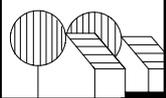
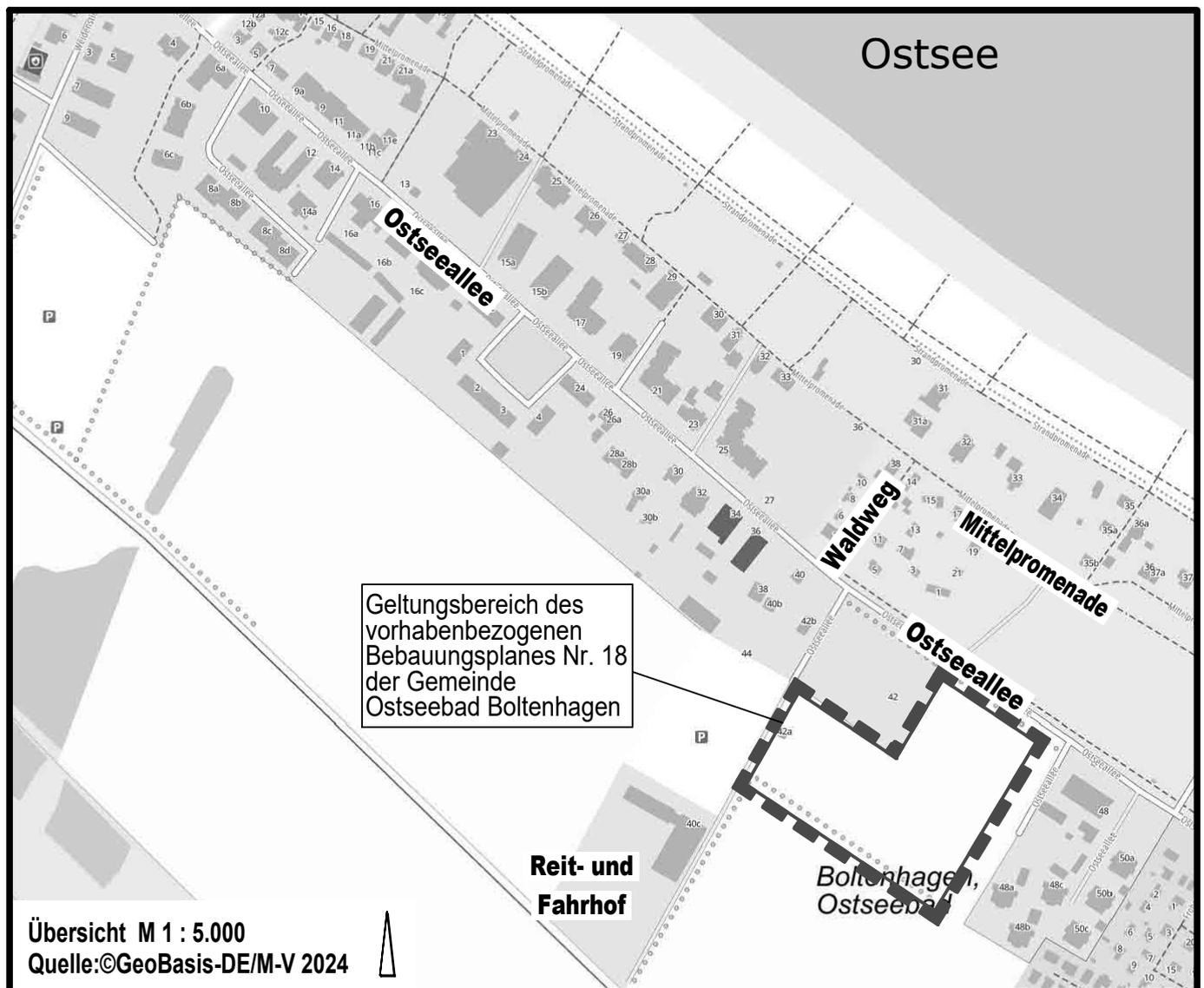


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER GEMEINDE
OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALTEN SPORTPLATZES
"HOTEL aja RESORT BOLTENHAGEN"
IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 16. Mai 2024

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Anlass und Vorbemerkung	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
2. Zielsetzungen	5
3. Grundlagen	5
4. Planungsrechtliche Regelungen	5
5. Auswirkungen	6
5.1 Flächeninanspruchnahme	6
5.2 Verkehrliche Anbindung	6
5.3 Wohnumgebung	7
5.4 Natur und Landschaft	7
5.5 Geländemodellierung	7
5.6 Waldschutz	7
5.7 Oberflächenwasser	8
6. Flächenbilanz	8
Teil 2	9
Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	
1. Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange	9
Teil 3	10
Ausfertigung	
1. Beschluss über die Begründung	10
2. Arbeitsvermerke	10

Teil 4	Anlagen	11
---------------	----------------	-----------

Anlage 1: Dokumentation zum Vorhaben vom 30.01.2024/Unterlagen zum Grundsatzbeschluss vom 22.02.2024	11
Anlage 2: Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan	11

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Anlass und Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat für die Entwicklung des Hotelstandortes auf dem ehemaligen Sportplatz in Boltenhagen auf Antrag des Vorhabenträgers am 11.10.2018 dem Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für die PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst.

Zwischenzeitlich wurden weitere Vorbereitungen vorgenommen. Die Bearbeitungen wurden unter Einbeziehung von Fachplanern fortgeführt. Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich gemäß präzisiertem Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2020 wird der Plandokumentation beigelegt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Ostseeallee,
- im Südosten: durch einen ca. 20 - 25 m breiten Teil des "Alten Sportplatzes", der an das Grundstück Ostseeallee 48a, b, c mit seiner Zufahrt angrenzt,
- im Südwesten: durch den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
- im Nordwesten: durch das Seniorenpflegeheim und die Zufahrt zur Reithalle.

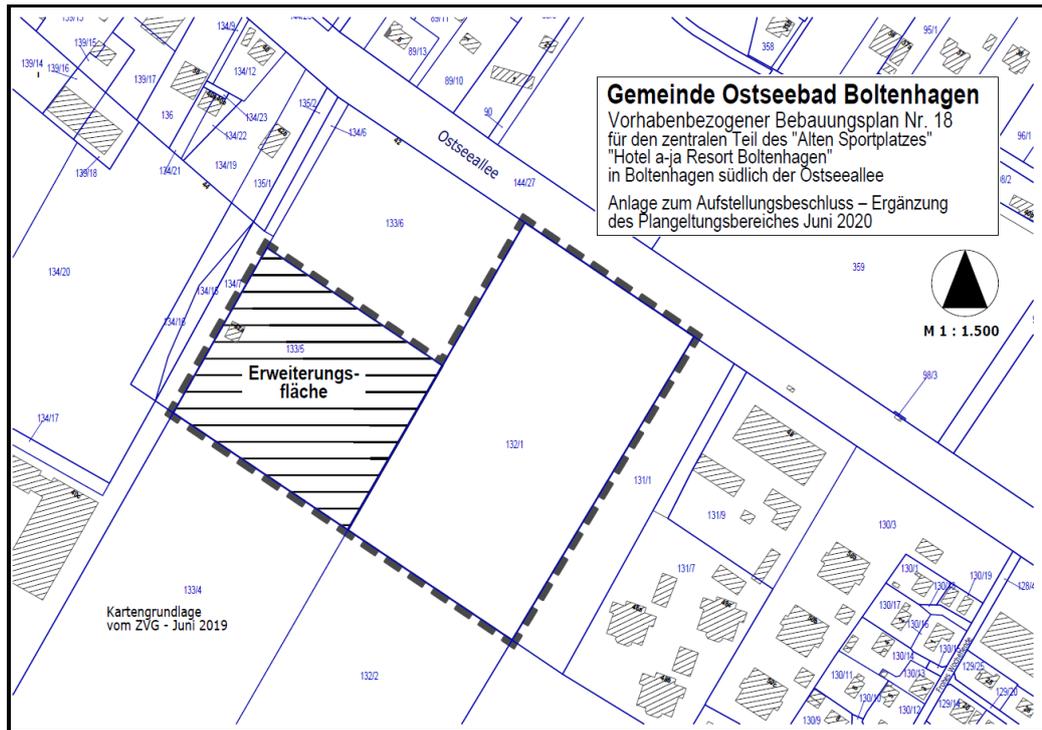


Abb. 1: Karte 1 auf ALK – Aufstellungsbeschluss – Ergänzung des Plangeltungsbereiches Juni 2020 (Kartengrundlage: vom ZVG – Juni 2019)

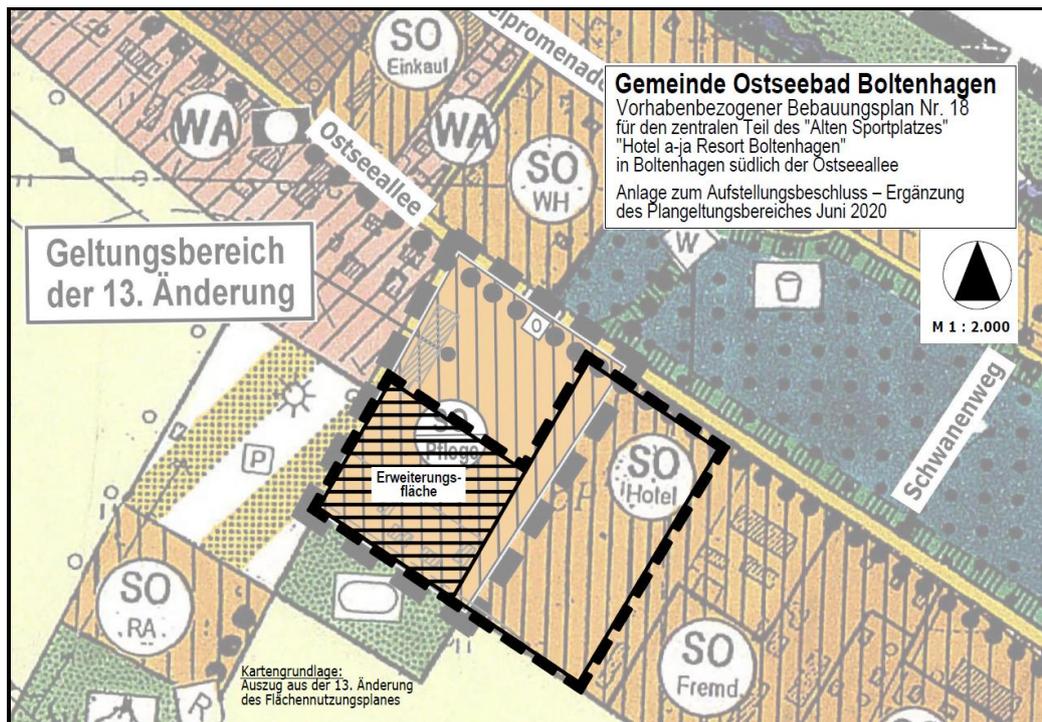


Abb. 2: Karte 2 auf topographischer Karte - Ergänzung des Plangeltungsbereiches Juni 2020 (Kartengrundlage: Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes)

2. Zielsetzungen

Die Zielsetzungen für den Standort wurden durch den Vorhabenträger in der Dokumentation vom 30.01.2024, die dem Grundsatzbeschluss zugrunde lag, dargestellt. Die Unterlagen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt. Durch ein umfassendes Infrastrukturangebot sollen die fremdenverkehrlichen Ziele zur Verbesserung des touristischen Infrastrukturangebots in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erhöht werden.

Die konkreten Zielsetzungen sind der beigefügten Dokumentation zu entnehmen. Die Zielsetzung besteht darin, ein Hotel-Resort mit ca. 246 Achsen (221 Zimmer, 478 Betten) zu errichten.

Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für

- Gastronomie (Restaurant) und Bar,
- Schwimmbad mit Innen- und Außenpool, separater Kinderbereich mit Kinderpool),
- SPA-Bereich mit Saunen und Fitness,
- Nivea-Haus (inkl. Treatment-Räumen),
- Personalwohnungen und
- oberirdischen Stellplätzen

vorgesehen.

Das Projekt ist von dem Nachhaltigkeitsgedanken geprägt. Es ist das Ziel, effiziente Gebäudeenergieklassen zu realisieren und auch die Energieversorgung weitgehend autark zu etablieren. Deshalb sind die Gebäude auch entsprechend mit Photovoltaikanlagen im erforderlichen Umfang auszustatten. Derzeit ist vorgesehen, die Photovoltaikanlagen auf dem Satteldach des Hotels und im Bereich des Mitarbeiterwohnens vorzusehen. Die Möglichkeit besteht jedoch auch für alle anderen Gebäude. Darüber hinaus ist es die Absicht, zur Rückhaltung von Oberflächenwasser die Flachdächer und flachgeneigten Dächer mit Dachbegrünung vorzusehen.

3. Grundlagen

Als Grundlagen dienen die Zielsetzungen, die durch den Vorhabenträger für die Vorbereitung des Standortes in Vorbereitung des Vorentwurfs zusammengestellt wurden. Die Dokumentation ist als Anlage beigefügt. Es handelt sich hier nur um eine Auswahl an Unterlagen, die die Grundzüge der Zielsetzungen für die bauliche und grünordnerische Gestaltung des Gebietes darstellen. Weitere erforderliche Gutachten werden im Zuge der Planaufstellung vorbereitet und erstellt.

4. Planungsrechtliche Regelungen

Für planungsrechtliche Regelungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Überwiegende Teile sind im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet „Hotel“ darstellt. Bereiche im südwestlichen Teil des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Bereiche, die dem Pflegeheim und entsprechend dem Personalwohnen dienen, dargestellt. Insofern wird durch das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das Mitarbeiterwohnen zu etablieren, auch die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben.

In Untersetzung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan zwei Baugebiete festgesetzt:

- das sonstige Sondergebiet für „Hotel + Parken“,
- das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“.

Damit wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

Für die Erörterung und Diskussion wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen bereits vorbereitet. Dabei werden die Zielsetzungen für die Art und das Maß der Nutzung sowohl im Plan-Teil A als auch im Text-Teil B durch Festsetzungsvorschläge berücksichtigt. Diese sind Gegenstand der Erörterung und Diskussion für den Vorentwurf.

Die Begründung verweist im Rahmen des Vorentwurfs auf die Zielsetzungen, die im Vorentwurf dargestellt sind und durch die Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan untersetzt sind.

Der Konzeptgedanke wurde insgesamt um das Mitarbeiterwohnen erweitert, um hier entsprechend den Bedarf an die Bereitstellung von Wohnraum für die Mitarbeiter im Zusammenhang mit der Betreuung des Hotels abzudecken. Es hat sich gezeigt, dass die Aufrechterhaltung des Hotelbetriebes nur durch die Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeiter möglich ist.

5. Auswirkungen

Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortslage Boltenhagen und die Umgebungsbereiche sowohl die Naherholungsbereiche sind im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens zu untersuchen. Hierzu gehört die Bewertung der Auswirkungen auf den Strand und die Natura2000-Schutzgebietskulisse.

5.1 Flächeninanspruchnahme

Für den Standort werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die landwirtschaftlich/ackerbaulich genutzt sind (Weide-/Wiesenflächen). Teile der Flächen waren als Gartenland genutzt. Es kommt hier zu einer Neuinanspruchnahme der Flächen für bauliche Zwecke und zu einer Versiegelung. Die Versiegelungen sind durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet und in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auszugleichen. Der Ausgleichsumfang wird nach erster überschlägiger Schätzung mit 2,50 ha KFÄ bewertet. Darüber hinaus ergeben sich Anforderungen an die Gehölzrodung. Dies wird im Weiteren dargestellt.

5.2 Verkehrliche Anbindung

Für die verkehrliche Anbindung ist die Zufahrt von der Ostseeallee zum Zwecke des Empfangs vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll über die Straße zur Reithalle verkehrlich angebunden werden. In diesem Bereich sind auch die Zufahrten zu den Stellplätzen für die Hotelgäste und die Zufahrt für das Mitarbeiterwohnen vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung ist über den Anbindepunkt an der Ostseeallee möglich. Dies wurde durch eine verkehrstechnische Untersuchung bereits belegt. Der Ausbau der Straße wird zukünftig abgestimmt und die Parameter für die bisher außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes gelegene Straße werden im weiteren Verfahren bestimmt. Hierbei sind die Anforderungen aus der Nutzung des öffentlichen Parkplatzes und der Nutzung für das aja Hotel und die Zufahrt für die Parkpalette und für das Mitarbeiterwohnen entsprechend zu

beachten. Zufahrten zum Vorhabengebiet bestehen von der Ostseeallee für das Hotel und das Kurzzeitparken sowie für die Feuerwehzufahrt und die Anlieferung. Weitere Zufahrten sind an der Straße zur Reithalle für die Zufahrt der Parkpalette und das Mitarbeiterwohnen vorgesehen.

Die Zufahrtsstraße ist verkehrsgerecht und in erforderlicher Breite unter Berücksichtigung der Anforderungen an die daran angebotenen Grundstücke auszubauen. Eine differenzierte Betrachtung ist für die Bereiche zwischen der Reithalle und der Zufahrt zum Parkplatz sowie zum Hotel zu prüfen. Dabei sind die in Senkrechtaufstellung angebotenen Stellplätze für das Mitarbeiterwohnen zu beachten.

5.3 Wohnungsbau

Anforderungen an den Standort ergeben sich durch die Schutzansprüche der Umgebung. Insbesondere auch die Bebauung des Pflegeheimes ist mit ihrem Schutzanspruch zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Pflegeheimes sind innerhalb eines Bereiches von 28 m um das Gebäude des Pflegeheimes keine Stellplätze zulässig. Dies hat Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept. Das städtebauliche Konzept wurde entsprechend angepasst, so dass entsprechend die Abstandsbereiche erhalten werden. Unter Berücksichtigung klarer Vorgaben für die verkehrliche Anbindung werden die Auswirkungen des fließenden Verkehrs durch das Vorhaben in Synergie mit dem bereits vorhandenen Verkehr zum Parkplatz und zur Reithalle auf die schützenswerte Bebauung in der Umgebung überprüft.

5.4 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Natura2000-Schutzgebietskulisse sind durch entsprechende Verträglichkeitsnachweise darzustellen.

Die Auswirkungen auf Gehölze werden entsprechend geprüft und untersucht. Unter Berücksichtigung der Bewertung der Einzelbäume empfiehlt der Gutachter diese zu ersetzen. Es handelt sich um alle Großbäume, die auch die südliche Begrenzung des Plangebietes darstellen. Diese Begrenzung soll durch Ersatz neuer Anpflanzungen erfolgen. Die Anpflanzungen sollen teilweise im Gebiet erfolgen. Darüber hinaus sollen weitere Anpflanzungen im Gemeindegebiet erfolgen. Einzelne Großgehölze sollen erhalten werden. In der Bilanzierung des Eingriffs wird jedoch die Rodung aller Bäume und deren Ersatz geprüft. Eine dauerhafte Sicherung der im Bestand zu erhaltenden Bäume und der anzupflanzenden Bäume wird im Rahmen des Planverfahrens durch zusätzliche Verträge gesichert.

5.5 Geländemodellierung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Bezugshöhe von 2,25 m DHHN 16 vorgesehen. Das bedeutet, dass die Angleichung bei den Gebäuden vorzunehmen ist. Das Grundstück wird gärtnerisch modelliert.

Auswirkungen durch einwirkendes Oberflächenwasser oder durch Überflutungen werden an dem Standort ausgeschlossen.

5.6 Waldschutz

In der nördlichen Angrenzung befinden sich Waldflächen. Die Waldabstandsflächen sind einzuhalten. Die Gebäude befinden sich außerhalb des Waldabstandes. Stellplätze und Nebenanlagen sind teilweise innerhalb des Waldabstandes vorhanden. Die Regelungen für die zukünftige Nutzung erfolgen im weiteren Aufstellungsverfahren.

5.7 Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im weiteren Planverfahren geregelt. Retentionsflächen sollen innerhalb des Plangebietes genutzt werden. Eine Präzisierung erfolgt im Planverfahren. Die erforderlichen Nachweise für die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sind zu führen. Die Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Die möglichst umfassende Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser soll auch durch begrünte Dachflächen abgesichert werden.

6. Flächenbilanz

Die vorläufige Flächenbilanz wird in die Dokumentation eingefügt. Die Bewertung des Standortes erfolgte auf der Grundlage der Zielsetzungen des Vorhabenträgers und des naturräumlichen Bestandes.

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		19.842,20
▪ SO Hotel + Parken	17.245,89	
▪ SO MW (Mitarbeiterwohnen)	2.596,31	
Versorgungsflächen		28,52
▪ Trafo (Elektrizität)	28,52	
Gesamtfläche des Plangebietes		19.870,72

Teil 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Boltenhagen, den 2024

(Siegel)

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

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der 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

Teil 4 **Anlagen**

Anlage 1: Dokumentation zum Vorhaben vom 30.01.2024/Unterlagen zum Grundsatzbeschluss vom 22.02.2024

Anlage 2: Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18 – „Alter Sportplatz“

Vorhabenträger: DSR Hotel Boltenhagen GmbH



Vorstellung im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen
am: 30.01.2024

Agenda



1. Status Quo
2. Lageplan
3. Planungsstand Hotel
4. Visualisierung, Modell
5. Systemschnitt Parken und Personalwohnen
6. Flächenkennzahlen
7. Konzeption Entwässerung
8. Ausblick, weiteres Verfahren

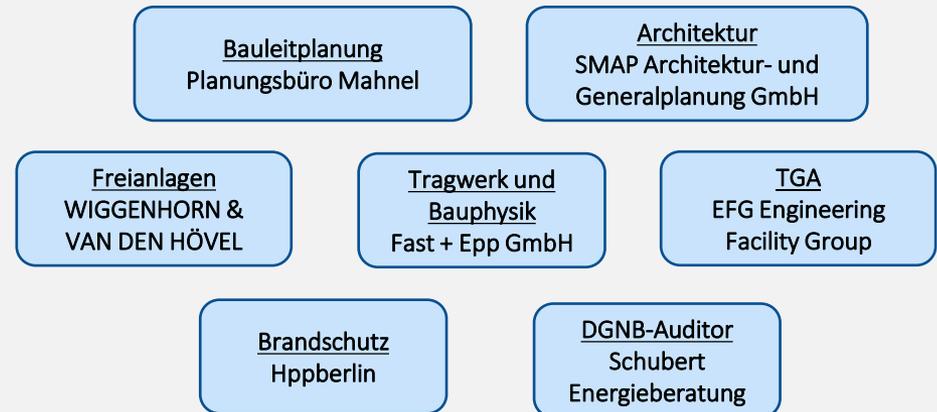
1. Status Quo ⁽¹⁾

- 28.05.2018 Erwerb des Grundstücks 132/1 durch den Vorhabenträger DSR Hotel Boltenhagen GmbH
- 05.07.2018 Positiver Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung (BV Bolte/18/12458) zur Ansiedelung eines aja Resorts mit ca. 240 Achsen und ca. 450 Betten
- 11.10.2018 Mehrheitliche Zustimmung der Gemeindevertretung (GV-Bolte/18/12741) zum Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung eines vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens und Aufstellungsbeschluss (GV-Bolte/18/12745) für den vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 18
- 22.01.2019 Mehrheitlicher Beschluss der Gemeindevertretung, dass das Parken für das aja Resort auf dem öffentlichen Gemeinde-Parkplatz am Reiterhof stattfinden soll
- 02-12/2019 Verhandlung zur Errichtung einer Parkpalette durch die Gemeinde und deren Vermietung an den Hotelbetreiber. Scheitern der Verhandlungen wg. unterschiedlicher Auffassungen zu wirtschaftlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen.
- 27.04.2020 Erwerb Grundstück 133/5 durch den Vorhabenträger
- 09.06.2020 / 25.06.2020 Zustimmung Bauausschuss und Beschluss der Gemeindevertretung zur Erweiterung des B-Plan-Gebietes um Flurstück 133/5

1. Status Quo (2)

- Fachplaner und Gutachter eingebunden
- Grundstücks-Beräumung begonnen in 12/23
- Personalwohnungen berücksichtigt
- Hybridbauweise, Einsatz von Holzmodulen für Zimmerebenen
- Betreiberkonzept für ein aja Resort integriert

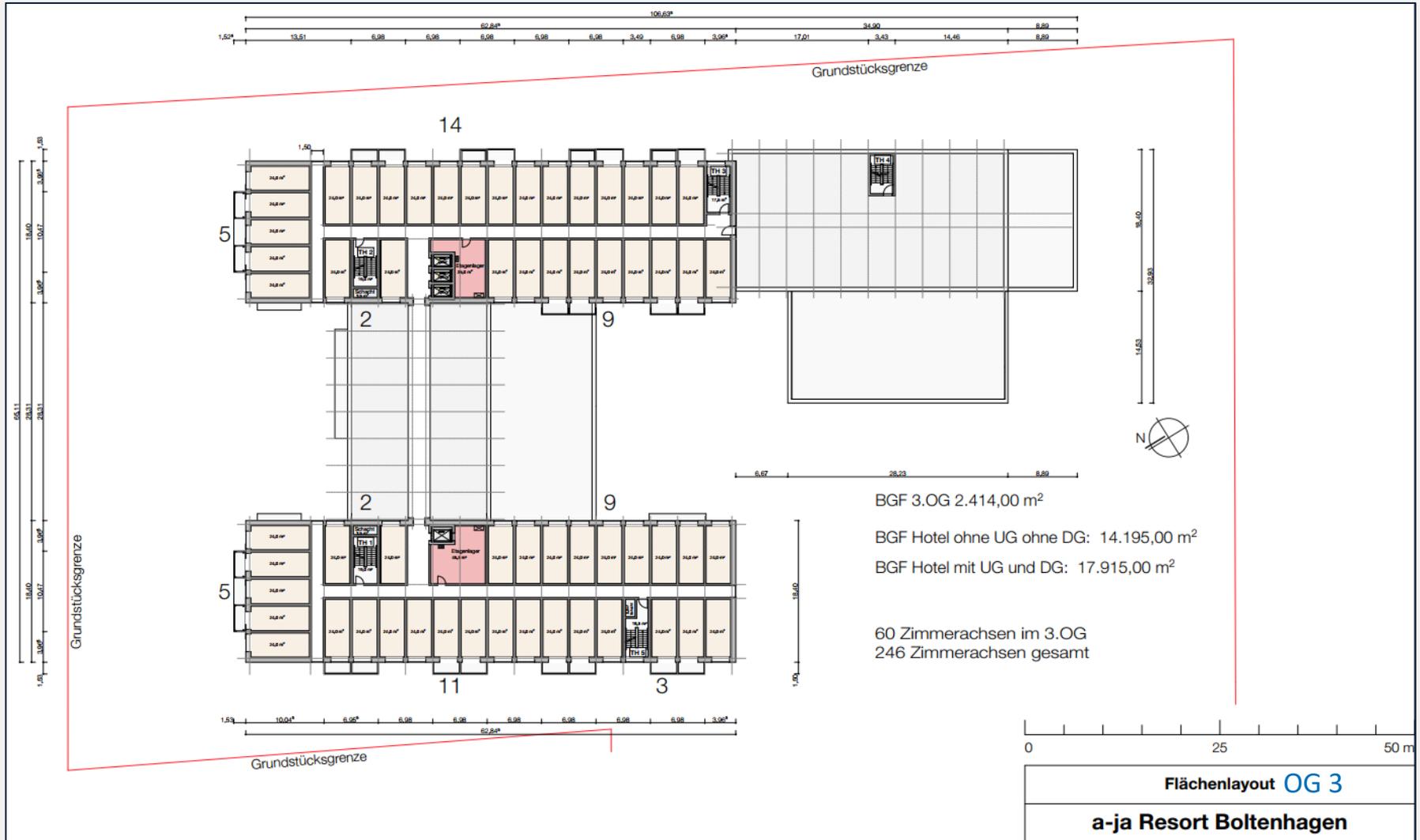
- Hotel-Resort mit ca. 246 Achsen (ca. 221 Zimmer; 478 Betten)
- Gastronomie (Restaurant) und Bar
- Schwimmbad mit Innen- und Außenpool, separater Kinderbereich mit Kinderpool)
- SPA-Bereich mit Saunen und Fitness
- Nivea-Haus (inkl. Treatment-Räumen)
- Personalwohnungen
- Stellplätze oberirdisch



3. Planungstand Hotel



3. Planungstand Hotel



3. Planungstand Hotel



Straßenansicht, Variante 'Satteldach'
1:200

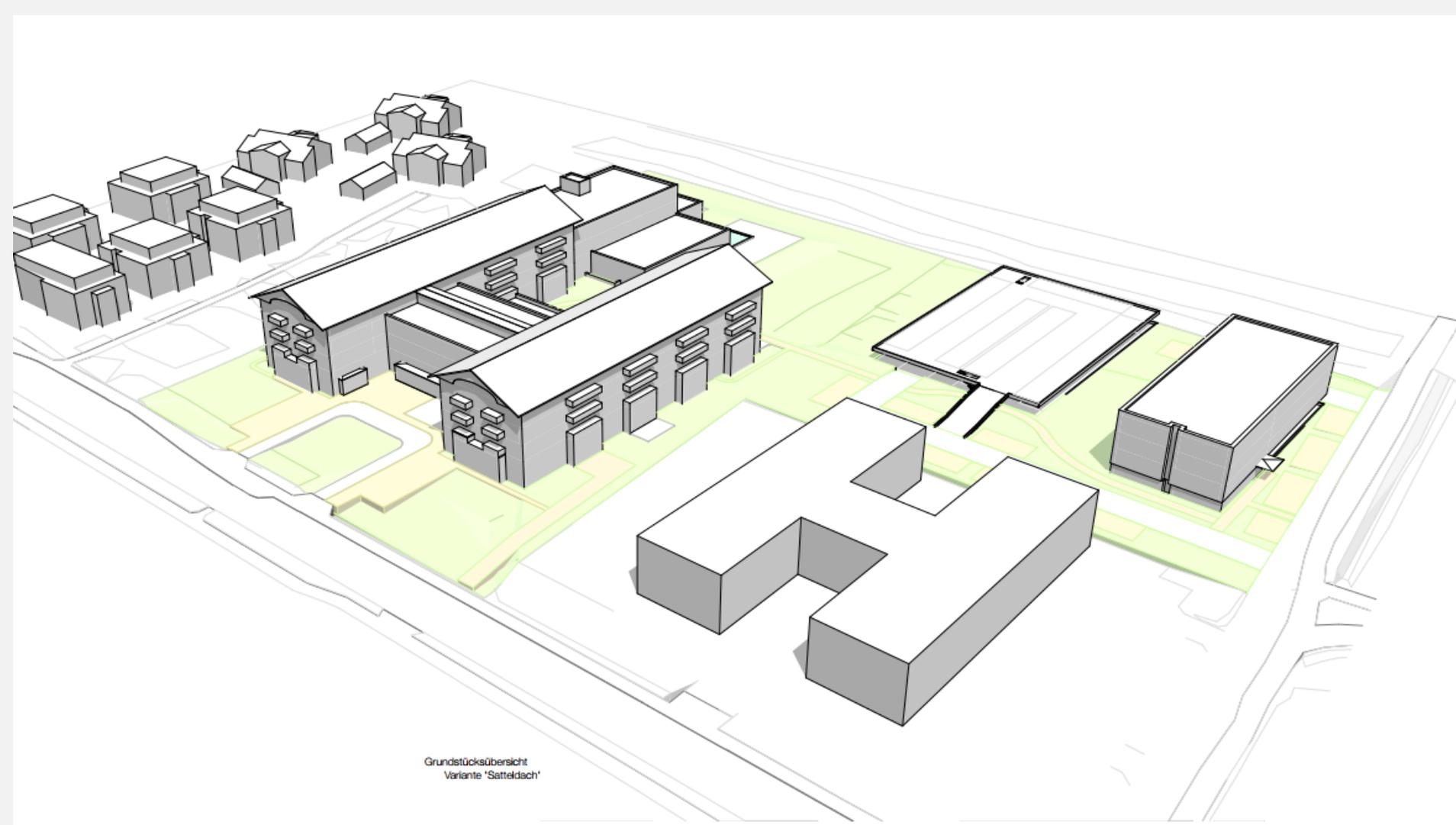
Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

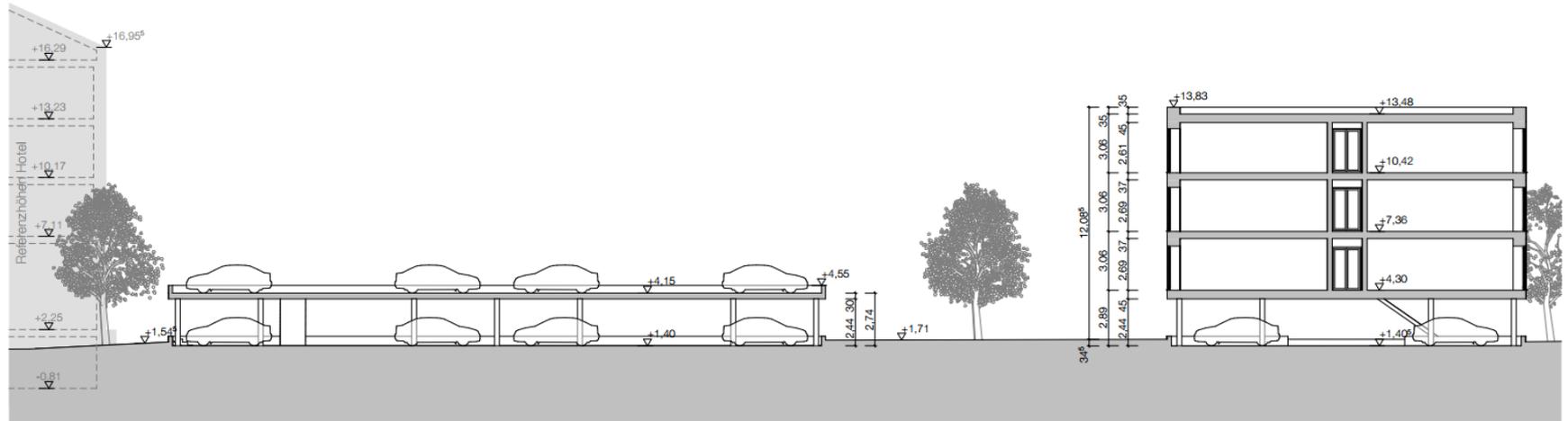
SMAP
Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

Ansicht Hotel von Ostseeallee

4. Visualisierung, Modell



5. Systemschnitt Parken und Personalwohnen



Systemschnitt: Parkpalette und Mitarbeiterwohnen
1:200

Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

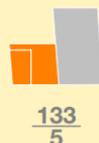
SMAP
Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

6. Flächenkennzahlen

Übersicht Flächenbetrachtung für aktuelle Flurstücke $\frac{132}{1}$ & $\frac{133}{5}$



Grundstücksgröße ca.	ca. 12.741,00 m ²
Grundfläche Hotel: inkl. Terrassen, Außenbecken und Dachüberstand	5.670,00 m ²
BGF Hotel:	14.195,00 m ²
GRZ I: 0,45	GFZ: 1,11
GRZ (nur Gebäude): 0,36	



Grundstücksgröße ca.	ca. 7.142,00 m ²
Grundfläche: Parkpalette 1.626,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	2.478,25 m ²
BGF: Parkpalette 3.253,00 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	6.660,00 m ²
GRZ I: 0,35	GFZ: 0,93
GRZ I MA-Wohnen: 0,12	
GRZ I Parkpalette: 0,23	

Übersicht Flächenbetrachtung nach geplanter Teilung Flurstück $\frac{133}{5}$



Grundstück Hotel & Parken ca.	17,303,00 m ²
Grundfläche: Hotel: 5.670,00 m ² / Parkpalette 1.626,50 m ²	7.296,50 m ²
BGF: Hotel: 14.195,00 m ² / Parkpalette 3.253,00 m ²	17.448,00 m ²
GRZ I: 0,42	GFZ: 1,01



Grundstück MA-Wohnen ca.	2.580,00 m ²
Grundfläche: MA-Wohnen 851,75 m ²	851,75 m ²
BGF: MA-Wohnen 3.407,00 m ²	3.407,00 m ²
GRZ I: 0,33	GFZ: 1,32

Übersicht Flächenbetrachtung Gesamtfläche



Grundstücksgröße ca.	19.883,00 m ²
Grundfläche: Hotel: 5.670,00 m ² / Parkpalette 1.626,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	8.148,25 m ²
BGF: Hotel: 14.195,00 m ² / Parkpalette 3.253,00 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	20.855,00 m ²
GRZ I: 0,40	GFZ: 1,05

8. Ausblick, weiteres Verfahren

				2024												2025											
				1. Quart.			2. Q.			3. Q.			4. Q.			1. Q.			2. Q.			3. Q.					
Pos	Vorgang	Start	Ende	J	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep			
1	Anlage B-Plan-Verfahren	Di, 30.01.24	Do, 21.08.25	[Red bar spanning from Jan 2024 to Sep 2025]																							
1.1	Bauausschusssitzung	Di, 30.01.24	Di, 30.01.24	[Green diamond marker at start of 1st bar]																							
1.2	Erarb. Vorentwurf B-Plan-Verfahren und frühz. Bürgerbet. + TÖB	Mi, 31.01.24	Fr, 16.08.24	[Blue bar from Jan 2024 to Aug 2024]																							
1.3	Erarbeitung förmlicher Entwurf	Mo, 19.08.24	Fr, 15.11.24	[Blue bar from Aug 2024 to Nov 2024]																							
1.4	Auslegungsbeschluss	Mo, 18.11.24	Mo, 18.11.24	[Green diamond marker at end of 1.3 bar]																							
1.5	öffentliche Auslegung + TÖB	Mo, 16.12.24	Mo, 24.02.25	[Blue bar from Dec 2024 to Feb 2025]																							
1.6	Abwägung der Anregungen / Stellungnahmen	Di, 25.02.25	Fr, 13.06.25	[Blue bar from Feb 2025 to Jun 2025]																							
1.7	Verhandlung Durchführungsvertrag	Fr, 27.12.24	Mi, 20.08.25	[Blue bar from Dec 2024 to Aug 2025]																							
1.8	Satzungsbeschluss	Do, 21.08.25	Do, 21.08.25	[Green diamond marker at end of 1.7 bar]																							
2	Rechtskraft (ortsübliche Bekanntmachung)	Mo, 22.09.25	Mo, 22.09.25	[Green diamond marker at end of 1.8 bar]																							

- Scoping Termin (Landkreis, Amt für Raumordnung)
- Abstimmung Feuerwehr
- Variantenbetrachtung Energieversorgung
- Detaillierung Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Verbindung mit GRZ II-Ermittlung
- Einbindung weiterer Gutachter (Verkehr, Schallimmission, Baum-/Artenschutz u.a.)
- Vorentwurfsplanung der Fachplaner zum Entwurf B-Plan

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 23.04.2024

Inhaltsverzeichnis der eingereichten Unterlagen	Dateiname	Anmerkung
1. Allgemein		
a. Lageplan SMAP	240402_BLT_Lageplan	
b. Ansichten	Fotos vom Modell	
c. Systemschnitte		
- Hotel Ergänzung	240402_BLT_Schnitt_Hotel	
- Parkpalette und Mitarbeiterwohnen	240402_BLT_Schnitt_PP-MA	
2. Planstand Hotel		
a. Flächenlayout		
- Erdgeschoss	240204_BLT_Hotel_GR_00	
- 1. OG	240204_BLT_Hotel_GR_01	Regelgeschoss
- 2. OG	240204_BLT_Hotel_GR_02*	Regelgeschoss (identisch mit 1. OG)
- 3. OG	240204_BLT_Hotel_GR_03	
- Dachgeschoss	240204_BLT_Hotel_GR_DG*	
- Dachaufsicht SMAP	240402_BLT_Dachaufsicht	
- Untergeschoss	240204_BLT_Hotel_GR_UG*	
b. Ansichten		
- Ansicht A	240402_BLT_Ansicht_A	
- Ansicht B	240402_BLT_Ansicht_B*	
- Ansicht C	240402_BLT_Ansicht_C	
- Ansicht D	240402_BLT_Ansicht_D	
- Ansicht E	240402_BLT_Ansicht_E*	
- Ansicht F	240402_BLT_Ansicht_F*	
3. Planstand Parkpalette		
a. Grundrisse		
- Erdgeschoss	240402_BLT_GR_Parken_00	
- 1. OG	240402_BLT_GR_Parken_01*	
b. Ansichten	240402_BLT_Ansichten_PP	
4. Planstand Mitarbeiterwohnen		
a. Grundrisse		
- Erdgeschoss	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_00	
- 1. OG	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_01*	
- 2. OG	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_02*	
- 3. OG	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_03*	
b. Ansichten	240402_BLT_Ansichten_MA-Wohnen	

*nicht Bestandteil des Unterlagenpakets; Die Pläne liegen während der Sitzung zur Ansicht bereit.



Ostseeallee

Zufahrt Hotelparken

Zufahrt MA-Parken

Lageplan 1:500

Hotel:	
Grundfläche:	5.529,00 m ²
Gebäude 4.464,00 m ² / Dachüberstand 156,00 m ² / Terrassen & Außenbecken 909,00 m ²	
BGF:	
	13.822,50 m ²
EG 4.464,00 m ² / 1.OG 3.482,00 m ² / 2.OG 3.482,00 m ² / 3.OG 2.393,00 m ²	
davon Spa-Bereich 1.512,00 m ² (zzgl. 444,00 m ² Terrassen und Außenbecken)	
Parkpalette:	
Grundfläche:	2.096,50 m ²
BGF:	4.038,50 m ²
MA-Wohnen:	
Grundfläche:	851,75 m ²
BGF:	3.407,00 m ²
EG 851,75 m ² / 1.OG 851,75 m ² / 2.OG 851,75 m ² / 3.OG 851,75 m ²	

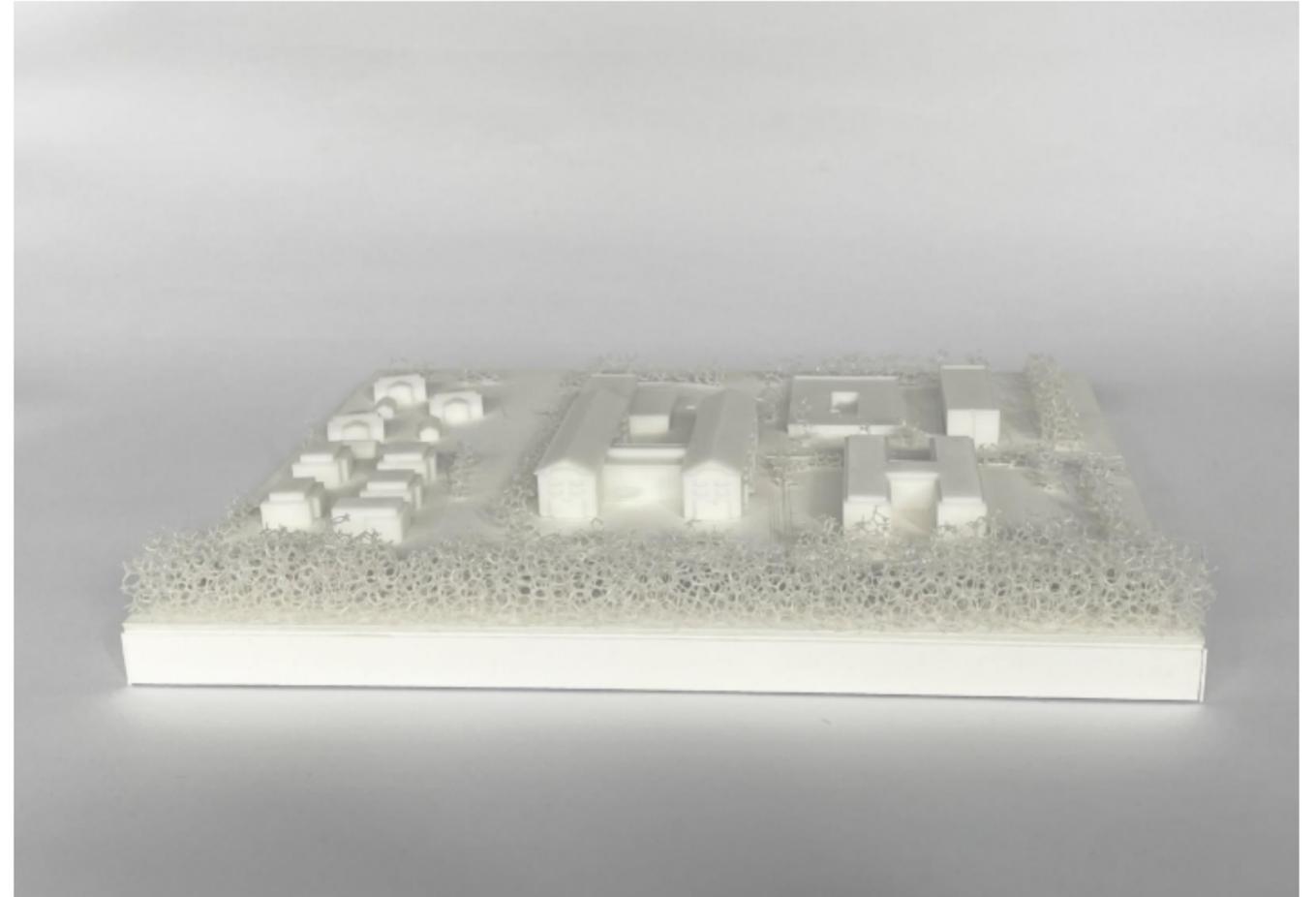
Übersicht Flächenbetrachtung für aktuelle Flurstücke ¹³²/₁ & ¹³³/₅	
	Grundstücksgröße 12.741,00 m ²
¹³² / ₁	Grundfläche Hotel: 5.529,00 m ² inkl. Terrassen, Außenbecken und Dachüberstand
	BGF Hotel: 13.822,50 m ²
	GRZ I: 0,43 GFZ: 1,08
	GRZ (nur Gebäude): 0,35
¹³³ / ₅	Grundstücksgröße 7.142,00 m ²
	Grundfläche: 2.948,25 m ² Parkpalette 2.096,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²
	BGF: 7.445,50 m ² Parkpalette 4.038,50 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²
	GRZ I: 0,41 GFZ: 1,04
	GRZ I MA-Wohnen: 0,12
	GRZ I Parkpalette: 0,29

Übersicht Flächenbetrachtung nach geplanter Teilung Flurstück ¹³³/₅	
	Grundstück Hotel & Parken ca. 17.303,00 m ²
	Grundfläche: 7.625,50 m ² Hotel: 5.529,00 m ² / Parkpalette 2.096,50 m ²
	BGF: 17.861,00 m ² Hotel: 13.822,50 m ² / Parkpalette 4.038,50 m ²
	GRZ I: 0,44 GFZ: 1,03
	Grundstück MA-Wohnen ca. 2.580,00 m ²
	Grundfläche: 851,75 m ² MA-Wohnen 851,75 m ²
	BGF: 3.407,00 m ² MA-Wohnen 3.407,00 m ²
	GRZ I: 0,33 GFZ: 1,32

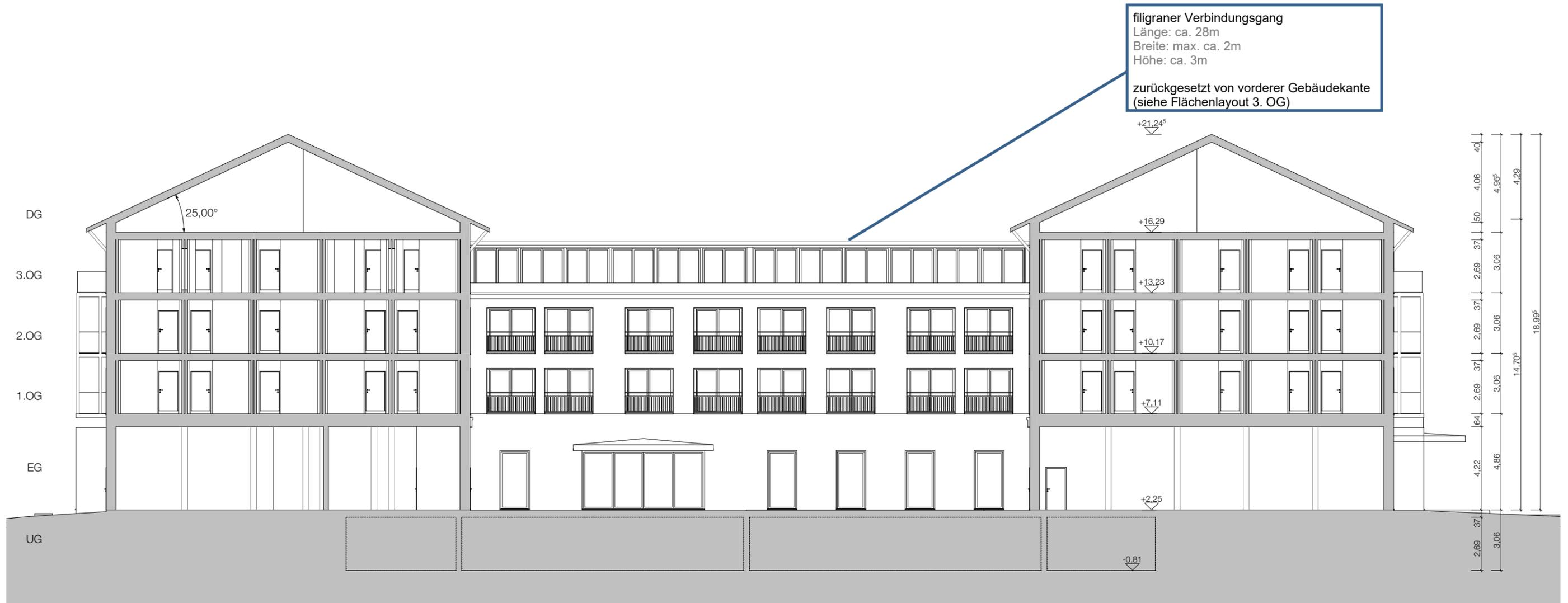
Übersicht Flächenbetrachtung Gesamtfläche	
	Grundstücksgröße 19.883,00 m ²
	Grundfläche: 8.477,25 m ² Hotel: 5.529,00 m ² / Parkpalette 2.096,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²
¹³² / ₁ & ¹³³ / ₅	BGF: 21.267,50 m ² Hotel: 13.822,00 m ² / Parkpalette 4.038,50 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²
	GRZ I: 0,43 GFZ: 1,07

Projekt: aja Boltenhagen
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“
Vorhabenträger: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

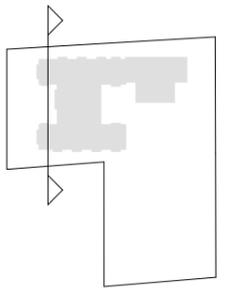
Fotoaufnahmen des Modells (wird im Rahmen der Sitzung präsentiert)

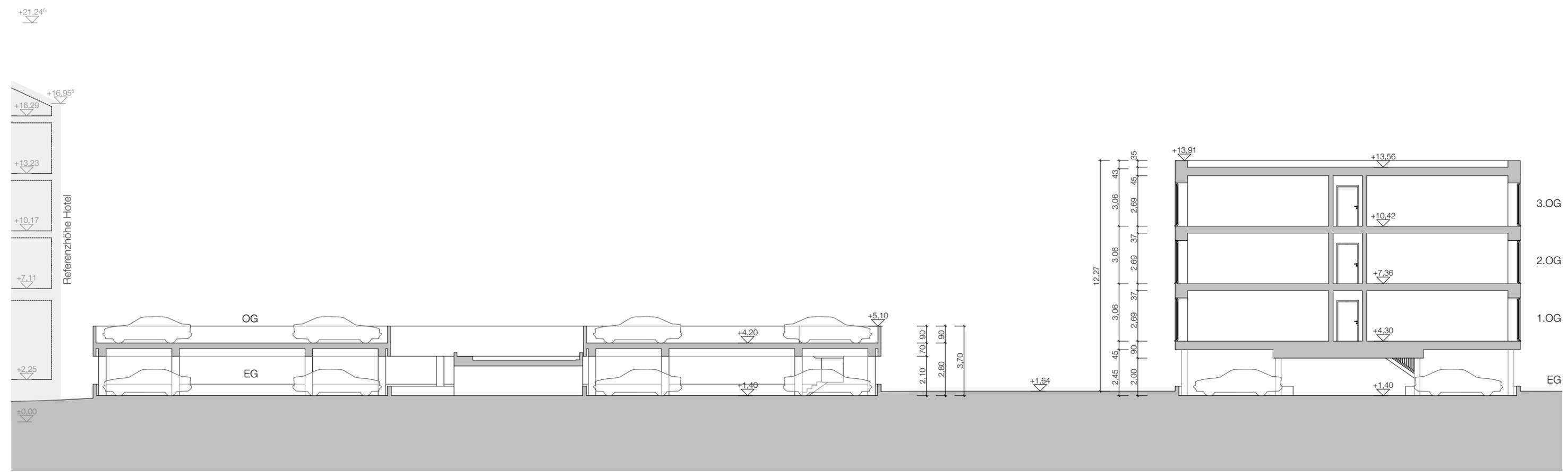


erstellt von: SMAP Architektur- und Generalplanung GmbH

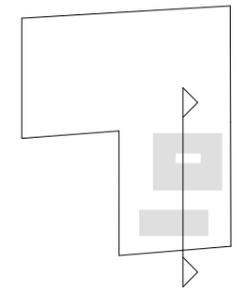


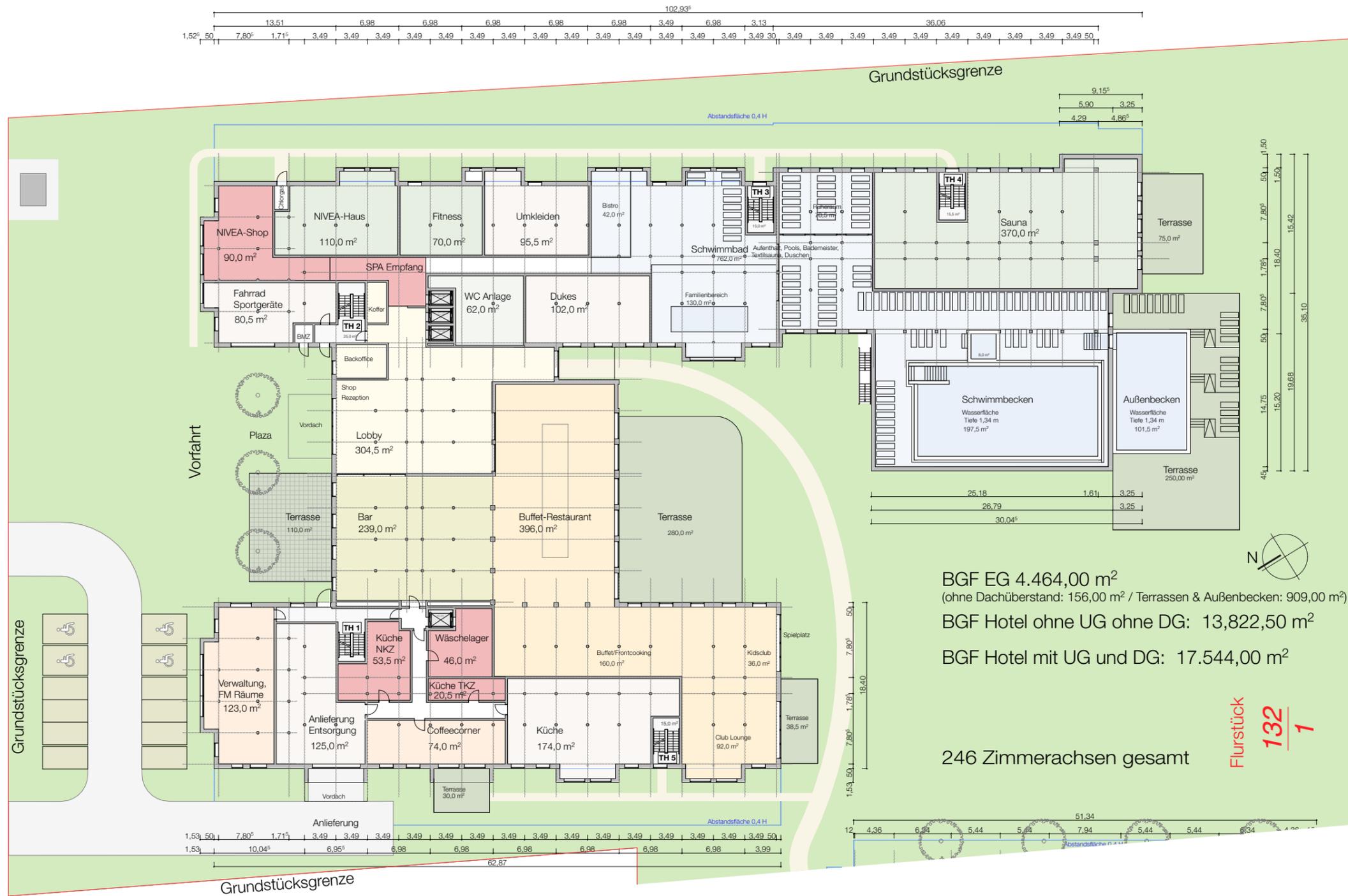
Systemschnitt Hotel
 1:200





Systemschnitt Parkpalette und Mitarbeiterwohnen
1:200





BGF EG 4.464,00 m²
 (ohne Dachüberstand: 156,00 m² / Terrassen & Außenbecken: 909,00 m²)
 BGF Hotel ohne UG ohne DG: 13,822,50 m²
 BGF Hotel mit UG und DG: 17.544,00 m²

246 Zimmerachsen gesamt

Flurstück 132/1

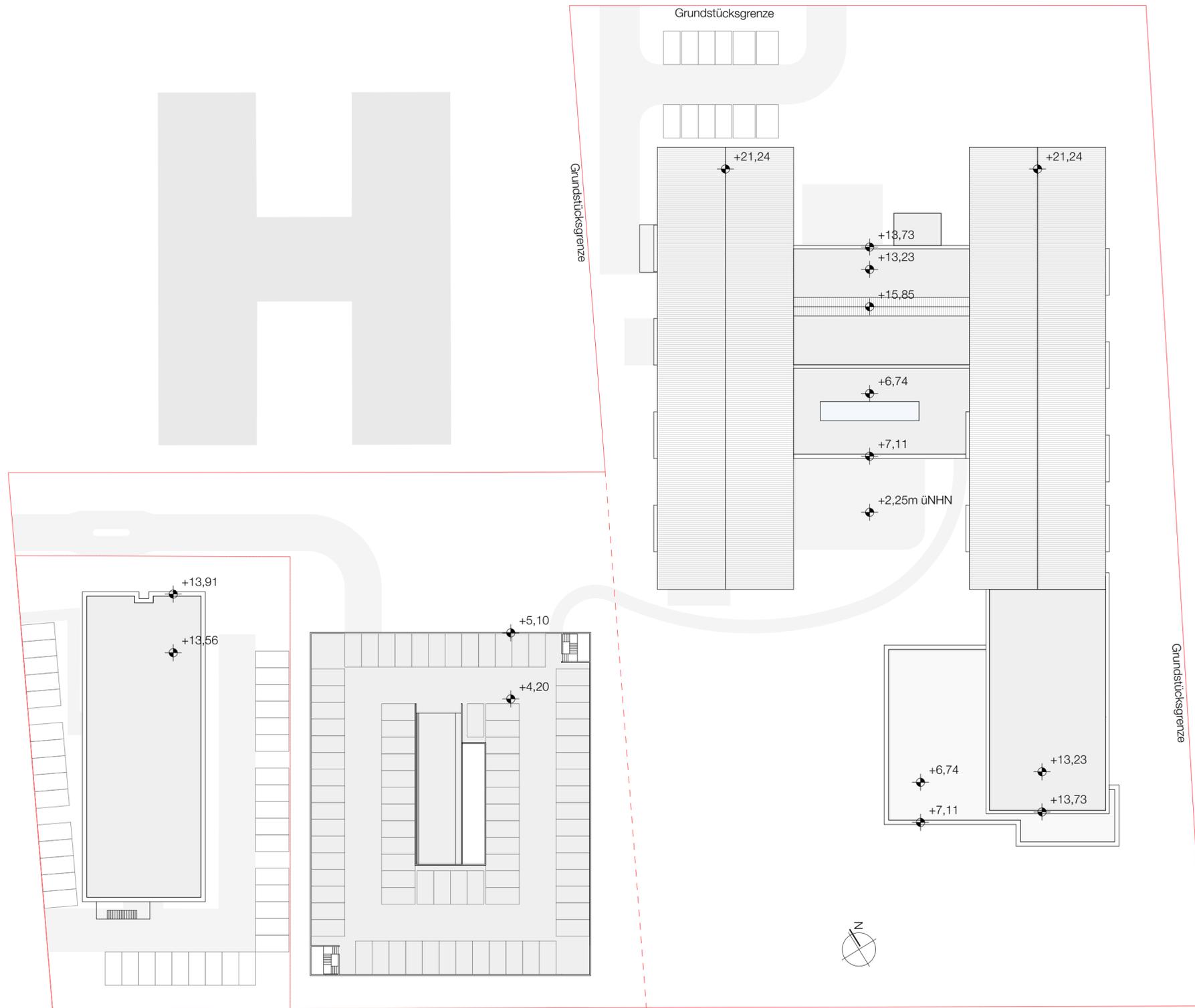
EG
 Grundriss
 1:500



3.OG
Grundriss
1:500

BGF 3.OG 2.393,50 m²

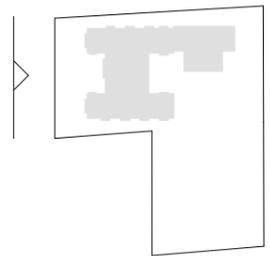
- Standard Double
- Accessible
- Junior Suite
- Family Suite
- Suite



Dachaufsicht 1:500

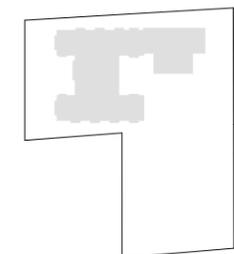


Hotel Ansicht A
1:300



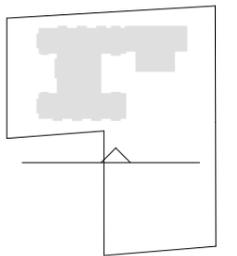


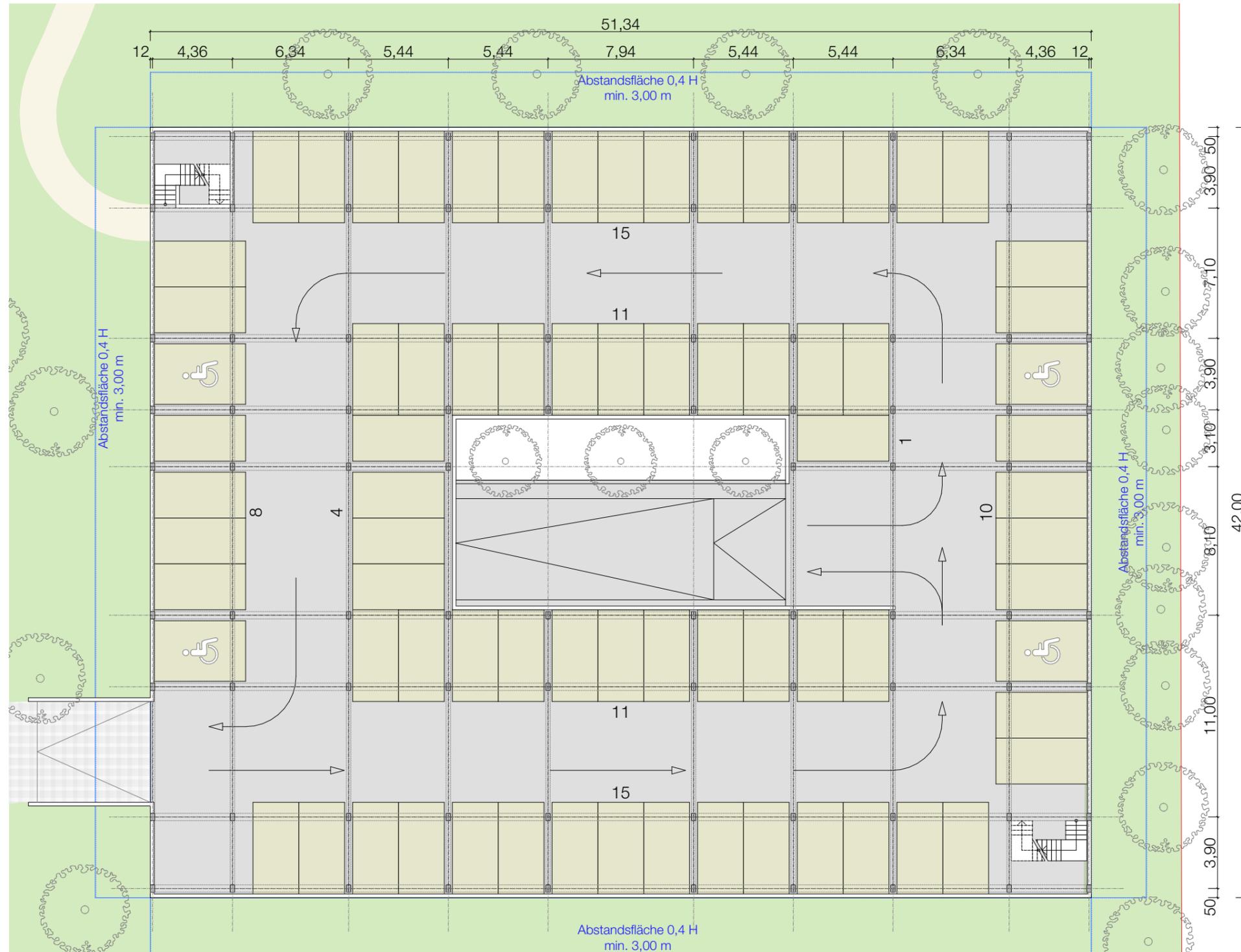
Hotel Ansicht C
1:300



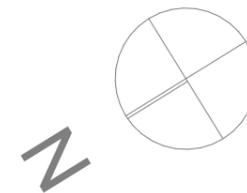


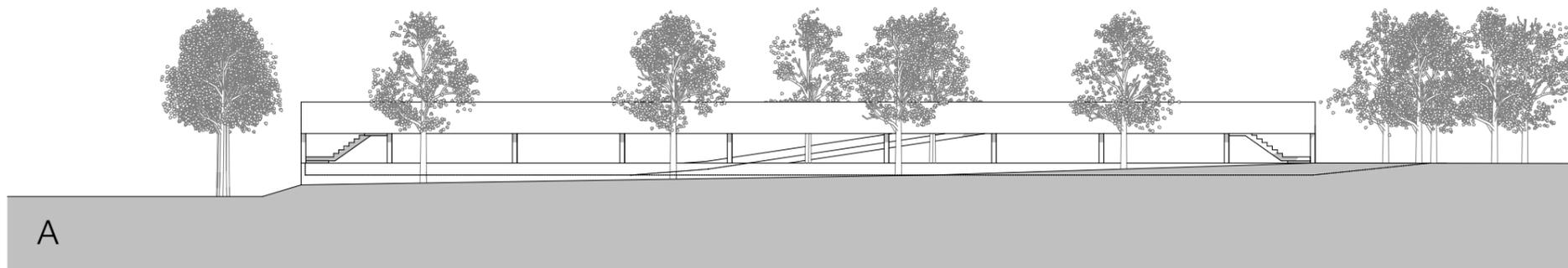
Hotel Ansicht D
1:300



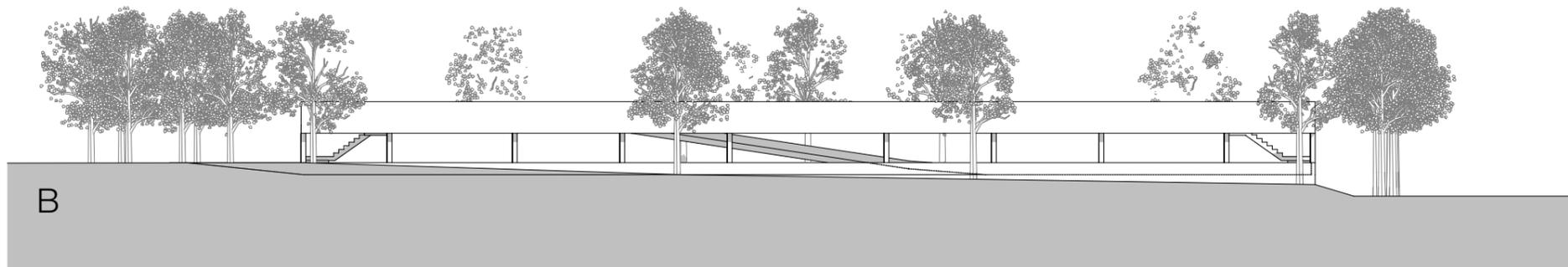


EG
 Parkpalette
 1:250



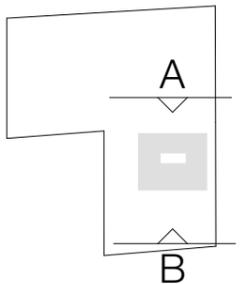


A



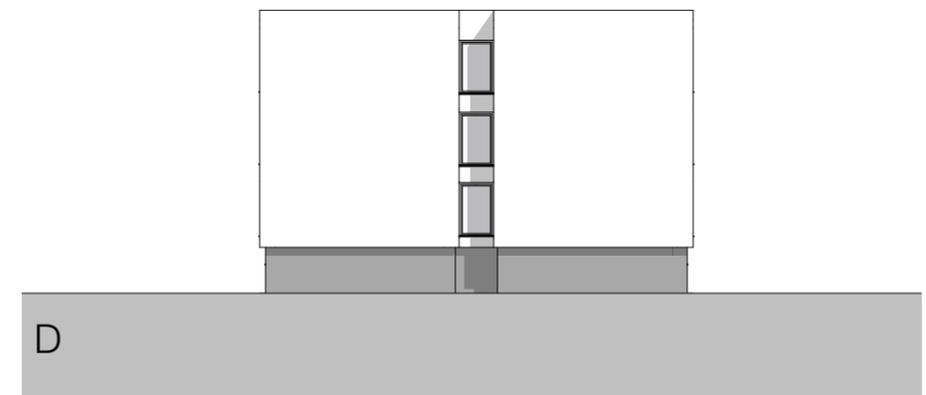
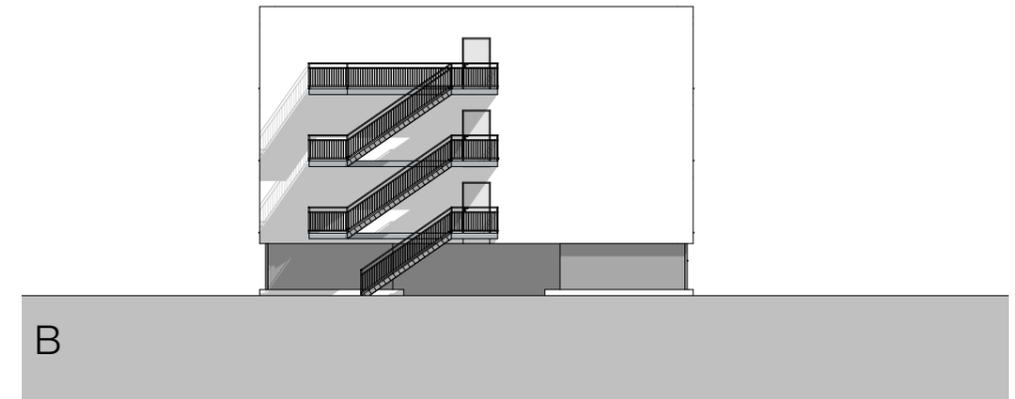
B

Ansichten Parkpalette
1:300

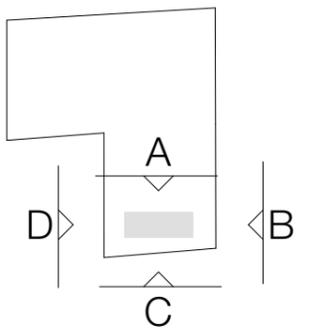


SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin



Ansichten Mitarbeiter-Wohnen
1:300



SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin