen für das GGB "Wismarbuch" wurden im Jahr 2020 aktualisiert; es erfolgte eine Übermittlung der aktualisierten Standarddatenbögen an die Europäische Kommission über das Bundesamt für Naturschutz. Erst nach diesem Zeitpunkt stehen die aktualisierten Standarddatenbögen zur Verfügung. Solange sind die Angaben zum Erhaltungszustand der Schutzobjekte den Managementplänen zu entnehmen. Eine Einsichtnahme war der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Rahmen der Abwägung möglich; Grundzüge für die Bewertung der Lebensraumtypen im GGB haben sich nicht geändert.

Das Plangebiet der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete (Natura 2000). Betrachtungen der voraussichtlichen Auswirkungen der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2a inkl. seiner Änderungen vorgenommen. Auf der Grundlage der 7. Änderung ist keine Änderung der Kapazitäten vorgesehen. Es werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a (inkl. Änderungen) überplant. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist weiterhin vorgesehen; der Hotelstandort des bestehenden Hotels Brinckmann wird künftig in einem Sondergebiet festgesetzt. Die Ausnutzungskennziffern werden unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. unter Berücksichtigung des derzeit geltenden Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt.

Es werden mit der Aufstellung der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a keine anderen Auswirkungen hervorgerufen, als bereits aufgrund des Bestandes bzw. des Ursprungsbebauungsplanes vorhanden sind bzw. wären.

Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist daher die Verträglichkeit mit den vorgenannten Natura 2000 – Gebieten gegeben.

Am dichtesten liegt das europäische Vogelschutzgebiet am Plangebiet. Dies ist jedoch durch die Küstenschutzanlage mit Düne und Gehölzen vom Plangebiet getrennt. Relevante Beeinträchtigungen, wie Lärm-, Lichtemissionen und andere optische Störreize könnten jedoch bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a inkl. seiner Änderungen entstehen. Baubedingte und anlagenbedingte Auswirkungen können durch die Entfernung zum Schutzgebiet und die Lage ausgeschlossen werden.

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete werden als unerheblich bewertet.

10.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Es werden keine anderen Auswirkungen durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a als aufgrund des Bestandes bzw. aufgrund des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2a inkl. Änderungen erwartet.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit auf Grundlage der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

10.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a befinden sich Baudenkmale (nachrichtliche Übernahme gemäß der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand: 04. Oktober 2022). Es werden keine Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt der Baudenkmale entgegenstehen.

Bodendenkmale sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht bekannt.

Für Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei Einhaltung und Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V (DSchG M-V) besteht für Bodendenkmale keine Betroffenheit, für Baudenkmale eine geringe Betroffenheit durch die baubedingten Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Es besteht keine Betroffenheit durch betriebs- und anlagenbedingte Auswirkungen.

10.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsgefüges; eine Bebauung ist derzeit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a und seiner rechtskräftigen Änderungen möglich. Die Bebauung wurde fast vollständig vorgenommen, bis auf einen Teilbereich an der Straße "Am Goethehain". Mit der vorliegenden 7. Änderung

wurde keine Verdichtung vorgesehen; es wurde der Bestand bzw. die Festsetzungen der rechtskräftigen Bauleitplanung berücksichtigt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Lage im Siedlungsbereich nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a keine neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

10.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2a eine Beurteilung der von der Ostseeallee ausgehenden Schallemissionen vorgenommen¹. Im Ergebnis war es nicht notwendig Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen.

Aufgrund des geänderten Baukonzeptes im Bereich der Strandversorgung (Sondergebiet Strandversorgung) wurde eine schalltechnische Untersuchung² vorgenommen. Als Grundlage wurde die parallel zur Bauleitplanung erarbeitete Projektplanung für die Nutzung von 3 Gastronomiebetrieben im Sondergebiet zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde aufgezeigt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine Maßnahmen zu treffen sind.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Immissionsschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung (nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern und deren Entsorgung werden die **Umweltauswirkungen als unerheblich eingeschätzt.**

10.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf den Einsatz von regenerativen Energien sind außerhalb der Bauleitplanung beachtlich.

Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

¹ Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Begründung, Stand: Satzung

² Prognose von Schallimmissionen, Dekra, Bericht Nr. 244-86/A34757/551488071-B02, vom 16.08.2022

10.13 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. **Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.**

10.14 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt sind, werden wie nachfolgend aufgeführt beachtet:

- 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: steht nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a. Das Aufstellungsverfahren ruht bereits seit enormer Zeit; die letzte Beteiligung wurde mit dem 3. Erneuten Entwurf im Frühjahr 2019 vorgenommen. Es ist derzeit nicht absehbar, wann das Verfahren weitergeführt wird. Im Übrigen besteht dort bereits Planungsrecht (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen). Somit keine Berücksichtigung.
- 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a mit einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 1.740 m² innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sowie 427 m² innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ("Kurpark mit Bühne").
- Unter Berücksichtigung der Aufstellung der vorgenannten 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a erfolgt die Aufstellung der 7. Änderung (und auch der 8. Änderung) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger 20.000 m² Grundfläche). Die Summe der zulässigen Grundflächen i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO der 2 Bebauungsplanänderungen beträgt ca. 1,7 ha.

10.15 Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand

Eingriffe in den Baumbestand sind auf der Grundlage der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht vorgesehen.

Die Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt und dauerhaft zu erhalten. Sollte es dennoch zu einem Abgang (natürlich) oder einer wesentlichen Beeinträchtigung (z.B. Wurzelschutzbereich) oder einer Rodung eines in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumes kommen, so ist bezüglich der Ersatzpflanzung der zum Zeitpunkt des Eingriffs gültige Schutzstatus und die daran geknüpften gesetzlichen Regelungen beachtlich. Die Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück des Eingriffs unverzüglich, d.h. spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach dem Eingriff, vorzunehmen.

Sollte nach den vorgenannten Vorschriften keine Ausgleichspflanzung erforderlich sein, ist eine Ausgleichspflanzung im Verhältnis 1:1 mit einem heimischen und standortgerechten Laubbaum vorzunehmen. Die Gemeinde verfolgt mit dieser Festsetzung den dauerhaften Erhalt der Durchgrünung des Gebiets.

10.16 Artenschutzrechtliche Belange

Die gesetzlichen Regelungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sind einzuhalten.

Die Gemeinde hat aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Plangebietes und vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a inkl. Änderungen keine gutachterliche Untersuchung vorgenommen.

Die geltenden gesetzlichen Regelungen in Bezug auf Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind zu beachten.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG sind Gehölzpflegearbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28./29. Februar durchzuführen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

11. Immissions- und Klimaschutz

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten. Eine Änderung des Verkehrsaufkommens wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Eine Nutzungsintensivierung ist mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Es werden die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a bzw. seiner Änderungen bzw. die Bestandssituation berücksichtigt. Mit der Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation in Bezug auf den Immissions- und Klimaschutz.

11.1 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

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

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits nahezu vollständig als Bauflächen genutzt. Die bauliche Nutzung wird nicht intensiviert.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

11.2 Immissionsschutz – Lärm

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht. Als planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung der Vorhaben ist bisher der Bebauungsplan Nr. 2a sowie seine rechtskräftigen Änderungen zugrunde zu legen. Das Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut, bis auf das MI 2.1 an der Straße "Am Goethehain". Für den Bereich der Strandversorgung wurde ein geändertes städtebauliches Konzept eines Vorhabenträgers entwickelt, welches die planerischen Zielstellungen der Gemeinde unterstützt und daher von der Gemeinde die Zustimmung findet.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2a eine Beurteilung der von der Ostseeallee ausgehenden Schallemissionen vorgenommen³. Im Ergebnis war es nicht notwendig Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 2a vorzusehen.

Aufgrund des geänderten Baukonzeptes im Bereich der Strandversorgung (Sondergebiet Strandversorgung) wurde eine schalltechnische Untersuchung⁴ durchgeführt. Es wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Nutzung der 3 geplanten Gastronomiebetriebe im Sondergebiet in Bezug auf die vorhandene Bebauung prognostiziert und nach TA Lärm bzw. DIN 18005-1 (Beiblatt 1) beurteilt. Als Grundlage wurde die parallel zur Bauleitplanung erarbeitete Projektplanung für die Nutzung von 3 Gastronomiebetrieben mit Außengastronomie im Sondergebiet zugrunde gelegt. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt weiterhin über die öffentliche Straße "Am Goethehain". Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich an der "Mittelpromenade" mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes (MI) sowie eines Urbanen Gebietes (MU). Im Erdgeschoss der dortigen Bebauung sind gewerbliche Nutzungen, wie Bekleidungsgeschäfte und Läden vorhanden. Die oberen Etagen der Gebäude dienen der Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung.

Aus der geplanten Anlage wurde der Gastronomiebetrieb selbst inkl. dem Betrieb der Außenterrassen sowie Warenlieferungen berücksichtigt; An- und Abfahrtverkehr der Gäste oder Mitarbeiter ist aufgrund der ausschließlich auf den fußläufigen Verkehr ausgerichteten Betrieb nicht zu betrachten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) werden an den maßgeblichen Immissionsorten unterschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit werden an den maßgeblichen Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterschritten und sind gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm als irrelevant einzustufen. Der Vergleich der ermittelten Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen mit dem zulässigen Maximalpegel der TA Lärm zur Tageszeit zeigt, dass diese an den betrachteten Immissionsorten unterschritten

³ Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Begründung, Stand: Satzung

⁴ Prognose von Schallimmissionen, Dekra, Bericht Nr. 244-86/A34757/551488071-B02, vom 16.08.2022

werden. Zur Nachtzeit findet keine Nutzung der Gastronomiebetriebe statt und von der geplanten Wärmepumpe gehen keine kurzzeitigen Geräuschspitzen aus. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass eine prinzipielle Nutzung des Sondergebietes Strandversorgung konfliktfrei möglich ist; im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a sind keine schalltechnischen Festsetzungen für diesbezügliche Maßnahmen zu treffen.

11.3 Immissionsschutz – Gerüche

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass Gerüche, beispielsweise aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Flächen am südlichen Ortsrand, nicht von Belang für die vorliegende Bauleitplanung sind. Es wird auch davon ausgegangen, dass Gerüche aus dem gastronomischen Betrieb nicht von Belang hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umgebung sein werden.

12. Verkehrliche Erschließung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wurden die Planungsziele der Gemeinde, die sich auch im Umlegungsverfahren abbilden, entsprechend berücksichtigt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 2a getroffenen Festsetzungen für Straßen und Wege wurden überprüft und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation (Lage und Beschilderung) und des Umlegungsverfahrens entsprechend festgesetzt. Seitens der Gemeinde wurde die Zielsetzung verfolgt, die Verkehrsflächen auf öffentlichen Flächen in angemessener Breite künftig zu gewährleisten.

Die Verkehrsflächen wurden in Bezug auf Ihre Nutzung geprüft und in ihrer Breite und/ oder Lage angepasst. Es handelt sich um öffentliche Verkehrsflächen.

Es werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Anforderungen zur Erreichbarkeit der Grundstücke im Havariefall gewährleistet werden kann. Die Mittelpromenade wurde mit einer Breite von ca. 5,50 m berücksichtigt.

Einhergehend mit der Veränderung der Flurstücke für die Verkehrsflächen waren auch Anpassungen der Baugrundstücksflächen verbunden. Auf dieser Basis wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst. Grundlage hierfür bildete im Wesentlichen das Umlegungsverfahren. Da nach Abschluss des Umlegungsverfahrens geringe Teilflächen der befestigten Flächen der "Mittelpromenade" und der Straße "Am Goethehain" wurde hier eine entsprechende Festsetzung getroffen; eigentumsrechtliche Belange zur Sicherung der öffentlichen Nutzung sind zwischen der Gemeinde und dem privaten Eigentümer zu regeln.

13. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geregelt. Das Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut und es besteht Planungsrecht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a sowie inkl. Änderungen.

Die Festsetzung als Mischgebiet bleibt weiterhin bestehen; der Hotelstandort des Hotels Brinckmann wird im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung gesichert.

Versorgungsleitungen bzw. Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Zusätzliche Anforderungen an die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Versorgung mit Energie, Fernmeldeversorgung und die Abfallentsorgung sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu klären.

13.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Das Ostseebad Boltenhagen ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Der ZVG teilte mit, dass die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches über die Anlagen des Zweckverbandes mit Trinkwasser versorgt und das Schmutzwasser entsorgt werden können.

Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG.

Für die Trinkwasserversorgung ist der vorhandene Leitungsbestand zu nutzen. Die Belange des Zweckverbandes Grevesmühlen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Schmutzwasserentsorgung

Nach § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Das Ostseebad Boltenhagen hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG M-V auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit erfolgt die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers durch den Zweckverband Grevesmühlen.

Der vorhandene Leitungsbestand ist zu nutzen. Die Belange des Zweckverbandes Grevesmühlen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

13.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat ein "Regenentwässerungskonzept für den Bereich Ostseeallee und Mittelpromenade"⁵ erstellen lassen. Die Übersicht über das bestehende Regenentwässerungssystem in der Ostseeallee und in der Mittelpromenade wurde aufgezeigt. Gleichzeitig wurden die Bereiche ermittelt, die bauliche Maßnahmen erfordern um einen sachgerechten Gewässerschutz und eine zweckmäßige Siedlungsentwässerung zu gewährleisten.

Für die Anliegergrundstücke ist kein Anschluss an ein zentrales System der Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Im vorgenannten Konzept wurden die örtlich vorherrschende Situation aufgenommen und bewertet.

Im Ergebnis wurde aufgeführt, dass die Schaffung einer zentralen Regenentwässerung mit Anschlussmöglichkeit für alle anliegenden Grundstücke mittelfristig keine Option darstellt.; aufgrund der Topografie sind jedoch oftmals andere Bauweisen nicht möglich. Auf den privaten Grundstücken ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Eine Einleitung in Oberflächengewässer ist nur bedingt möglich und vom Grundsatz her nicht vorgesehen. Die Einleitung würde der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde bedürfen.

⁵ Regenentwässerungskonzept für den Bereich Ostseeallee und Mittelpromenade, Niederschlagswasserbeseitigung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Juni 2020

13.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gewährleistet.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V). Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel vom 17. Juni 2019 ist für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden erforderlich; die Löschwasserversorgung im Bereich der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ist gesichert. Die erforderliche Wassermenge ist innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen. Gemäß der vorgenannten Stellungnahme stehen folgende Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung:

- Unterflurhydrant (Nr. A1012-1062), Mittelpromenade 36, mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h,
- Unterflurhydrant (Nr. A1027-1055), Ostseeallee 30, mit einem Leistungsvermögen von > 96 m³/h,
- Unterflurhydrant (Nr. A1027-1045), Ostseeallee 24, mit einem Leistungsvermögen von > 96 m³/h,
- Unterflurhydrant (Nr. A1027-1033), Ostseeallee 22, mit einem Leistungsvermögen von > 96 m³/h.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen zu beachten; ebenso in Bezug auf die Erreichbarkeit bebauter Grundstücksflächen und im weitergehenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



Abb. 4: Darstellung der Löschwasserentnahmestellen in Boltenhagen (Quelle: Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel vom 17.06.2019)

13.4 Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Im Plangebiet erfolgt die Versorgung über das vorhandene Leitungsnetz der E.DIS Netz GmbH. Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung innerhalb des Plangebietes ist von der gesicherten Versorgung auszugehen. Weitere Anschlüsse sind zwischen dem jeweiligen Bauherren und der E.DIS Netz GmbH zu kostenpflichtig zu vereinbaren.

Die Anforderungen zur Freihaltung von Leitungstrassen und Kabeln sind im Einzelfall mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen (Anpflanzungen, Abstände, Überbauung, Freilegung, ...); ggf. auch Umverlegungen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Gasversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird über das Netz der Hanse Gas GmbH mit Gas versorgt.

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung innerhalb des Plangebietes ist von der gesicherten Versorgung auszugehen. Weitere Anschlüsse sind zwischen dem jeweiligen Bauherren und der Hanse Gas GmbH zu kostenpflichtig zu vereinbaren.

Die Mindestabstände/ Schutzstreifen zwischen Versorgungsleitungen und Bebauung oder Bepflanzung sind nach dem jeweils gültigen Regelwerk einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitungen darf nicht geändert werden.

13.5 Telekommunikation

Die bebauten Bereiche des Plangebietes sind bereits an das Netz der Telekom angeschlossen. Weitere Anschlüsse sind zwischen dem jeweiligen Bauherren und der Telekom kostenpflichtig zu vereinbaren.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien sind weiterhin zu gewährleisten. Beschädigungen aufgrund von Bauarbeiten sind zu vermeiden; aus betrieblichen Gründen (z.B. bei Störungen) ist der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere sind Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos zu öffnen sind und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Abstimmung mit der Telekom vorzunehmen und ein Schachtschein zu beantragen.

13.6 Abfallentsorgung

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

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

Alternativ ist die Abstimmung zur Befahrung des privaten Grundstücks zwischen dem Vorhabenträger und dem Abfallentsorgungsunternehmen zu vereinbaren.

14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a besitzt eine Fläche von 48.395 m² (Stand Beschlussvorlage Entwurf). Die Fläche des Geltungsbereiches gliedert sich wie folgt:

| Art der Flächennutzung | Flächengröße in m² | |
|---|--------------------------------------|---|
| Baugebiete | | 34.701 |
| Mischgebiet | 27.346 | |
| Sonstiges Sondergebiet Strandversorgung | 2.270 | |
| Sonstiges Sondergebiet Hotel und touristische Infrastruktur | 5.085 | |
| Verkehrsflächen | | 8.410 |
| Straßenverkehrsfläche | 933 | |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich, öffentlich | 7.477 | |
| Grünflächen | | 2.239 |
| Parkanlage, priv. | 816 | |
| Parkanlage, öffentl. | 255 | |
| Spielplatz, öffentl. | 1.168 | |
| Fläche für Wald | | 3.044 |
| Fläche für Wald | 3.044 | |
| Sonstige Planzeichen | | 332* |
| mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 332* | |
| Flächen für Nebenanlagen | | 680* |
| Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Keller, Ga/ St | 680* | |
| Fläche des Geltungsbereiches | | 48.394 m² ≈ 4,84 ha |

* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt.

15. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a nimmt einen Teilbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2a ein. Unter Berücksichtigung des Umlegungsverfahrens wurde eine Anpassung der Flächennutzungen unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Eigentumsverhältnisse vorgenommen. Aufgrund der Anpassungen der Verkehrsflächen waren auch die privaten Baugrundstücke betroffen.

15.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Es wird eine bereits bebaute Fläche in der Ortslage Boltenhagen überplant. Das Gebiet ist derzeit bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2a inkl. seiner Änderungen beplant. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, bis auf eine Fläche entlang der Straße "Am Goethehain".

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine Flächen, die nicht bereits bebaubar wären, einer Bebauung zugeführt. Es wird keine Nutzungsintensivierung vorbereitet; die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes bzw. des Ursprungsbebauungsplanes vorgenommen.

15.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Es werden keine anderen Auswirkungen mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes als ohne die Aufstellung der 7. Änderung hervorgerufen. Bereits im Bebauungsplan Nr. 2a inkl. Änderungen waren Mischgebietsflächen festgesetzt, innerhalb derer die Entwicklung erfolgt. Mit der 7. Änderung wurde lediglich der Hotelstandort des Hotels Brinckmann als solcher gesichert. Das Sondergebiet für die Strandversorgung wurde auf der Grundlage eines neuen städtebaulichen Konzeptes angepasst. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a hat die planungsrechtliche Zulässigkeit gegenüber dem vorhandenen Bestand stark beschnitten. Mit der vorliegenden 7. Änderung erfolgt wieder eine erweiterte Zulässigkeit. Bei Umsetzung der Planung ist eine qualitative Verbesserung zu erwarten.

15.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Bisher erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2a inkl. seiner Änderungen.

Somit ist zu betrachten, welche Änderungen mit der vorliegenden 7. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2a inkl. seiner Änderungen hervorgerufen werden.

Es wird weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Ferienwohnen und Neben- / Zweitwohnungen wird mit der 7. Änderung geregelt.

Der Standort des Hotels "Brinckmann" wird mit der 7. Änderung als solcher durch die Festsetzung eines Sondergebietes Hotel und Infrastruktur gesichert. Zuvor war die Hotelnutzung im Rahmen des Mischgebietes zulässig. Die bestehende Nebenanlage für die Gästebewirtung an der Mittelpromenade wird innerhalb der Grünfläche als Nebenanlage berücksichtigt.

Das Gebiet für die Strandversorgung wurde anhand eines neuen städtebaulichen Konzeptes angepasst; die Flächen für das Sondergebiet Strandversorgung und die Grünflächen sowie die Ausnutzungskennziffern wurden angepasst, so dass die Orientierung am baulichen Bestand wieder stärker als Bezug zugrunde gelegt wird.

Bestehende genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

15.4 Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a inkl. Änderungen kein zusätzlicher zu berücksichtigender Bedarf an Kinderspielplätzen, Kindertagesplätzen (Krippe/ Kindergarten), Grundschulplätzen, weitergehenden Schulplätzen oder auch kein zusätzlicher Bedarf an Kommunikationsplätzen/ -

einrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige erwartet.

15.5 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet in Boltenhagen ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Gemeinde zu Fuß, per Fahrrad oder per Kfz erreichbar. Das Straßen- und Wegenetz ist bereits ausgebaut, entsprechend beschildert und wird bereits genutzt.

Aufgrund der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Änderung der verkehrlichen Situation gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a hervorgerufen. Parallel zur vorliegenden Änderung wurde das Umlegungsverfahren geführt, das die Grundlage für die Sicherung der öffentlichen Nutzung der verkehrlichen Flächen legte.

Die Promenaden (Strandpromenade, Mittelpromenade) werden hinsichtlich der zukünftigen Ansprüche unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Breite festgesetzt. Die Geltungsbereichsgrenze wird an die nördliche Begrenzung des Flurstücks der Strandpromenade gelegt. Außerhalb des Plangebietes wurde bereits die sogenannte Dünenpromenade hergestellt.

Die weiteren Verkehrsflächen werden unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Umlegungsverfahrens festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bereich der Straße "Am Goethehain" und der "Mittelpromenade" abweichend Regelungen vorgesehen; hier soll die befestigte Fläche mit der Festsetzung der Verkehrsfläche vorgesehen werden.

15.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Es handelt sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes im Innenbereich. Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen zu den einzelnen Schutzgütern unter dem Punkt 10 dieser Begründung verwiesen.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht berührt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Bezüglich der Auswirkungen der vorliegenden Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter den Punkten 11.2 "Immissionsschutz-Lärm" und 11.3 "Immissionsschutz – Gerüche" dieser Begründung verwiesen. Durch die vorliegende Planung wird die Situation in Hinblick auf den Verkehr nicht verändert.

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a trifft die Festsetzungen für die Versiegelung und die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 2a inkl. Änderungen.

Es sind keine Änderungen mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a vorgesehen, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a und seiner rechtswirksamen Änderungen haben. Mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht

unterliegt. Änderungen des Bebauungsplanes, die zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden, sind nicht vorgesehen. Es werden keine wesentlich anderen Auswirkungen auf die Umwelt als ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erwartet.

16. Nachrichtliche Übernahmen

16.1 Hochwasserrisikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

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

16.2 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee.
Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m) wurde nachrichtlich übernommen.
Der Küstengewässerschutzstreifen gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V (200 m) wurde nachrichtlich übernommen.

16.3 Baumschutzsatzung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen "Satzung zum Schutz des Baumbestandes" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.11.2021 (Baumschutzsatzung).

16.4 Wald

Die Waldflächen i.S. des LWaldG M-V wurden nachrichtlich übernommen (sh. auch Planzeichnung – Teil A). Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird bereits mit baulichem Bestand unterschritten. Die vorhandene Bebauung wird als prägend zu Grunde gelegt, so dass der "geprägte" Waldabstand durch die vorliegende Planung berücksichtigt wird. Bei Einhaltung des geprägten Waldabstandes besteht kein Gefahrenpotential für den Wald oder für das Vorhaben.

16.5 Landschaftsschutzgebiet

Die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes (LSG) – wie noch im Bebauungsplan Nr. 2a – ist nicht mit der 7. Änderung vorzunehmen, da hier kein LSG rechtsverbindlich ausgewiesen wurde.

17. Hinweise

17.1 Bau-, Kunst- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Baudenkmale im Plangebiet vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere

Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

17.2 Hochwassergeschützter Bereich

Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ist zwischen Redewisch und Tarnewitz abgeschlossen, so dass hier ein grundsätzlicher Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee besteht. Für den Bereich Boltenhagen beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN; höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter dem Bemessungshochwasser ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr/ Vorhabenträger hat geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Hochwasser-Risiko ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden.

17.3 Munitionsfunde

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Vom Auskunftersuchen einer Kampfmittelbelastungsauskunft für die in Rede stehende Fläche beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor Bauausführung kann abgesehen werden, da die Fläche als öffentlicher Badestrand genutzt wird.

17.4 Belange der Bundeswehr

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

17.5 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

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

17.6 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.11.2018 (BGBl. I. S. 2237) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

17.7 Bodenschutzrechtliche Belange

Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

17.8 Hinweis zur Verfahrensweise bei Erweiterung der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für "Am Goethehain" und "Mittelpromenade"

Die o.g. Straßen liegen mit ihren befestigten Flächen auch nach Durchführung des Umlegungsverfahrens auf privatem Grund. Soll kein Rückbau der Flächen vorgenommen werden, dann kommt die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Frage. Zum Ausgleich des entstandenen Nachteils aufgrund der Verkleinerung der anrechenbaren Grundstücksfläche können die Ausnutzungskennziffern wie folgt erhöht werden:

Für das MI 2.1, bestehend aus den beiden Flurstücken Nr. 414 und 415 eines Eigentümers, könnte bei vollständiger Festsetzung der befestigten Flächen der Straße "Am Goethehain" und der "Mittelpromenade" als Verkehrsflächen die GRZ von derzeit 0,35 um 0,01 auf 0,36 und die GFZ von derzeit 1,0 um 0,02 auf 1,02 erhöht werden, um den Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche auszugleichen und um im Ergebnis die gleiche Ausnutzung zu erzielen.

Für das SO H+I, bestehend aus dem Flurstück Nr. 413, könnte bei vollständiger Festsetzung der befestigten Flächen der "Mittelpromenade" als Verkehrsfläche die GRZ von derzeit 0,60 um 0,01 auf 0,61 und die GFZ von derzeit 1,2 um 0,01 auf 1,21 erhöht werden, um den Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche auszugleichen und um im Ergebnis die gleiche Ausnutzung zu erzielen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am _____ gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Raphael Wardecki
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

**7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN //ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND //BEARBEITET AM:
22.09.2020/ 11.03.2022/ 04.07.2022/ 07.07.2022-04.08.2022/ 05.10.2022**

| GRUNDSTÜCKE | | | | Grundstücksfläche (GrF) | | GRZ ohne Berücksichtigung von Dachüberständen | | | GRZ mit Berücksichtigung von Dachüberständen | | | GRZ/ GR gemäß dem bestehenden Planungsrecht | | | Anmerkung |
|------------------------|---|---|----------------------------------|---|------------------------------|---|----------------------|-----------------------------|--|----------------------|-----------------------------|---|-------------------------------|--|--|
| lfd. Nr. | | Flurstück Nr. (vor Umlegung)*1) | Flurstück Nr. (nach Umlegung)*2) | Ermittlung PBM | gemäß Liegenschaftskataster* | GRZ I (HG/GrF) | GRZ II ((NG+bF)/GrF) | GRZ Gesamt ((HG+NG+bF)/GrF) | GRZ I (HG/GrF) | GRZ II ((NG+bF)/GrF) | GRZ Gesamt ((HG+NG+bF)/GrF) | B-Plan | Festsetzung max. GRZ/ max. GR | Festsetzung Überschreitung gemäß §19 Abs. 4 BauNVO | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 16 | 17 | 18 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 20 | 21 |
| STRANDPROMENADE | | | | 2.975,00 | | | | | | | | | | | |
| 1 | Strandpromenade 15 (Bestand) | 65, 41/13 teilw., 61/1 teilw. | 392 | 2.819 | k.A. | / | / | / | / | / | / | Nr. 2a | GR 240 m² | / | GRZ nicht festgesetzt; GR 240 m² als Höchstmaß; geplant war nur der Erhalt eines Teils des denkmalgeschützten Gebäudes "Zur Düne" auf SO Strandvorsorge (ca. 1.494 m²); südlicher Bereich als Grünfläche Parkanl., öff. (ca. 1.325 m²) festgesetzt |
| 1a | Strandpromenade 15 (gem. Planung 2022-02-22) davon SO davon Grünfl. | | 392 | 2.975 | 2.973 | 0,37 | keine Angabe | keine Angabe | 0,00 | keine Angabe | keine Angabe | | | / | Vorschlag Festsetzung: max. GR 855 m² Summe Hauptanlagen: 855 m² |
| 1b | Strandpromenade 15 (gem. Planung 2022-05-16) davon SO davon Grünfl. | | 392 | 2.975 | 2.973 | | | | | | | | | / | Vorschlag Festsetzung: max. GR 1.366 m² Summe Hauptanlagen: 1.366 m² Vorschlag Überschreitung: 30% (entspricht 410 m² > 360 m²) |
| MITTELPROMENADE | | | | 16.118,81 | | | | | | | | | | | |
| 2 | Mittelpromenade 21-21a Ostseeallee 11a-e | 63/8 teilw. 144/12 | | 72,27 | k.A. | | | | | | | Nr. 2a | 0,35 | / | ehemals Verkehrsfläche Mittelpromenade und Am Goethehain Grundstück nur teilw. im Geltungsbereich, 2 Teilflächen ehemals Verkehrsfläche Ostseeallee |
| | | | 417 teilw. | 248,63 | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | Nr. 2a | 0,35/ 0,45 | / | 417: gemeinsames Flurstück |
| 3 | Mittelpromenade/ Ecke Am Goethehain ohne Hausnr. | 68/4 teilw. | | | | | | | | | | | | | Parkplatz, Weg "Am Goethehain" auch auf Flurstück., |
| | | | 415 | 1.609,11 | k.A. | / | 0,04 | / | / | 0,04 | / | Nr. 2a | 0,35 | / | es hier die 2. Änderung des B-Plans Nr. 2a; nicht mit Gebäuden bebaut; Weg "Am Goethehain" liegt teilw. auf dem Flurstück 415 (50,78 m²) |
| 5 | Mittelpromenade 23 Mittelpromenade 24 Mittelpromenade 23 und 24 | 68/3 144/15 teilw. Flurstk. 69/2 Flurstk. 144/15 | | 2.690,80 116,60 2.274,45 92,26 | 2.695 k.A. | | | | | | | | | | ursprünglich zur Ostseeallee gehörig ursprünglich zur Ostseeallee gehörig |
| | | | 413 | 5.142,86 | k.A. | 0,47 | 0,15 | 0,62 | 0,48 | 0,15 | 0,63 | Nr. 2a | 0,4 | / | Grundstücksfläche teilw. wurde dem J.-Brinkmannweg zugeschlagen |
| 6 | Mittelpromenade 25 | 388 | 388 | 746,85 | 746 | 0,75 | 0,04 | 0,80 | 0,78 | 0,03 | 0,81 | Nr. 2a | 0,4 | / | keine Vereinigungsbaulast mit Nr. 26 |
| 7 | Mittelpromenade 26 | 387 | 387 | 1.893,77 | 1.892 | 0,17 | 0,33 | 0,50 | 0,18 | 0,32 | 0,51 | Nr. 2a | 0,4 | / | Balkon (8,06 m²) und Treppe (6,62 m²) der Villa Wagenknecht auf dem Flurstück 387 |
| 7a | Mittelpromenade 25 und 26 gesamt | | | 2.640,62 | 2.638 | 0,34 | 0,26 | 0,60 | 0,35 | 0,26 | 0,61 | Nr. 2a | 0,4 | / | bei gesamtheitlicher Betrachtung der beiden Grundstücke ist die GRZ I (nur Hauptanlagen) unterschritten. Teilung führte zu Missverhältnis. |
| 8 | Mittelpromenade 27 Mittelpromenade 28 Mittelpromenade 27 und 28 | 386 386 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 386 | 1.387,80 | 1.387 | 0,43 | 0,32 | 0,76 | 0,48 | 0,28 | 0,77 | Nr. 2a | 0,3 | / | |
| 9 | Mittelpromenade 29 | 71/32 | 399 | 1.463,51 | 1.462 | 0,38 | 0,29 | 0,67 | 0,40 | 0,28 | 0,68 | Nr. 2a | 0,3 | / | TGa vorhanden (Fläche bei "sonstige befestigte Fläche" eingerechnet); Zufahrt über Ostseeallee 19 |
| 10 | Mittelpromenade 30 | 73/8 | 73/8 | 586,45 | 586 | 0,43 | 0,24 | 0,67 | 0,46 | 0,23 | 0,69 | Nr. 2a | 0,3 | / | Bereits im B2a war die GRZ nicht auskömmlich; nun wird die derzeitige Bestandssituation zu grunde gelegt (inkl. Verkaufsfläche und Dachüberstand. |
| 11 | Mittelpromenade 31 | 75/3 | 425 | 1.272,55 | k.A. | 0,29 | 0,40 | 0,68 | 0,32 | 0,38 | 0,69 | 5. Änd. Nr. 2a | 0,4 | Regelung 5A | 5. Änd. B2a: Überschreitung um bis 25% durch nicht überdachte Außenterrassen; Überschreitung um bis 25% durch Ga, St inkl. Zufahrten und Nebenanlagen. |
| 12 | Mittelpromenade 32 inkl. Muschelweg | 77 78/7 teilw. 78/8 teilw. | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 427 | 773,28 | k.A. | 0,22 | 0,62 | 0,84 | 0,22 | 0,62 | 0,84 | Nr. 2a | 0,3 | / | auf dem Flurstück befindet sich der Muschelweg (341,71 m²) |
| 13 | Mittelpromenade 33 | 78/7 78/8 teilw. | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 428 | 994,00 | k.A. | 0,35 | 0,32 | 0,60 | 0,37 | 0,31 | 0,68 | 4. Änd. Nr. 2a | GR 380 m² | / | GRZ nicht festgesetzt. |

**7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN //ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND //BEARBEITET AM:
22.09.2020/ 11.03.2022/ 04.07.2022/ 07.07.2022-04.08.2022/ 05.10.2022**

| GRUNDSTÜCKE | | | | Grundstücksfläche (GrF) | | GRZ ohne Berücksichtigung von Dachüberständen | | | GRZ mit Berücksichtigung von Dachüberständen | | | GRZ/ GR gemäß dem bestehenden Planungsrecht | | | Anmerkung |
|--------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---|----------------------|-----------------------------|--|----------------------|-----------------------------|---|-------------------------------|--|--|
| lfd. Nr. | | Flurstück Nr. (vor Umlegung)*1) | Flurstück Nr. (nach Umlegung)*2) | Ermittlung PBM [m²] | gemäß Liegenschaftskataster* [m²] | GRZ I (HG/GrF) | GRZ II ((NG+bF)/GrF) | GRZ Gesamt ((HG+NG+bF)/GrF) | GRZ I (HG/GrF) | GRZ II ((NG+bF)/GrF) | GRZ Gesamt ((HG+NG+bF)/GrF) | B-Plan | Festsetzung max. GRZ/ max. GR | Festsetzung Überschreitung gemäß §19 Abs. 4 BauNVO | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 16 | 17 | 18 | 16 | 17 | 18 | 19 | | 20 | 21 |
| OSTSEEALLEE | | | | 13.214,41 | | | | | | | | | | | |
| 14 | Ostseeallee 9 und 11 | 63/8 144/12 | 389 teilw. | 154,72 | k.A. | | | | | | | Nr. 2a | 0,45 | / | keine Angabe, da Gesamtgrundstück weitere Fläche außerhalb der 8. Ä. B2a umfasst. |
| 15 | Ostseeallee 9a | 144/10 | 144/10 | 31,56 | 32 | | | | | | | | | | keine Angabe, da Gesamtgrundstück weitere Flächen außerhalb der 8. Ä. B2a umfasst. |
| 16 | Ostseeallee 13 | 67 144/14 68/4 teilw. | 414 | 1.345,55 | k.A. | 0,03 | 0,20 | 0,23 | 0,03 | 0,20 | 0,23 | Nr. 2a | 0,35 | / | |
| 17 | Ostseeallee 15a | 70/14 144/16 | 70/14 144/16 70/14+144/16 | 1.428,25 90,51 1.518,76 | 1.427 90 1.517 | | 0,41 | 0,80 | 0,43 | 0,37 | 0,80 | Nr. 2a | 0,4 | / | 144/16 nicht zum Grundstück Nr. 15a gehörig TGa vorhanden (Fläche bei "sonstige befestigte Fläche" eingerechnet) |
| 18 | Ostseeallee 15b | 70/15 144/17 | 70/15 144/17 70/15+144/17 | 1.419,30 115,31 1.534,61 | 1.418 115 1.533 | | 0,24 | 0,65 | 0,44 | 0,22 | 0,66 | Nr. 2a | 0,4 | / | 144/17 nicht zum Grundstück Nr. 15b gehörig TGa vorhanden (Fläche bei "sonstige befestigte Fläche" eingerechnet) |
| 19 | Ostseeallee 17 | 71/14 144/18 | 401 | 2.498 128 2.627,84 | 2.498 128 k.A. | | 0,29 | 0,59 | 0,31 | 0,28 | 0,59 | Nr. 2a | 0,3 | / | ehemals zur Ostseeallee gehörig TGa vorhanden (Fläche bei "sonstige befestigte Fläche" eingerechnet) |
| 20 | Ostseeallee 19 | 71/33 144/19 | 71/33 144/19 71/33+144/19 | 945,30 101,51 1.046,81 | 945 101 1.046 | | 0,30 | 0,60 | 0,34 | 0,28 | 0,62 | Nr. 2a | 0,3 | / | 144/19 nicht zum Grundstück Nr. 19 gehörig TGa vorhanden (Fläche bei "sonstige befestigte Fläche" eingerechnet); Tiefgaragenzufahrt auch für Mittelpromenade 29 |
| 21 | Ostseeallee 21 | 73/7 144/21 | 397 | 3.227,94 | 3.226 | | 0,25 | 0,50 | 0,27 | 0,23 | 0,50 | Nr. 2a | 0,3 | / | TGa vorhanden (Fläche bei "sonstige befestigte Fläche" eingerechnet) |
| 22 | Ostseeallee 23 | 75/1 144/22 77 teilw. | 426 | 1.038,66 | k.A. | | 0,29 | 0,53 | 0,25 | 0,29 | 0,54 | Nr. 2a | 0,3 | / | ehemals zur Ostseeallee gehörig |
| 23 | Ostseeallee 25 | 78/8 144/24 | 429 | 3.915,90 | k.A. | | 0,35 | 0,65 | 0,31 | 0,36 | 0,65 | Nr. 2a | 0,3 | / | Flurstück ehemals zur Ostseeallee gehörig TGa vorhanden (Fläche bei "sonstige befestigte Fläche" eingerechnet) |

Grundlagen:

B-Plan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
 Flurkarte ALKIS vom ZVG vom 28.11.2018 (*1))
 Lage- und Höhenplan von Vermessungsbüro Kerstin Siwek 20200225
 Übersichtslageplan von Vermessungsbüro K. Siwek 20220301 (*2))
 Lage- und Höhenplan von Vermessungsbüro Kerstin Siwek Erweiterung Dachüberstand 20220316
 Begehung vor Ort von PBM am 17.01.2019 und 03.09.2020
 Entwurfsplanung des Vorhabenträgers für die "Düne" vom 22.02.2022
 Entwurfsplanung des Vorhabenträgers für die "Düne" vom 16.05.2022

*Quelle:Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Stand 17.09.2020/von Vermessungsbüro Siwek zur Verfügung gestellt

Bearbeitung:

Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 23936 Grevesmühlen

Hinweis: Spalten 7 bis 15 wurden beim Drucken ausgeblendet.
 Es handelt sich um die einzelnen Flächen der baulichen Anlagen und der sonstigen befestigten Flächen.

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN //ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND //BEARBEITET AM:
22.09.2020/ 11.03.2022/ 04.07.2022/ 07.07.2022-04.08.2022/ 05.10.2022

| GRUNDSTÜCKE | | | | Grundstücksfläche (GrF) | | Flächen der Hauptanlagen | | | Flächen der Nebengebäude (NG) | | Flächen der sonstigen befestigten Flächen | | unbefestigte Flächen | |
|------------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|---|-------------------|-------------------|---|--------------------------------------|---|---|--|--------------|
| lfd. Nr. | | Flurstück Nr. (vor Umlegung)*1) | Flurstück Nr. (nach Umlegung)*2) | Ermittlung PBM | gemäß Liegenschaftskataster* | Hauptgebäude (HG), anzurechnende Terrassen (T) (ohne Dachüberstand) | | | Flächen von Dachüberständen > 50 cm | Nebengebäude (NG) ohne Dachüberstand | Flächen von Dachüberständen > 50 cm | sonstige befestigte Flächen (ohne Berücksichtigung von Dachüberständen) | Flächen, die von Dachüberständen > 50 cm überlagert werden (Abzug) | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| STRANDPROMENADE | | | | 2.975,00 | | | | | | | | | | |
| 1 | Strandpromenade 15 (Bestand) | 65, 41/13 teilw., 61/1 teilw. | 392 | 2.819 | k.A. | 750 (Hauptgeb.) | 846 (Terrassen) | | ohne Berücksichtigung, da von Terrassen und sonstigen befestigten Flächen umgeben | 85 | | 300 | | 994 |
| 1a | Strandpromenade 15 (gem. Planung 2022-02-22) davon SO davon Grünfl. | | 392 | 2.975 | 2.973 | (Hauptgeb. 1) 484 | (Hauptgeb. 2) 250 | (Terrasse) 121 | | keine Angabe | | keine Angabe | | keine Angabe |
| 1b | Strandpromenade 15 (gem. Planung 2022-05-16) davon SO davon Grünfl. | | 392 | 2.975 | 2.973 | (Hauptgeb. 1) 480 | (Hauptgeb. 2) 249 | (3 Terrassen) 636 | | / | | 360 | | 1.249 |
| | | | | 2.270 | | | | | | | | | | 544 |
| | | | | 705 | | | | | | | | | | |
| MITTELPROMENADE | | | | 16.118,81 | | | | | | | | | | |
| 2 | Mittelpromenade 21-21a | 63/8 teilw. | | 72,27 | k.A. | | | | | | | | | |
| | Ostseeallee 11a-e | 144/12 | | 176,36 | k.A. | | | | | | | | | |
| | | | 417 teilw. | 248,63 | k.A. | / | / | / | | / | / | 176,89 | | 71,74 |
| 3 | Mittelpromenade/ Ecke Am Goethehain ohne Hausnr. | 68/4 teilw. | | | | | | | | | | | | |
| | | | 415 | 1.609,11 | k.A. | / | / | / | | / | / | 67,35 | | 1.541,76 |
| 5 | Mittelpromenade 23 | 68/3 | | 2.690,80 | 2.695 | | | | | | | | | |
| | Mittelpromenade 24 | 144/15 teilw. Flurstk. 69/2 | | 116,60 | | | | | | | | | | |
| | Mittelpromenade 23 und 24 | Flurstk. 144/15 | 413 | 2.274,45 | 2.275 | | | | | | | | | |
| | | | | 92,26 | 208 (gesamt) | | | | | | | | | |
| | | | | 5.142,86 | k.A. | 2.307,67 Gebäude | 61,74 Vordächer | 54,55 Treppen | 48,29 | / | / | 789,78 | 18,90 | 1.929,12 |
| 6 | Mittelpromenade 25 | 388 | 388 | 746,85 | 746 | 563,17 | | | 21,66 | / | / | 33,58 | 11,68 | 150,10 |
| 7 | Mittelpromenade 26 | 387 | 387 | 1.893,77 | 1.892 | 303,40 | 8,06 | 11,31 | 22,34 | 25,56 | / | 603,38 | 14,28 | 942,06 |
| 7a | Mittelpromenade 25 und 26 gesamt | | | 2.640,62 | 2.638 | 866,57 | 8,06 | 11,31 | 44,00 | 25,56 | | 636,96 | 25,96 | 1.092,16 |
| 8 | Mittelpromenade 27 | 386 | | | | 121,68 | 4,22 | | | | | | | |
| | Mittelpromenade 28 | 386 | | | | 472,85 | 3,30 | | | | | | | |
| | Mittelpromenade 27 und 28 | | 386 | 1.387,80 | 1.387 | 594,53 | 7,52 | | 68,10 | 61,39 | / | 386,46 | 54,64 | 337,90 |
| 9 | Mittelpromenade 29 | 71/32 | | | | | | | | | | | | |
| | | | 399 | 1.463,51 | 1.462 | 494,79 | 59,51 | | 32,51 | / | / | 426,91 | 15,14 | 541,81 |
| 10 | Mittelpromenade 30 | 73/8 | 73/8 | 586,45 | 586 | 217,32 | 37,32 | | 12,93 | 11,87 | / | 126,21 | 2,97 | 231,05 |

**7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN //ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND //BEARBEITET AM:
22.09.2020/ 11.03.2022/ 04.07.2022/ 07.07.2022-04.08.2022/ 05.10.2022**

| lfd. Nr. | GRUNDSTÜCKE | Grundstücksfläche (GrF) | | Flächen der Hauptanlagen | | | Flächen der Nebengebäude (NG) | | Flächen der sonstigen befestigten Flächen | | unbefestigte Flächen | | | |
|----------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|--|------------|----------------------|------------|------------|------------|
| | | Ermittlung PBM | gemäß Liegenschaftskataster* | Hauptgebäude (HG), anzurechnende Terrassen (T) (ohne Dachüberstand) | Flächen von Dachüberständen > 50 cm | Nebengebäude (NG) ohne Dachüberstand | Flächen von Dachüberständen > 50 cm | sonstige befestigte Flächen (ohne Berücksichtigung von Dachüberständen) | Flächen, die von Dachüberständen > 50 cm überlagert werden (Abzug) | | | | | |
| 1 | 2 | 3 (vor Umlegung)*1) | 4 (nach Umlegung)*2) | 5 [m²] | 6 [m²] | 7 [m²] | 8 [m²] | 9 [m²] | 10 [m²] | 11 [m²] | 12 [m²] | 13 [m²] | 14 [m²] | 15 [m²] |
| 11 | Mittelpromenade 31 | 75/3 | 425 | 1.272,55 | k.A. | 159,71 | 113,56 | 90,87 | 37,49 | 85,34 | / | 421,73 | 25,72 | 401,34 |
| 12 | Mittelpromenade 32 inkl. Muschelweg | 77 78/7 teilw. 78/8 teilw. | 427 | 773,28 | k.A. | 142,75 | 4,83 | 22,05 | 0,00 | / | / | 481,54 | 0,00 | 122,11 |
| 13 | Mittelpromenade 33 | 78/7 78/8 teilw. | 428 | 994,00 | k.A. | 277,36 | 71,21 | | 21,78 | 10,89 | / | 308,50 | 9,04 | 304,26 |

OSTSEEALLEE 13.214,41

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------|-------|--|-------|--------|------|-----------------|-------|-----------------|
| 14 | Ostseeallee 9 und 11 | 63/8 144/12 | 389 teilw. | 154,72 | k.A. | / | | | / | / | / | 145,76 | | 8,96 |
| 15 | Ostseeallee 9a | 144/10 | 144/10 | 31,56 | 32 | / | | | / | / | / | 30,75 | | 0,81 |
| 16 | Ostseeallee 13 | 67 144/14 68/4 teilw. | 414 | 1.345,55 | k.A. | 40,48 | | | k.A. | / | / | 267,48 | | 1.037,59 |
| 17 | Ostseeallee 15a | 70/14 144/16 | 70/14 144/16 70/14+144/16 | 1.428,25 90,51 1.518,76 | 1.427 90 1.517 | 574,14 | 19,06 | | 54,05 | 9,90 | / | 44,75 613,29 | 54,05 | 45,76 302,37 |
| 18 | Ostseeallee 15b | 70/15 144/17 | 70/15 144/17 70/15+144/17 | 1.419,30 115,31 1.534,61 | 1.418 115 1.533 | 627,65 | | | 47,66 | / | / | 24,83 369,08 | 37,50 | 537,88 |
| 19 | Ostseeallee 17 | 71/14 144/18 | 401 | 2.627,84 | k.A. | 778,52 | | | 34,97 | / | / | 759,91 | 29,68 | 1.089,41 |
| 20 | Ostseeallee 19 | 71/33 144/19 | 71/33 144/19 71/33+144/19 | 945,30 101,51 1.046,81 | 945 101 1.046 | 319,51 | | | 32,38 | / | / | 18,22 310,42 | 18,31 | 416,88 |
| 21 | Ostseeallee 21 | 73/7 144/21 | 397 | 3.227,94 | 3.226 | 792,53 | | | 65,44 | / | / | 821,38 | 65,44 | |
| 22 | Ostseeallee 23 | 75/1 144/22 77 teilw. | 426 | 1.038,66 | k.A. | 250,02 | | | 7,29 | 189,93 | 7,20 | 114,85 | 6,94 | 483,86 |
| 23 | Ostseeallee 25 | 78/8 144/24 | 429 | 3.915,90 | k.A. | 1.146,22 | | | 49,80 | / | / | 1.381,47 | 33,83 | 1.388,21 |

Grundlagen:

B-Plan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Flurkarte ALKIS vom ZVG vom 28.11.2018 (*1)
Lage- und Höhenplan von Vermessungsbüro Kerstin Siwek 20200225
Übersichtslageplan von Vermessungsbüro K. Siwek 20220301 (*2)
Lage- und Höhenplan von Vermessungsbüro Kerstin Siwek Erweiterung Dachüberstand 20220316
Begehung vor Ort von PBM am 17.01.2019 und 03.09.2020
Entwurfsplanung des Vorhabenträgers für die "Düne" vom 22.02.2022
Entwurfsplanung des Vorhabenträgers für die "Düne" vom 16.05.2022

*Quelle:Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Stand 17.09.2020/von Vermessungsbüro Siwek zur Verfügung gestellt

Bearbeitung:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Hinweis: Spalten 16 bis 21 wurden beim Drucken ausgeblendet.
Es handelt sich um die GRZ-Ermittlung sowie um die GRZ des Ursprungsplanes.