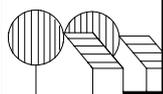
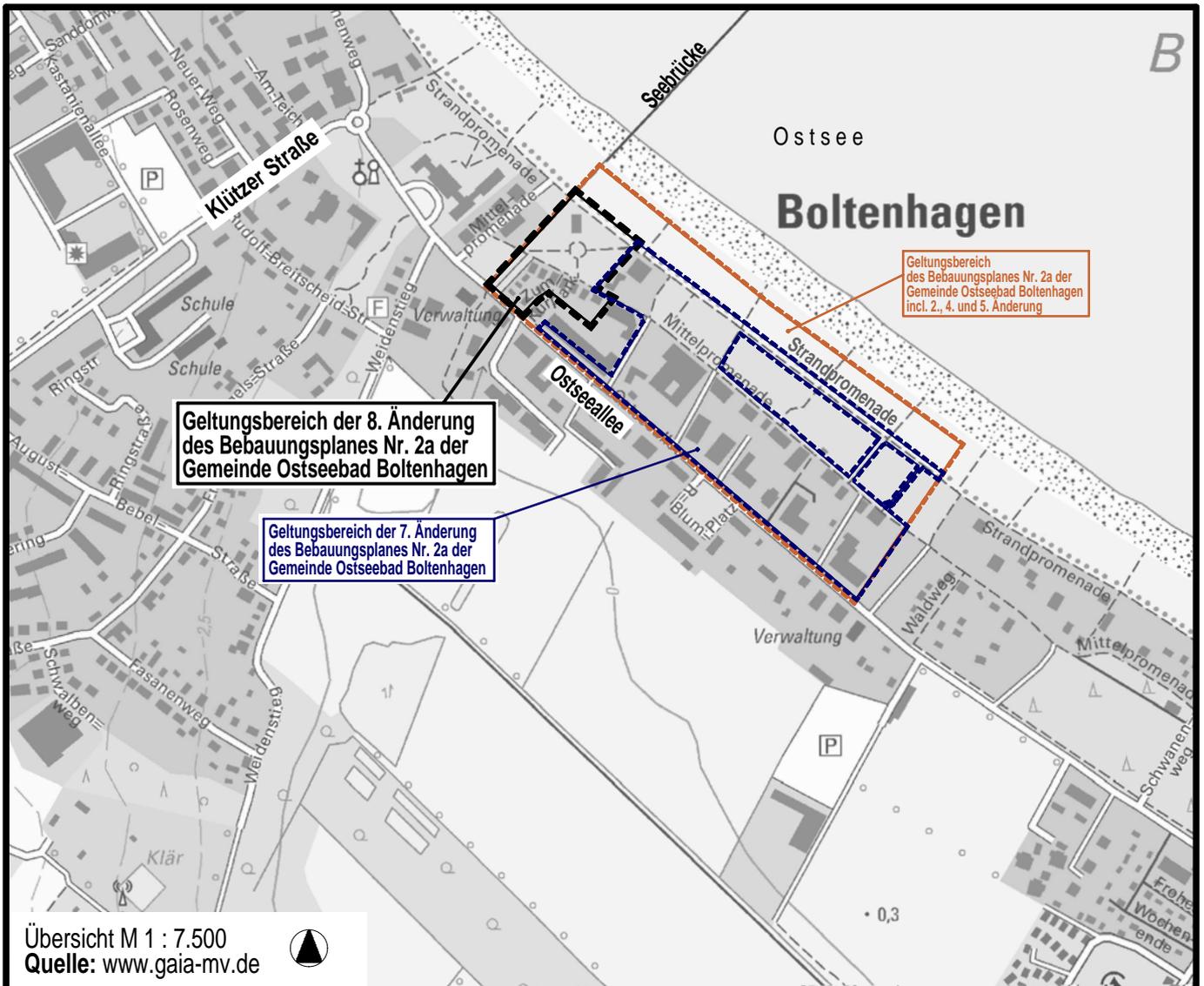


BEGRÜNDUNG

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



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 16. Juni 2022

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	5
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	5
2. Planungsgegenstand	5
2.1 Gründe für die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a	5
2.2 Erforderlichkeit der Planung	6
2.3 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.4 Plangrundlage	7
2.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.6 Rechtsgrundlagen	7
2.7 Fachgutachten	9
3. Wahl des Planverfahrens	9
3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung	9
3.2 Verfahrensschritte	12
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	12
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	12
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	13
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	14
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	14
4.5 Flächennutzungsplan	14
4.6 Geltendes Recht	15
4.7 Landschaftsplan	15
4.8 Schutzgebiete-Schutzobjekte	15
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	18
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	18
5.2.1 Innerhalb des Plangebiets	19
5.2.2 Angrenzend an das Plangebiet	24
5.3 Erschließung	25
5.3.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	25
5.3.2 Interne Erschließung innerhalb des Plangebietes, ruhender Verkehr	25
5.3.3 Fuß- und Radwege	26
5.3.4 Ruhender Verkehr	26

5.4	Ver- und Entsorgung	26
5.5	Naturräumlicher Bestand	26
5.6	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	27
6.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	27
6.1	Ziele und Zwecke der Planung	27
6.2	Planungsalternativen	27
6.3	Städtebauliches Konzept	27
6.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche	29
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	29
7.1	Urbane Gebiete	29
7.2	Maß der baulichen Nutzung	32
7.3	Höhenlage	34
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	34
7.5	Stellplätze und Garagen	36
7.6	Fläche für den Gemeinbedarf "Kurpark mit Bühne"	36
7.7	Verkehrsflächen	36
8.	Grünordnerische Festsetzungen	37
8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
8.2	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Wurzelschutzbereiche	37
9.	Örtliche Bauvorschriften	38
10.	Immissions- und Klimaschutz	38
10.1	Klimaschutz	38
10.2	Immissionsschutz – Lärm	39
10.3	Immissionsschutz – Gerüche	42
11.	Küsten- und Hochwasserschutz	43
12.	Verkehrliche Erschließung	43
13.	Ver- und Entsorgung	44
13.1	Wasserversorgung	44
13.2	Schmutzwasserbeseitigung	44
13.3	Oberflächenwasserbeseitigung	44
13.4	Brandschutz/ Löschwasser	45
13.5	Elektroenergieversorgung	45
13.6	Gasversorgung	46
13.7	Telekommunikation	46
13.8	Abfallentsorgung	46
14.	Flächenbilanz	47
15.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	47

15.1	Hochwasserrisikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB	47
15.2	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	47
16.	Hinweise	47
16.1	Bau-, Kunst- und Bodendenkmale	47
16.2	Hochwassergeschützter Bereich	48
16.3	Munitionsfunde	48
16.4	Veranstaltungen im Rahmen sogenannter "seltener Ereignisse"	48
16.5	Bundeswehr	49
16.6	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	49
16.7	Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung	49
17.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	49
17.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	49
17.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	50
17.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	50
17.4	Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ auf Wohnfolgebedarfe	50
17.5	Verkehrliche Auswirkungen	50
17.6	Auswirkungen auf die Umwelt	51
17.7	Kosten	51
18.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	51
18.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	52
18.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	53
18.3	Schutzgut Fläche	55
18.4	Schutzgut Boden	55
18.5	Schutzgut Wasser	56
18.6	Schutzgüter Klima/ Luft	57
18.7	Natura 2000-Gebiete	57
18.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	61
18.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	61
18.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	62
18.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	62
18.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	63
18.13	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	63
18.14	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete	63
TEIL 3	Ausfertigung	65
1.	Beschluss über die Begründung	65
2.	Arbeitsvermerke	65

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab	6
Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM 2011	13
Abb. 3: Lage der gesetzlich geschützten Biotope und Lage des Plangebietes	16
Abb. 4: Küsten- und Gewässerschutzstreifen und Lage des Plangebietes	17
Abb. 5: Lage des Küstenschutzgebiets und Lage des Plangebietes	17
Abb. 6: Mittelpromenade mit Nr. 12 im Vordergrund (Stand: 17.09.2021, PBM)	21
Abb. 7: Mittelpromenade zwischen Nr. 12 und 13 (Stand: 17.09.2021, PBM)	21
Abb. 8: Mittelpromenade/ "Zum Kurpark" mit Nr. 14 und Nr. 15 (Stand: 27.07.2020, PBM)	21
Abb. 9: rückwärtiger Grundstücksbereich der Nr. 15 (Stand: 17.09.2021, PBM)	22
Abb. 10: Ostseeallee 3 (Stand: 27.07.2020, PBM)	22
Abb. 11: Mittelpromenade 12a und 12b (Stand: 27.07.2020, PBM)	23
Abb. 12: Mittelpromenade 12a (Stand: 27.07.2021)	23
Abb. 13: Mittelpromenade 12 (Stand: 27.07.2020, PBM)	23
Abb. 14: Ostseeallee 5 (Stand: 27.07.2020, PBM)	24
Abb. 15: Ostseeallee 5, Ansicht "Zum Kurpark" (Stand: 27.07.2020, PBM)	24
Abb. 16: Lage der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (blau) und Darstellung der Lage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a	58
Abb. 17: Lage des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) (beige) und Darstellung der Lage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a	59

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung 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.

Bereits ab dem 19. Jahrhundert gewann das Baden in der Ostsee auch in Verbindung mit Sommergästen an Bedeutung. Bereits ab der Mitte des 19. Jahrhunderts wurden Übernachtungsmöglichkeiten für den Aufenthalt von Feriengästen errichtet, die Freiflächen gestaltet und Promenaden angelegt. Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde eine 300 m lange Seebrücke gebaut; zu Beginn der 1990er Jahre wird die neue Seebrücke errichtet.

Ebenfalls ab den 1990er Jahren gewann das Ostseebad an Bedeutung für Kuraufenthalte durch die Errichtung der Kurkliniken.

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. Planungsgegenstand

2.1 Gründe für die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

Der Bebauungsplan Nr. 2a wurde am 09.03.2001 rechtskräftig bekannt gemacht.

Die Bestandssituation stimmt nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Insbesondere ist eine massive Versiegelung einhergehend mit einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf

vielen Grundstücken zu verzeichnen. Die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung der Grundstücke sind zu überprüfen und zu regeln. Die Anforderungen an den Betrieb der Konzertmuschel sind zu prüfen und festzusetzen. Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2a ist zu überarbeiten.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a erforderlich.

2.3 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Düne an der Strandpromenade,
- östlich: nördlich der Mittelpromenade: durch das Grundstück Strandpromenade 15, Restaurant und Café „Zur Düne“
südlich der Mittelpromenade: durch die Grundstücke Mittelpromenade 21 und Ostseeallee 7,
- im Süden durch: die Ostseeallee,
- im Westen durch: die Zuwegung zur Seebrücke.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

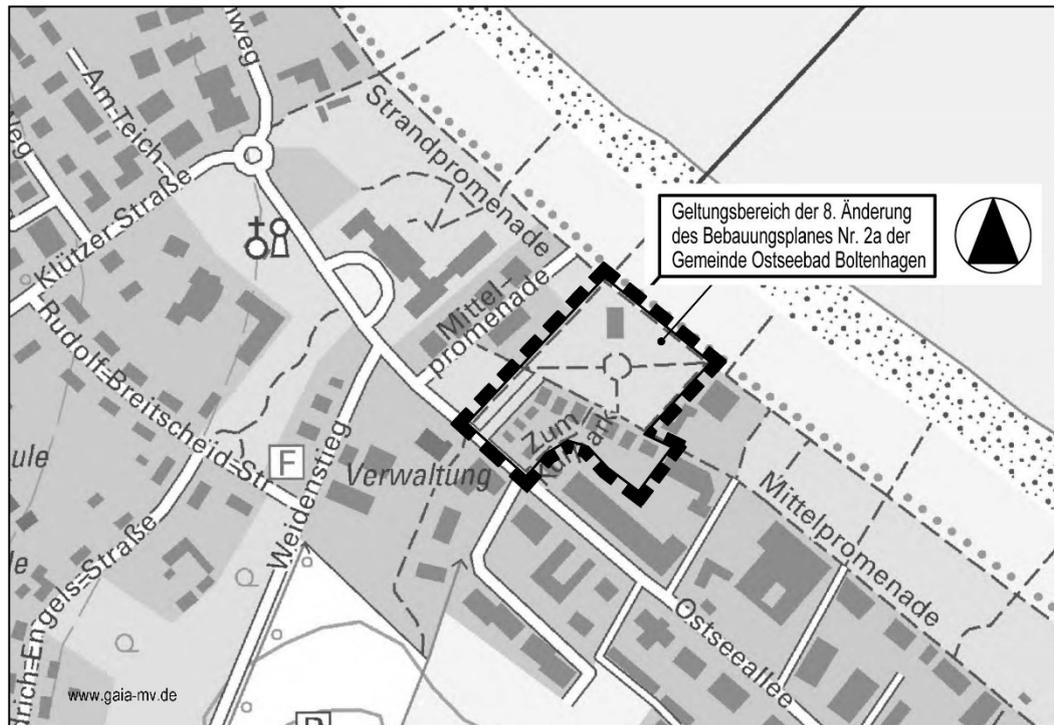


Abb. 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab

2.4 Plangrundlage

Für den Vorentwurf dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, 23970 Wismar, vom 29.09.2021, Ergänzung am 16.03.2022, als Plangrundlage unter Verwendung folgender Bezugssysteme:

- Lagebezug: ETRS 89,
- Höhenbezug: DHHN2016.

2.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften,
- und der Verfahrensübersicht.

Der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend - beigelegt.

2.6 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- 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 (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 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).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699),

- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), letzte Änderung durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219),
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.
- EG-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)
- Natura 2000-LVO M-V – Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011,
- Managementplan SPA "Wismarbucht und Salzhaff", StALU, Westmecklenburg 2015,
- Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018,
- Alleenerlass Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.12.2015 – VIII 240-1/556-07-VI 250-5300-00000-2012/016 – veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2016 Nr. 1 S. 9ff,
- Baumschutzkompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 2a dient bislang als Rechtsgrundlage; er soll durch die neu aufzustellende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a überplant werden. Der Bebauungsplan Nr. 2a wird durch die vorliegende Bauleitplanung im Geltungsbereich der 8. Änderung nicht aufgehoben; bei Unwirksamkeit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a würde der Bebauungsplan Nr. 2a weiterhin Bestand haben. Es gilt der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt.

2.7 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden für die Erarbeitung der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen genutzt:

- "Gemeinde Ostseebad Boltenhagen/ Bühne im Kurpark – Beratungsleistungen", SWUP GmbH, Berlin, vom 17.05.2017
- Prognose von Schallimmissionen (Freilichtbühne für Veranstaltungen, Kurpark Boltenhagen), Dekra Automobil GmbH, vom 17.03.2021.
- Prognose von Schallimmissionen (Gastronomiebetriebe Strandpromenade 15, Boltenhagen), Dekra, Bericht Nr. 244-86/A34757/551488071-B02, vom 16.08.2022.

3. Wahl des Planverfahrens

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB 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 8. 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a beträgt 1,16 ha (Vorentwurf).

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.740 m² innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sowie 427 m² innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ("Kurpark mit Bühne") und somit insgesamt von 2.167 m² festgesetzt. Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung der realen Bestandssituation getroffen; eine Erhöhung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2a ist zu verzeichnen.

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

- 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 8. 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.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 "Adventure-Park", gelegen zwischen Strand- und Mittelpromenade, ist bereits seit Mai 2021 rechtskräftig. Somit keine Berücksichtigung.
- 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a mit einer maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 1,5 ha.

Unter Berücksichtigung der Aufstellung der vorgenannten 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a erfolgt die Aufstellung der 8. Änderung (und auch der 7. 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.

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 der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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 8. 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. Die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a veränderten Vorgaben der Baunutzungsverordnung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Ferienhäusern sind zu berücksichtigen; jedoch sind im Plangebiet bereits Ferienwohnnutzungen 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 Urbanes Gebiet festgesetzt. Weiterhin wird eine Gemeinbedarfsfläche " Kurpark mit Bühne" festgesetzt. Die Plangebiete sind bereits bebaut.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,16 ha (Vorentwurf). 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 8. 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.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu beachten; die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a grenzt östlich an das Plangebiet der 8. 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 8. 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. 1.900 m Entfernung, Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) in mehr als ca. 1.900 m Entfernung. Die Bebauung im Plangebiet ist bereits vorhanden. Eine Intensivierung der Nutzung ist mit dem vorliegenden Vorentwurf nur unter Berücksichtigung des Bestandes vorgesehen. Aufgrund dessen bestehen für die in Aufstellung befindliche 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten. Die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a veränderten Vorgaben der

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

- Im Abstand von ca. 1.900 m zum Geltungsbereich der 8. 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 8. 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 sind zu berücksichtigen.
- 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.

3.2 Verfahrensschritte

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgenommen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Weiterhin wird die Öffentlichkeit am Aufstellungsverfahren 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.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

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.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

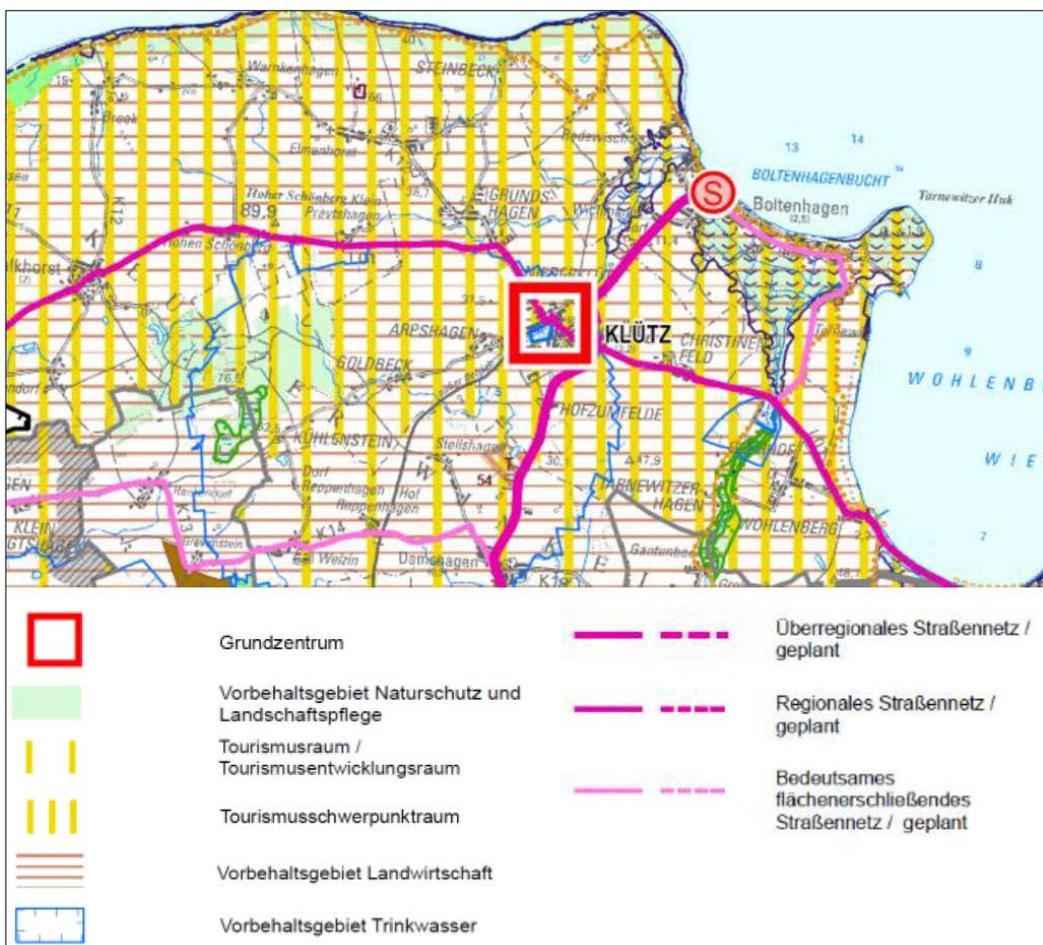


Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM 2011

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 Mittelbische 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).

Die derzeit in Aufstellung befindlichen Teilfortschreiben des RREP WM 2011 beziehen sich auf das Kapitel Energie und auf das Kapitel Siedlungsentwicklung.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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.

4.4 Gutachtlicher 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.

4.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser ist für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a zugrunde zu legen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgende Darstellung vorhanden:

- Gemeinbedarfsfläche "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen" (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- Mischgebiet (§ 6 BauGB),
- Örtliche Hauptverkehrsstraße (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.6 Geltendes Recht

Ohne die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ist die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde vorzunehmen.

4.7 Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Landschaftsplan aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wurden keine Festlegungen getroffen, da Flächen für die bauliche Nutzung bereits vorhanden sind. Lediglich im Bereich des Zugangs von der Ostseeallee zur Seebrücke ist die Grünzäsur zu erhalten bzw. zu entwickeln.

4.8 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von internationalen Schutzkategorien.

In einer geringen Entfernung zum Plangebiet von ca. 60 m liegt das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE_1934-401).

In einem Abstand von ca. 1,9 km zum Plangebiet befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE_2031-301). Ebenfalls in einem Abstand von ca. 1,9 km befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Wismarbucht" (DE_1934-302).

Aufgrund der bisherigen Nutzung, des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a und der vorliegenden Planungsabsicht geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass sowohl auf das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie vorsorglich auch auf die beiden Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und „Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ keine Auswirkungen beachtlich sind. Deshalb wird auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele der vorgenannten Natura 2000-Gebiete verzichtet. Sh. Punkt "17.6 Auswirkungen auf die Umwelt" sowie Punkt "18.7 Natura 2000-Gebiete".

Nationale Schutzkategorien

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, etc.). Es befinden sich auch keine nationalen Schutzgebiete in der planrelevanten Umgebung des Bebauungsplanes.

Gesetzlich geschützte Biotop (gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

Im Bereich der Ostsee befindet sich nördlich des Plangeltungsbereiches das gesetzlich geschützte Biotop "Offenwasser Bodden".

Aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich keine Anforderungen durch Eingriffe in geschützte Biotop.

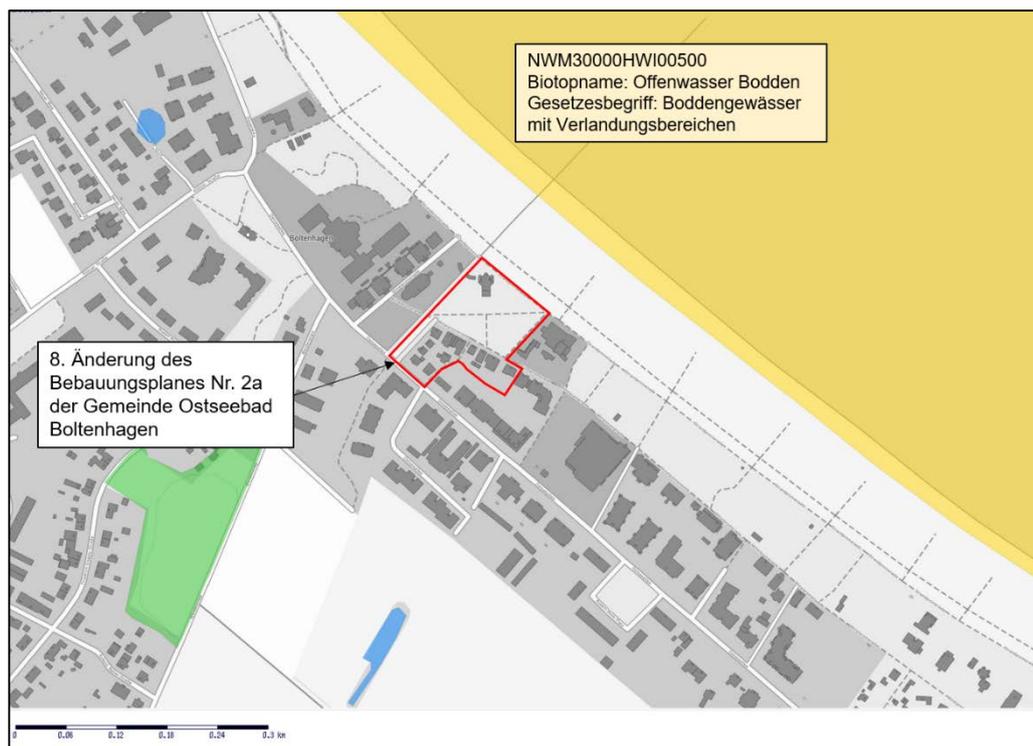


Abb. 3: Lage der gesetzlich geschützten Biotope und Lage des Plangebietes
Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0), mit eigener Bearbeitung

Sonstige Schutzkategorien

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens von 150 m land-/ seeseits der Mittelwasserlinie der Ostsee (§ 29 NatSchAG M-V). Der 150 m-Gewässerschutzstreifen geht landseits bis in die vorhandene Bebauung (Gemeinbedarfsfläche mit Konzertmuschel) zurück. Innerhalb dieses Bereiches sind die Düne, die Strandpromenade, bebaute Bereiche zu finden. Zur Lage wird auf die Planzeichnung – Teil A verwiesen.

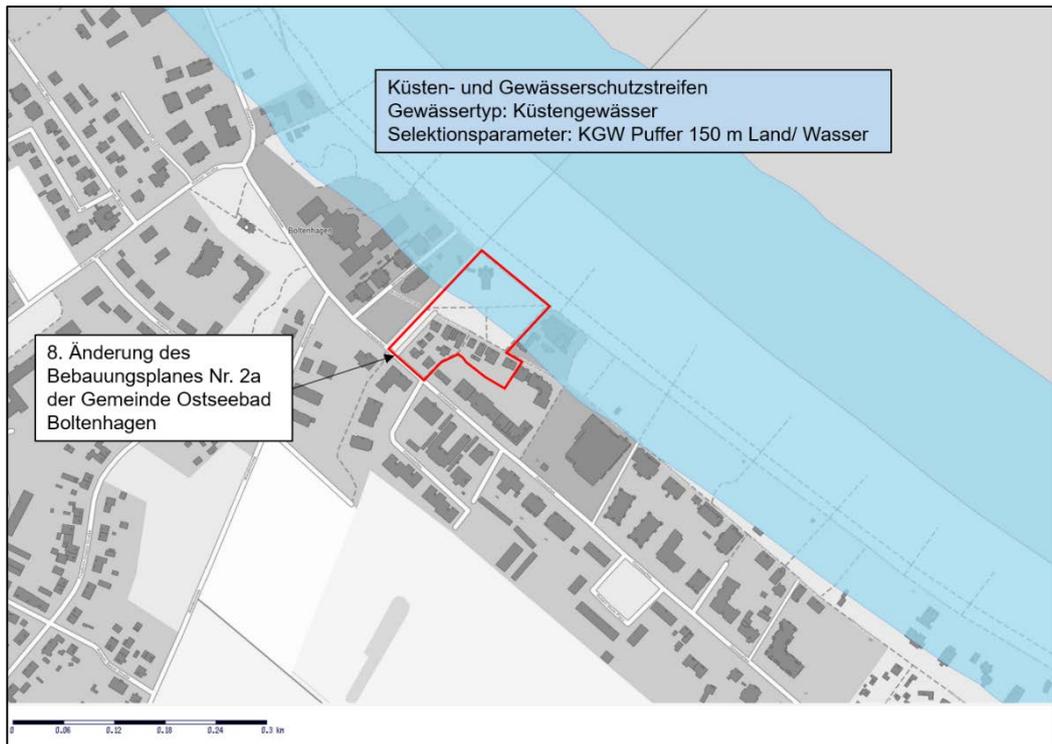


Abb. 4: Küsten- und Gewässerschutzstreifen und Lage des Plangebietes
Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0), mit eigener Bearbeitung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstengewässerschutzstreifens von 200 m zur Ostsee (§ 89 LWaG M-V). Der Küstengewässerschutzstreifen geht landwärts bis in die vorhandene Bebauung entlang der Mittelpromenade zurück. Zur Lage wird auf die Planzeichnung – Teil A verwiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzgebietes "Boltenhagen".

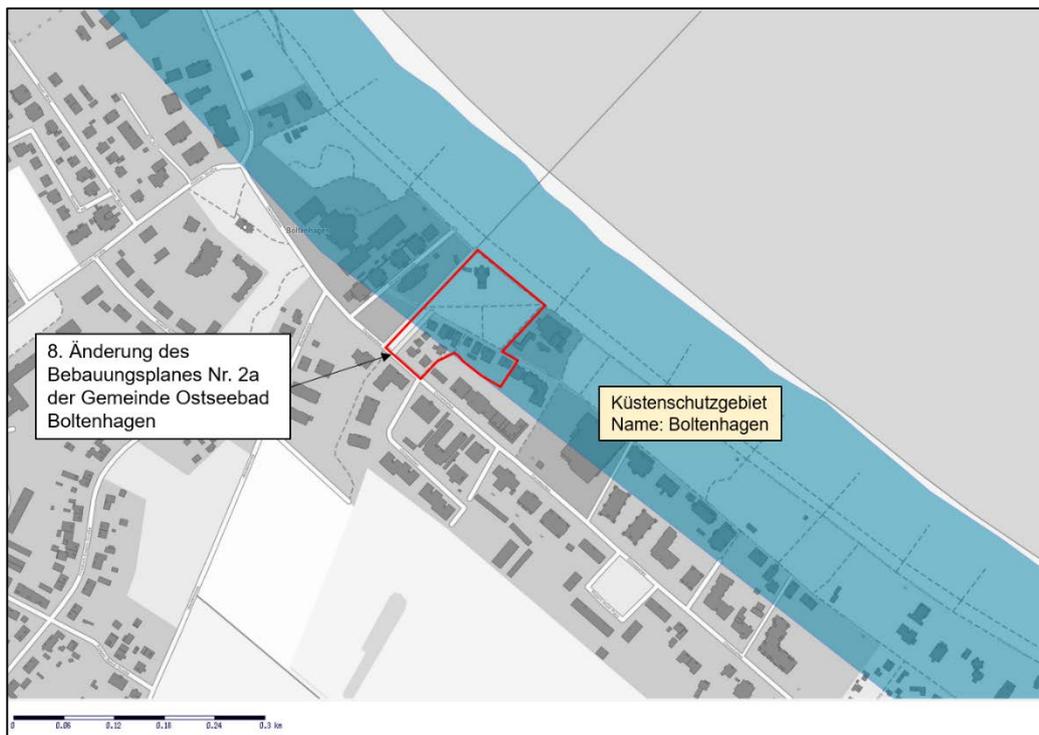


Abb. 5: Lage des Küstenschutzgebietes und Lage des Plangebietes
Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0), mit eigener Bearbeitung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich.

Die Küste der Boltenhagener Bucht ist ein Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. 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.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers Boltenhagens. Die Fläche im Plangeltungsbereich ist mit dem Bebauungsplan Nr. 2a beplant. Die Satzung ist am 09.03.2001 in Kraft getreten. Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung gilt derzeit auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a (Rechtskraft seit 2002).

Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ohne die Aufstellung der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a gemäß § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2a ist die Art der baulichen Nutzung für die Baugebiete zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee als Mischgebiet festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden überwiegend mit Baulinien sowie auf einem Grundstück mit Baugrenzen festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Baugebiete jeweils mit 0,35 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.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wurde für die Baugebiete mit dem Bebauungsplan Nr. 2a nicht festgesetzt.

Die Höhenentwicklung wurde überwiegend mit 2 Vollgeschossen sowie mit einer Traufhöhe von 3,50 m festgelegt.

5.2 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),

- Lage- und Höhenplan vom 29.09.2021, Vermessungsbüro Siwek (Datei: 6372-00-5_Lage-und Höhenplan_20210929.dwg).
- Flurkarte vom 06.10.2021, Vermessungsbüro Siwek (Datei: 20211006.dwg).
- Begehungen durch das Planungsbüro Mahnel vor Ort am 17.09.2021, 27.07.2020, 21.01.2019.
- Auskünfte des Amtes Klützer Winkel zu
 - o Hauptwohnsitze (15.03.2022),
 - o Nebenwohnsitze (15.03.2022),
- Akteneinsicht durch das Planungsbüro in die Baugenehmigungen (ab 1990) des Landkreises Nordwestmecklenburg im Plangebiet, am 24.01.2022, 27.01.2022, 02.02.2022 sowie im April 2022.

5.2.1 Innerhalb des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a befindet sich zwischen der Strandpromenade und der Ostseeallee, östlich des Zugangs zur Seebücke. Die östliche Ausdehnung erstreckt sich bis an die Fläche der Strandversorgung ("Zur Düne") sowie bis an das Grundstück Mittelpromenade Nr. 21 und die Straße "Zum Kurpark".

Es handelt sich um den Bereich der Konzertmuschel (Kurpark) sowie den Bereich mit historischer Bebauung.

Vor dem Hintergrund der Errichtung der "ursprünglichen" Hauptgebäude und deren Denkmalschutz steht deren rechtmäßigen Entstehung außer Frage (inkl. Nr. 18, das von der Denkmalliste gestrichen wurde).

Nutzungsstruktur

Im Kurpark ist die Konzertmuschel mit Bühne und einer gewerblichen Einheit vorzufinden. Die Baugenehmigung für den Neubau wurde im Jahr 2001 erteilt. Der Neubau der Pergola wurde 2003 und der Umbau des Innenraumes der gewerblichen Einheit in der Konzertmuschel wurde 2019 genehmigt.

Die Konzertbühne im Kurpark bildet einen wichtigen Baustein des Kulturangebotes in Boltenhagen. Die Angebote sind vielfältig und gut besucht. Leider führten besonders die Pop- und Rockkonzerte zu einer erhöhten Immissionsbelastung der Anwohner in der Umgebung, bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen, so dass die Auseinandersetzung mit den Anforderungen auf der Ebene des Bebauungsplanes verfolgt wird.

Zwischen der Mittelpromenade und der Ostseeallee sind in der Regel gewerbliche Nutzungen, wie Läden, Cafe's, etc. im Erdgeschoss sowie Wohn- oder Ferienwohnnutzungen im Obergeschoss vorzufinden. Auf dem Grundstück Nr. 12c ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein Hauptgebäude vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes sind auf 3 Grundstücken Einwohner mit dem Hauptwohnsitz gemeldet (Amt Klützer Winkel: Hauptwohnsitze am 15.03.2022), es sind keine Einwohner mit einem Nebenwohnsitz gemeldet (Amt Klützer Winkel: Nebenwohnsitze am 15.03.2022).

Grundstücksstruktur

Es befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a insgesamt 12 Grundstücke.

Die Grundstücke besitzen unterschiedliche Grundstücksgrößen von 228 m² bis 805 m² und sind mit je einem Hauptgebäude straßenbegleitend bebaut. Das Hauptgebäude auf dem Grundstück Mittelpromenade 12c wurde zwecks Neubebauung abgebrochen.

Bebauungsstruktur

Alle 12 Grundstücke – bis auf das Grundstück Mittelpromenade 12c – sind derzeit mit einem Hauptgebäude bebaut. Nach der Akteneinsicht beim Landkreis und unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Entstehung der "Ursprungshäuser" zum Entstehungszeitraum ist zu ersehen, dass hier von genehmigtem baulichen Bestand auszugehen ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 wird bereits bei 7 von 12 Grundstücken allein mit den Hauptgebäuden überschritten. Das Grundstück Mittelpromenade 14 weist mit 0,675 (nur Hauptgebäude) die höchste Grundflächenzahl auf. 4 von 12 Grundstücken halten die festgesetzte GRZ ein bzw. unterschreiten diese (nur Hauptgebäude).

Auf 5 von 12 Grundstücken sind Nebengebäude vorzufinden. Davon ist für 1 Nebengebäude eine Genehmigung aus den Unterlagen (Akteneinsicht beim Landkreis) zu ersehen.

Die Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen richtet sich nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Zeitpunkt der Entstehung.

Die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze können daher durchaus genehmigungsfrei sein.

Ein Nachweis zur Einhaltung der GRZ ist für "neue" Vorhaben seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2a (oder während der Aufstellung bei geltender Veränderungssperre) zu führen.

Bestehende, rechtmäßig errichtete Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

Der Entstehungszeitpunkt der Bebauung mit Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen kann unter Bezug auf die zur Verfügung stehenden Unterlagen – bis auf ein Grundstück – nicht ermittelt werden.

Sonstige Flächenversiegelungen

Auf den Grundstücken sind umfangreiche Versiegelungen der Freiflächen, i.d.R. durch Pflaster, vorzufinden.

- Sonstige Flächenversiegelungen im Bereich entlang der Mittelpromenade von Nr. 12 bis Nr. 19

Entlang der Mittelpromenade (von Nr. 12 bis Nr. 19) wurden – bis auf Grundstück Nr. 12 – zwischen der Mittelpromenade und der straßenseitigen Gebäudefront vollversiegelt. Auf dem Grundstück Nr. 12 wurde hier ein Vorgarten angelegt; die Fläche wird überwiegend gärtnerisch genutzt; versiegelt hier der Zuweg zum Haus und ein ca. 1 m breiter gepflasterter Streifen parallel zum Zaun. Die Pflasterung der Mittelpromenade wurde bis an den Zaun geführt, so dass optisch der Eindruck entsteht, dass die Mittelpromenade bis an den Zaun reicht. Es ist beachtlich, dass das Hauptgebäude Nr. 12 weiter entfernt von der Mittelpromenade liegt als die weiteren Gebäude (Nr. 13, 14, ...).



Abb. 6: Mittelpromenade mit Nr. 12 im Vordergrund (Stand: 17.09.2021, PBM)

Bei den weiteren Grundstücken Nr. 13 bis 19 wurde ebenfalls ein Streifen bis ca. 2,55 m auf privatem Grundstück bis an die straßenseitige Gebäudefront heran gepflastert, der optisch den Eindruck vermittelt, dass die Mittelpromenade bis an die Gebäudefront heranreicht.

Die Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden sind in diesem Bereich ebenfalls in hohem Grad versiegelt.



Abb. 7: Mittelpromenade zwischen Nr. 12 und 13 (Stand: 17.09.2021, PBM)



Abb. 8: Mittelpromenade/ "Zum Kurpark" mit Nr. 14 und Nr. 15 (Stand: 27.07.2020, PBM)

Die rückwärtigen Grundstücke sind bei den sehr kleinen Grundstücken Nr. 13, Nr. 14 und Nr. 16 bereits mit Gebäuden sehr stark überbaut; bei den

verbleibenden Grundstücksfreiflächen ist hier ebenfalls von einer Befestigung auszugehen.

Die Freifläche des rückwärtigen Grundstücks Nr. 15 ist vollständig versiegelt und wird als Stellplatzfläche genutzt.



Abb. 9: rückwärtiger Grundstücksbereich der Nr. 15 (Stand: 17.09.2021, PBM)

Die Grundstücke Nr. 18 und Nr. 19 weisen mit 583 m² und 805 m² die größten Grundstücksflächen auf. Die rückwärtigen Grundstücksflächen weisen große Freiflächen auf. Auf dem Grundstück Nr. 18 ist aus der Vermessung eine großflächige Versiegelung zu ersehen ("Steine"). Auf dem rückwärtigen Grundstück Nr. 19 ist eine Freifläche mit Rasen und Gehölzen vorzufinden.

- Sonstige Flächenversiegelungen im Bereich entlang der Mittelpromenade von Ostseeallee Nr. 3 bis Mittelpromenade Nr. 12

Auf sämtliche Grundstücke erstreckt sich die Pflasterung der Mittelpromenade (bis zu ca. 80 cm).

Die Grundstücke Ostseeallee Nr. 3 und Mittelpromenade Nr. 12a und 12b weisen einen großen Vorgartenbereich vor den giebelständigen Hauptgebäuden von ca. 7 m Tiefe auf. Das Grundstück Nr. 12 weist hier die Traufseite des Haupthauses auf und geringere Freiflächen; der Vorgarten ist nach Norden vor der Giebelseite des Gebäudes angeordnet.

Die Vorgärten der vorgenannten Häuser (Nr. 3, Nr. 12a) sind sehr stark versiegelt.



Abb. 10: Ostseeallee 3 (Stand: 27.07.2020, PBM)



Abb. 11: Mittelpromenade 12a und 12b (Stand: 27.07.2020, PBM)

Haus Nr. 12b weist einen Vorgarten mit einer Rasenfläche auf; im Wesentlichen sind die Zuwege versiegelt.



Abb. 12: Mittelpromenade 12a (Stand: 27.07.2021)

Das Haus Nr. 12 weist hier eine versiegelte Fläche in einem Teilbereich aus; ansonsten wird die Freifläche gärtnerisch genutzt.



Abb. 13: Mittelpromenade 12 (Stand: 27.07.2020, PBM)

Größere Grundstücksfreiflächen auf dem rückwärtigen Grundstück sind nur noch bei Nr. 12b vorzufinden; die weiteren Grundstücke sind entweder wesentlich mit dem Hauptgebäude überbaut (Nr. 12a) oder besitzen nur eine sehr geringe Fläche rückwärtig des Hauptgebäudes.

Das Grundstück Ostseeallee Nr. 5 weist im Bereich zur Ostseeallee eine festigte Freifläche auf; die weiteren Flächen sind unversiegelt, aber nicht gärtnerisch angelegt.



Abb. 14: Ostseeallee 5 (Stand: 27.07.2020, PBM)



Abb. 15: Ostseeallee 5, Ansicht "Zum Kurpark" (Stand: 27.07.2020, PBM)

- Sonstige Flächenversiegelungen im Bereich am Weg "Zum Kurpark"
Das Grundstück Mittelpromenade 12c liegt an diesem Weg an und wird hierüber erschlossen. Derzeit ist das Grundstück ohne Hauptgebäude (Stand Sommer 2022), nur Nebengebäude, und liegt brach (Neubebauung geplant).

Höhen

Die Höhen der Gebäude wurden durch die Vermessung ermittelt.

5.2.2 Angrenzend an das Plangebiet

Im Norden grenzt die Düne und anschließend der Ostseestrand an das Plangebiet der 7. Änderung an. Auf der Düne wurde parallel zum Strand und zur Strandpromenade vor kurzer Zeit die Dünenpromenade errichtet.

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist das Gebiet mit der Strandversorgung "Zur Düne" zu finden. Ebenfalls westlich angrenzend - an der Mittelpromenade – ist die Bebauung "Mittelpromenade 21" mit Geschäften, Cafe´s und Wohnungen/ Ferienwohnungen vorhanden. Südlich bzw. südöstlich ist die straßenbegleitende Bebauung an der Ostseeallee vorhanden (Ostseeallee 7 – 11 a-e) mit Läden, Bistro, Cafe´/ Bäcker sowie einer Apotheke und Wohnungen/ Ferienwohnungen in den Obergeschossen zu finden. Die Gebäude wurden mit bis zu 3 Vollgeschossen errichtet.

Im Süden grenzt die Ostseeallee – Hauptverkehrsachse des Ortes – an.

Im Westen ist eine Promenade als Hauptverbindung zwischen der Ostseeallee und der Seebrücke vorhanden. Hier ist ein Restaurant eingebettet und westlich schließt sich das Quartier mit der Bebauung des "Seehotels Großherzog von Mecklenburg" an.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Ostseeallee und der Strandpromenade sowie im westlichen Bereich der Mittelpromenade. Bundes- und Landesstraßen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Die Grundstücke liegen alle direkt an öffentlichen Verkehrsflächen an, wobei beachtlich ist, dass die "Mittelpromenade" und die Straße "Zum Kurpark" für den Kraftfahrzeugverkehr eingeschränkt befahrbar sind und vordergründig dem fußläufigen Verkehr dienen.

5.3.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

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.

5.3.2 Interne Erschließung innerhalb des Plangebietes, ruhender Verkehr

Die Ostseeallee verläuft als Hauptverkehrsachse des Ortes parallel zum Ostseestrand. Die an der Ostseeallee anliegenden Grundstücke werden direkt über die Ostseeallee erschlossen. Die Ostseeallee grenzt an den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a (liegt außerhalb).

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

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

Mit dem Umlegungsverfahren wurde 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. Durch das Umlegungsverfahren wurde ein neues Flurstück unter Einbezug von angrenzenden Flächen gebildet.

Verbindungsweg zwischen der "Strandpromenade" und der "Mittelpromenade" östlich der Gemeinbedarfsfläche: ist ein öffentlicher Gehweg und bereits vorhanden.

Mit dem Umlegungsverfahren wurde die Neuordnung der Grundstückssituation vorgenommen. Der Weg verläuft nun insgesamt auf dem Flurstück der Gemeinde; die durchgehende öffentliche Verbindung ist gesichert.

Die "Mittelpromenade" ist bereits vorhanden. Sie ist als öffentlicher Gehweg ausgeschildert. Die Grundstücke Mittelpromenade 12, 12a, 12b und 13 liegen ausschließlich an der Mittelpromenade an; ebenso Nr. 16, 18 und 19. Die

verkehrliche Erreichbarkeit ist im Laufe des Aufstellungsverfahrens der vorliegenden Bebauungsplanänderung im planungsrechtlichen Sinne zu regeln. Mit dem Umlegungsverfahren wurde die Neuordnung der Grundstückssituation der Mittelpromenade vorgenommen. Gemäß dem Lage- und Höhenplan ist erkennbar, dass die befestigten Flächen der Mittelpromenade – wenn auch teilweise nur zu einem geringen Teil – auf den privaten Grundstücken liegen. Es ist ersichtlich, dass straßenbegleitende Flächenversiegelungen (zur "Mittelpromenade" und zum Weg "Zum Kurpark") hin einhergehend mit der Erneuerung der "Mittelpromenade" bzw. "Zum Kurpark" vorgenommen wurden ("optische Einheit"). Diese Flächen werden von den Gewerbetreibenden als Aufstellfläche für ihre Waren bzw. für die Außengastronomie genutzt.

Die Straße "Zum Kurpark" ist bereits vorhanden. Es ist eine Beschilderung vorhanden, die eine Durchfahrt nicht zulässt ("Durchfahrt verboten"), bis auf Ausnahmen, wie z.B. Versorgungsfahrzeuge. Der Weg ist bereits ausgebaut.

5.3.3 Fuß- und Radwege

Innerörtlich ist das Fuß- und Radwegnetz ausgebaut. Die Gemeinde ergänzt derzeit ihr Angebot um die sogenannte "Dünenpromenade" auf der Düne. Weiterhin wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen.

5.3.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Parkplätze vorhanden. Auf den Grundstücken sind für den jeweiligen Eigenbedarf nur teilweise Stellplatzflächen vorhanden.

5.4 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 wird über die vorhandenen Hydranten gedeckt. Konkrete Angaben zur Kapazität werden im Laufe des Planaufstellungsverfahrens ermittelt.

5.5 Naturräumlicher Bestand

Das Gelände im gesamten Plangebiet ist mit Höhen um ca. 2 m ü. NHN (DHHN 92) vorzufinden.

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V.

An die Strandpromenade grenzt nördlich die Düne mit Bepflanzung im Übergang zum Ostseestrand an.

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

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

5.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Im Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich Flächen im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ebenso wie im Eigentum von Privaten.

Eine Regelung der Eigentumsverhältnisse der Verkehrsflächen wurde durch das Umlegungsverfahren getroffen.

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde am 09.03.2001 bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich.

Die Gründe für die Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a sind unter Punkt 2.1 dieser Begründung dargelegt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 05. Juli 2018 den Beschluss zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a gefasst und im Amtsblatt vom 25. Juli 2028 bekannt gemacht.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz innerhalb des Gebietes,
- Sicherung der Flächennutzungen innerhalb des Gebietes für Terrassen und Zufahrten unter Berücksichtigung der Erhaltung der städtebaulichen Qualität des Gebietes,
- Regelung der Grundflächenzahl,
- Regelungen zur Ortsbildgestaltung,
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

Im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung sind die Anforderungen an den Betrieb der Konzertmuschel zu prüfen und festzusetzen.

6.2 Planungsalternativen

Die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgt unter der Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes und seinem räumlichen Geltungsbereich.

Das Plangebiet ist bereits bebaut.

Planungsalternativen sind nicht aufzuführen. Ohne die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ist der Bebauungsplan Nr. 2a zugrunde zu legen.

6.3 Städtebauliches Konzept

Aufgrund des Neuregelungsbedarfes verfolgt die Gemeinde nach erfolgter Bestandsaufnahme das nachfolgend aufgeführte städtebauliche Konzept.

Das Plangebiet besitzt innerhalb des Gemeindegebietes und insbesondere des Ortszentrums eine besondere städtebauliche und ortsgeschichtliche Bedeutung ein. Es wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches sich insbesondere mit den Versiegelungen und Freiflächen auseinandersetzt.

- Die Gemeinde verfolgt auch künftig die Zielstellung im Ortszentrum eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu sichern. Dabei ist der Kurpark mit der Konzertmuschel als kulturelle Einrichtung im Ostseebad besonders zu würdigen.
- Innerhalb des Ortszentrums soll im Plangebiet entsprechende Infrastruktur weiterhin Bestand haben. Komplette Ferienhäuser sollen nicht entstehen können, sondern nur Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude weiteren Nutzung. Um einer Verödung des Ortszentrums außerhalb der Hauptsaisonzeiten entgegenzutreten sollen auch Zweitwohnungen unzulässig sein. Um das Ortszentrum attraktiv für Einwohner des Ostseebades und Gäste zu halten, sollen an der jeweiligen Straßenseite im Erdgeschoss Wohnnutzungen oder Ferienwohnungen unzulässig sein; im Erdgeschoss sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.
- Die vorhandene Bebauungsstruktur gilt es zu bewahren; die vorhandenen Hauptanlagen sind bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Der vorhandene Gebäudebestand der Hauptgebäude wird zugrunde gelegt.
- Die Bebauungstypologie der Bebauung mit einem Hauptgebäude je Grundstück wird beibehalten; die Ausrichtung der Gebäude straßenbegleitend ist weiterhin maßgebend. Einzelne zusätzliche Hauptgebäude auf rückwärtigen Grundstücken sollen nicht errichtet werden können. Weitere Anbauten zwischen den vorhandenen Hauptgebäuden sollen nicht zulässig sein; die vorhandenen "Zwischenbauten" sind als "Ausreißer" zu werten. Aufgrund bereits genehmigter rückwärtiger Anbauten an Hauptgebäude könnten rückwärtige Anbauten für die Grundstücke Nr. 18 und 19 in Betracht gezogen werden.
- Im Hinblick auf die hohe vorhandene Versiegelung auf den meisten Grundstücken verfolgt die Gemeinde hier möglichst einen Rückbau von Nebengebäuden und Garagen sowie von sonstigen Flächenversiegelungen, z.B. durch Pflaster, um die Bodenfunktionen insbesondere die Wasserdurchlässigkeit, wieder zu verbessern.
- Sonstige Flächenversiegelungen – von Nr. 12 bis Nr. 19: Versiegelungen durch Pflaster, etc, entlang der Promenaden auf den Grundstücken sollen weiterhin berücksichtigt und durch die Festsetzungen gedeckt sein, denn diese Bereiche werden durch die Gewerbetreibenden (Läden, Gastronomie) für die Warenpräsentation und Außengastronomie (Sitzplätze) genutzt und wurden offensichtlich mit der einhergehend mit der Neugestaltung der Mittelpromenade und der Straße "Zum Kurpark" vorgenommen (Bereiche Mittelpromenade 13 bis 19, ebenso der schmale Streifen vor dem Vorgarten der Mittelpromenade 12. Entlang des Weges "Zum Kurpark" bleibt die Pflasterung im Bereich zwischen den Häusern Nr. 14 und 15 erhalten. Desweiteren soll auf jedem Baugrundstück die Möglichkeit bestehen, auf einem gepflasterten Fußweg auf das rückwärtige Grundstück zu gelangen. Die Hofflächen bzw. rückwärtigen Freiflächen auf den Grundstücken sollen nach Möglichkeit entsiegelt werden (Nr. 13, Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 18). Die Nachweise für die rechtmäßige Entstehung der vorhandenen Versiegelung und damit Bestandsschutz sind durch die Eigentümer beizubringen.
- Sonstige Flächenversiegelungen – von Ostseeallee 3 bis Mittelpromenade 12: Alle Grundstücke sind mit der Pflasterung der Mittelpromenade bis zu einer Tiefe von ca. 80 cm überbaut; dies soll weiterhin so bleiben. Auf dem Grundstück Ostseeallee 3 soll die großflächige Versiegelung des gesamten "Vorgartenbereiches" weitestgehend zurückgebaut werden, es sei denn die

rechtmäßige Entstehung der Pflasterung kann durch den Eigentümer nachgewiesen werden. Dies betrifft ebenso die Fläche zwischen den Häusern auf den Grundstücken Ostseeallee 3 und 5. Auf dem Grundstück Nr. 12b wird ebenfalls die Entsiegelung der Hoffläche angestrebt, es sei denn die rechtmäßige Entstehung wird durch den Eigentümer nachgewiesen. Es sollte auch hier grundsätzlich auf jedem Grundstück möglich sein, auf einem gepflasterten Weg das rückwärtige Grundstück zu erreichen.

- Die Verkehrsflächen werden unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt.

6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a werden weder landwirtschaftliche Flächen noch Waldflächen einer anderen Nutzungsart zugeführt, weder durch die Planung selbst noch durch externe Ausgleichsflächen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Urbane Gebiete

Gemäß dem städtebaulichen Konzept und unter Würdigung des Bestandes erfolgt mit der vorliegenden 8. Änderung die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO. Die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO – wie bisher – wird nicht weiterverfolgt.

Die Bestandsaufnahmen haben die Gemeinde unter Berücksichtigung der qualitativen Anteile bestärkt, ein Urbanes Gebiet anstelle des bisher festgesetzten Mischgebietes festzusetzen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und es sind entsprechende Nutzungen vorhanden (sh. Punkt "5. Städtebauliche Bestandsaufnahme" dieser Begründung).

Es wurde im Januar 2022/ Februar 2022 Akteneinsicht in die Akten des Landkreises ab 1990 genommen. Die Akteneinsicht diene der Übersicht über die erteilten Baugenehmigungen und über die ordnungsbehördlichen Verfahren. 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 Urbanen Gebietes 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 Belebung 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.

Das "Urbane Gebiet" wurde mit der Novelle der BauNVO 2017 eingeführt. Wichtiges Merkmal des "Urbanen Gebietes" ist die Nutzungsmischung, so dass

Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen nebeneinander bestehen können. Im Unterschied zum "Mischgebiet" muss das Verhältnis zwischen den Nutzungen nicht gleichgewichtig sein.

Es kann zusätzlich eine geschossweise Regelung für einzelne Nutzungen getroffen werden. Durch höhere Immissions- und Lärmschutzrichtwerte wird ebenfalls die Mischung von Wohnen und Gewerbe erleichtert; gegenüber dem Mischgebiet liegt hier der Orientierungswert tags um 3 dB(A) höher (nachts besteht kein Unterschied).

Nachfolgend werden die Festsetzungen erläutert.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des 13a Satz 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung: Der Nutzungskatalog gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO wurde auf die Bedürfnisse der Gemeinde für das Plangebiet angepasst. Es sollen keine kompletten Ferienhäuser im Plangebiet zulässig sein. Es besteht die Zielsetzung, dass das Ortszentrum "belebt" und Funktionen für die Einwohner und Feriengäste erfüllen soll, die zum bummeln und verweilen einladen, wie z.B. Läden, Cafe´s, Gaststätten, etc..

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung: Die Gemeinde verfolgt im touristisch geprägten Ortzentrum mit dem Kurpark nicht die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen bzw. Anlagen. Das Gebiet ist bereits baulich genutzt; sodass auch ein entsprechender Flächenbedarf aufgrund der Nutzungen nicht gedeckt werden kann, insbesondere Tankstellen. Ein Einfügen dieser Nutzungen sieht die Gemeinde hier auch aufgrund der Lage 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. Mit der Festlegung soll Nutzungskonflikten entgegengewirkt werden; insbesondere das Ruhebedürfnis und die Erholungsfunktion gilt es zu schützen.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauVNO) allg.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Gebäude als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die

zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauVNO) unzulässig.

Begründung: Die nun anzuwendende Baunutzungsverordnung gestattet die Ferienwohnnutzung auch in Urbanen Gebieten. 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). Mit der getroffenen Festsetzung beabsichtigt die Gemeinde der Umnutzung kompletter Häuser in Ferienhäuser entgegenzutreten. Einzelne Ferienwohnungen, die sich innerhalb eines Gebäudes gegenüber der weiteren Nutzung baulich unterordnen, sind von dieser Festsetzung nicht erfasst und zulässig.

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

Begründung: Der Begriff des Wohnens umfasst vom Grundsatz her sowohl die Haupt- als auch die Neben- bzw. Zweitwohnungen. Mit der 8. 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.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzungen (allgemeines Wohnen oder Ferienwohnen) unzulässig. Im Erdgeschoss sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.

Begründung: 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 8. Änderung fest. Im Erdgeschoss der Hauptgebäude an der Mittelpromenade sind nur Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen und Ferienapartments) zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde hat sich ausführlich mit der Bestandssituation in Verbindung mit dem bestehenden Planungsrecht befasst.

Es wurden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt,
- Firsthöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt,
- Gebäudehöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

Grundflächenzahl – GRZ

Im Urbanen Gebiet wurde die im Bebauungsplan Nr. 2a festgesetzte max. GRZ von 0,35 festgesetzt; die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche mit Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde ausgeschlossen. Die Überprüfung der Bestandssituation bestätigte die ersichtliche hohe Versiegelung auf den meisten Baugrundstücken und zeigte auch, dass für die baugenehmigungspflichtigen Gebäude in der Regel von einer Baugenehmigung auszugehen ist. Alle 12 Grundstücke – bis auf das Grundstück Mittelpromenade 12c – sind derzeit mit einem Hauptgebäude bebaut. Nach der Akteneinsicht beim Landkreis und unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Entstehung der "Ursprungshäuser" zum Entstehungszeitraum ist zu ersehen, dass hier von genehmigtem baulichen Bestand auszugehen ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 wird bereits bei 7 von 12 Grundstücken allein mit den Hauptgebäuden überschritten. Das Grundstück Mittelpromenade 14 weist mit 0,675 (nur Hauptgebäude) die höchste Grundflächenzahl auf. 4 von 12 Grundstücken halten die festgesetzte GRZ ein bzw. unterschreiten diese (nur Hauptgebäude).

Über die Hauptgebäude hinaus sind auf 5 von 12 Grundstücken Nebengebäude errichtet worden. Auf den Grundstücken sind umfangreiche Flächenversiegelungen der Freiflächen, i.d.R. durch Pflaster, vorzufinden.

Alle Versiegelungen besitzen Bodenrelevanz und sind daher für die Grundflächenzahl beachtlich.

Die Überprüfung der Festsetzungen der GRZ des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2a wurde vorgenommen. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wurden geänderte Festsetzungen der GRZ wie folgt vorgenommen.

- Der real vorhandene Bestand wird mit den Festsetzungen der GRZ berücksichtigt, in den Fällen in denen die GRZ mit dem Bestand die festgesetzte GRZ überschreitet.
- Bei Einhaltung bzw. Unterschreitung der GRZ wurde auf die ursprüngliche Festsetzung zurückgegriffen (Ostseeallee 3, Mittelpromenade 12c, 18, 19).
- 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.
- Insbesondere ist beachtlich, dass Grundstücke unterschiedlicher Größe und von unterschiedlichem Zuschnitt vorhanden sind; es ist keine einheitliche Grundstücksstruktur vorhanden.
- Mit den weiteren Anlagen wurde nun mit der 8. Änderung eine Überschreitung gemäß § 19 BauNVO unter Berücksichtigung des Bestandes zugelassen. Die Gemeinde behält sich hier die weitere Ausformung der Festsetzung im weiteren Aufstellungsverfahren vor.

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.

Im Übergang zu den privaten Grundstücken wurden auf den privaten Grundstücken hin straßenbegleitende Flächenversiegelungen (zur "Mittelpromenade" und zum Weg "Zum Kurpark") einhergehend mit der Erneuerung dieser Wege vorgenommen und bilden eine optische Einheit. Diese Flächen werden von den Gewerbetreibenden als Aufstellflächen für ihre Waren bzw. für die Außengastronomie genutzt. Die Eigentumsverhältnisse sind davon unberührt; die Versiegelung ist bei der Festsetzung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen.

In der Gemeinbedarfsfläche wurde die mit dem Bebauungsplan Nr. 2a festgesetzte maximale Grundfläche von 200 m² für die Bühne im Bestand geprüft und nunmehr wurden Festsetzungen unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt:

- Baufeld 1 – Bühne – max. GR von 320 m²,
- Baufeld 2 – Erweiterungsmöglichkeit der Bühne – Ausnutzung des Baufensters,
- Baufeld 3 – Pergola – max. GR von 34 m².

Höhenfestsetzung/ Vollgeschossanzahl

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wurde folgende Festsetzung für das Urbane Gebiet getroffen:

In den Urbanen Gebieten wird die max. zulässige Traufhöhe mit 3,50 m über dem Bezugspunkt und die max. zulässige Firsthöhe mit 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Überschreitungen der Firsthöhe bis zu 80 cm sind nur unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes zulässig.

Die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2a getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung wurden mit der 8. Änderung geprüft und teilweise angepasst:

- An der max. zulässigen Traufhöhe von 3,50 m wird weiterhin festgehalten.

- Zur eindeutigen Höhenentwicklung im Plangebiet wurde zusätzlich im Urbanen Gebiet eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgelegt, die von den meisten Hauptgebäuden eingehalten wird. Nur die Hauptgebäude auf den Grundstücken Mittelpromenade 13, 14, 15, 16 besitzen eine höhere Firsthöhe (bis zu 0,80 cm höher) als 9,50 m.

Die Basis für die Höhenfestsetzung bildet der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, 23970 Wismar, vom 29.09.2021, Ergänzung am 16.03.2022.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Höhenentwicklung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wurde die im Bereich der Bühne mit dem Bebauungsplan Nr. 2a festgesetzte Gebäudehöhe von max. 8,0 m über dem Bezugspunkt im Bestand geprüft und weiterhin festgesetzt (Baufeld 1). Darüber hinaus wird für die Pergola im Baufeld 3 gemäß dem Bestand eine Gebäudehöhe von max. 4,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Das Baufeld 2 ist im weiteren Verfahren noch mit einer maximalen Höhe zu versehen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche richtet sich die Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Nutzungszwecks Bühne allein nach der Gebäudehöhe. Eine Anzahl der Vollgeschosse ist hier verzichtbar.

7.3 Höhenlage

Es wurde der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklung wie folgt festgesetzt:

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

Es wird Bezug genommen auf die Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche. Diese Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Damit erfolgt eine eindeutige Regelung der Höhenlage.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im festgesetzten Urbanen Gebiet wurde die abweichende Bauweise wie nachfolgend erläutert festgesetzt. Ansonsten sind die Bebauungsmöglichkeiten durch die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen geregelt.

Festsetzung: In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist bei den festgesetzten Baulinien die Abstandsfläche gemäß § 6 LBauO M-V zu den Grundstücksgrenzen nicht einzuhalten bzw. muss die Abstandsfläche gemäß § 6 LBauO M-V zu den Grundstücksgrenzen nicht gehalten werden.

Begründung: Die Festsetzung des Ursprungsplanes Nr. 3.(1) wird hier übernommen. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise gilt für das festgesetzte Urbane Gebiet. Die Anwendung beschränkt sich auf die Festsetzung von Baulinien. Die festgesetzte abweichende Bauweise gestattet das Abweichen der Abstandsflächen bei Berücksichtigung des vorliegenden baulichen Bestandes. Wie unter dem Punkt "5. Städtebauliche Bestandsaufnahme" dargelegt, geht die Gemeinde davon aus, dass die bestehenden Hauptgebäude Bestandsschutz genießen und zum Zeitpunkt der Genehmigung bzw. der Genehmigungsfähigkeit die Anforderungen,

insbesondere Brandschutz, erfüllt wurden. Die Festsetzung dient dem Bestandsschutz.

Festsetzung: Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Vorsprünge und Erker auf jeweils insgesamt 25% der Fassadenseitenlängen um max. 2,00 m überschritten werden. Der Abstand zwischen den jeweiligen Einzelvorsprüngen muss mind. 5,00 m betragen.

Begründung: Die Festsetzung des Ursprungsplanes Nr. 3.(4) wird hier übernommen und soll weiterhin gelten. Die geltenden bauordnungsrechtlichen Regeln sind von der Festsetzung unberührt und zu beachten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a erfolgte eine Überprüfung der Festsetzungen, insbesondere auch der Baugrenzen und Baulinien unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme. Die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen wurde entsprechend angepasst.

In einigen Fällen wurden die Festsetzungsmöglichkeiten von Baulinien und Baugrenzen miteinander kombiniert. Eine Baulinie wurde jeweils für die Umgrenzung des historischen Gebäudes verwendet, damit im Falle des Verlustes des Bestandsschutzes ein Gebäude in gleicher Kubatur wieder entstehen würde. Darüber hinaus wurden Baugrenzen angrenzend an Baulinien verwendet, sodass z.B. Anbauten, die sich auf die städtebauliche Situation beeinträchtigend auswirken, in der Zukunft nicht zwingend die überbaubaren Flächen füllen müssten. Hier soll 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).

Gemäß dem städtebaulichen Konzept erfolgte die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes. Erweiterungen sind einzig auf dem Grundstück Mittelpromenade 19 vorgesehen, da dieses als Einziges bislang noch aus städtebaulicher Sicht Erweiterungspotenzial besitzt. Die rückwärtige Bauflucht des Nachbarhauses Mittelpromenade Nr. 18, welches als vergleichbar heranzuziehen ist, bildet daher die Begrenzung für einen möglichen Anbau und wird daher mit einer Baugrenze in der Breite des Gebäudes Nr. 19 bis zu dieser Bauflucht festgesetzt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Kurpark mit Bühne" wurde die überbaubare Grundstücksfläche mit der 8. Änderung unter Berücksichtigung des Bestandes angepasst (Baufelder 1 und 3). Unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen wurde das Baufeld 2 für eine künftige bauliche Ergänzung für Aufführungen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Optionen wurde die Option – "Mobile Bühne" im Kurpark¹ dahingehend mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt, dass eine überbaubare Fläche (Baugrenze 2) mit dem Vorentwurf festgesetzt wurde. Hierzu auch Darlegungen zum Punkt 10.2 Immissionsschutz – Lärm dieser Begründung.

¹ "Gemeinde Ostseebad Boltenhagen/ Bühne im Kurpark-Beratungsleistungen", SWUP GmbH, Berlin, vom 17.05.2017

7.5 Stellplätze und Garagen

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

Begründung: Die ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 2a getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen wurde im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a 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.

Die Festsetzung wurde bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a entsprechend festgesetzt (dort Festsetzung 4.) und soll auch weiterhin mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a gelten.

Die Festsetzung wurde getroffen, um der starken Versiegelung und Überbauung entgegenzutreten. Anlagen, die Bestandsschutz genießen, sind von der Festsetzung unberührt.

7.6 Fläche für den Gemeinbedarf "Kurpark mit Bühne"

Gemäß dem städtebaulichen Konzept und unter Berücksichtigung des Bestandes hält die Gemeinde weiterhin an der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche "Kurpark mit Bühne" fest. Entsprechend der Nutzung wurde die Festsetzung zur Zulässigkeit von kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen getroffen; die Zweckbestimmung "Kurpark mit Bühne" wurde festgesetzt.

7.7 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes (sh. Punkt "5. Städtebauliche Bestandsaufnahme" dieser Begründung).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Abschnitt der "Strandpromenade", Abschnitte der "Mittelpromenade", der Verbindungsweg zwischen Kurpark und Gastronomie "Zur Düne" zur Verbindung von Strand- und Mittelpromenade sowie die Straße "Zum Kurpark".

Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und ausgebaut. Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung des Bestandes.

Die "Strandpromenade" wurde entsprechend ihrer Nutzung und Beschilderung in der Breite der Flurstücke als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg", öffentlich, festgesetzt. Eine Befahrung soll für den Lieferverkehr und die Abfallwirtschaft möglich sein. Die Mitbenutzung durch Radfahrer ist aufgrund der Beschilderung "Radfahrer frei" möglich und wird von der Festsetzung gedeckt.

Für die vorhandenen Gehölze, die innerhalb der Verkehrsflächen liegen, gelten die gesetzlichen Regelungen zum Baumschutz.

Die bereits vorhandene Mittelpromenade wurde entsprechend ihrer Nutzung und Beschilderung in der Breite der Flurstücke als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg", öffentlich, festgesetzt. In der Örtlichkeit erstreckt sich die Pflasterung der Mittelpromenade bis auf die angrenzenden privaten Grundstücke; die Eigentumsverhältnisse sind davon unberührt und bleiben wie vorhanden weiterhin bestehen. Mit dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wurde die Pflasterung berücksichtigt. Eine Befahrung der Mittelpromenade soll für den Lieferverkehr und die Abfallwirtschaft möglich sein.

Verbindungsweg zwischen Kurpark und Gastronomie "Zur Düne" zur Verbindung von Strand- und Mittelpromenade: ist als öffentlicher Gehweg bereits vorhanden. Das Flurstück wurde entsprechend für die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Gehweg" komplett genutzt.

Zum Kurpark: wurde unter Berücksichtigung der eingeschränkten Befahrbarkeit für den Kraftfahrzeugverkehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg (für Anlieger, Ver- und Entsorgung und für den Lieferverkehr befahrbar) festgesetzt.

8. Grünordnerische Festsetzungen

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

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

Diese Festsetzung wurde bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a getroffen und mit der 8. Änderung unverändert übernommen. Sie besitzt weiterhin Gültigkeit.

Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass noch eine merkbare Durchlässigkeit der versiegelten Flächen erreicht wird, um positiv auf den Wasserhaushalt einzuwirken.

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a getroffenen Festsetzungen zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft ..." Nr. 1 bis Nr. 5 finden für den Geltungsbereich der 8. Änderung keine Anwendung mehr und wurden somit nicht festgesetzt:

- Anpflanzungen von Bäumen waren nicht festgesetzt.
- Zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird auf den nachfolgenden Punkt dieser Begründung verwiesen.
- Die Grünfläche "Düne" befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung, so dass hierzu keine Festsetzungen mit der 8. Änderung zu treffen sind.
- Die Hecke am Hanseweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung, so dass hierzu keine Festsetzungen mit der 8. Änderung zu treffen sind.

8.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Wurzelschutzbereiche

Es wurden keine Festsetzungen mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a getroffen. Der Erhalt von Bäumen und Sträuchern richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Regelungen:

- § 18 NatSchAG M-V,
- Baumschutzkompensationserlass M-V,
- gemeindliche Baumschutzsatzung.

Es wird von Festsetzungen abgesehen, da hier ein vorhandenes Baugebiet überplant wird und weitreichende Erweiterungsmöglichkeiten mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht ermöglicht werden.

Die Gemeinde behält sich vor ggf. weitreichendere Festsetzungen im weiteren Aufstellungsverfahren zu treffen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Erhalt des Ortsbildes und der regionaltypischen Bauweise.

Die Festsetzungen wurden größtenteils mit der 8. Änderung übernommen und besitzen weiterhin Gültigkeit.

- Es wurde verzichtet auf die Festsetzung, dass im Falle eines festgesetzten zulässigen dritten Obergeschosses dieses gestalterisch als Dachgeschoss auszubilden ist, da diese Festsetzung für das Plangebiet nicht zutreffend ist.
- Die Festsetzung zu den Einfriedungen wurde präzisiert. Es wurden Unterschiede in Bezug auf die Vorgartenbereiche im Übergang zum öffentlichen Raum und die rückwärtigen oder seitlichen Einfriedungen, die die Abgrenzungen innerhalb der Nachbarschaft betreffen, berücksichtigt.

10. Immissions- und Klimaschutz

Mit der 8. 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 8. 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 8. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation in Bezug auf den Immissions- und Klimaschutz.

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

10.1 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.

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

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 Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits nahezu vollständig als Bauflächen genutzt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat ein Klimaschutzkonzept (31.01.2017) erarbeitet. Es wurden die vorhandenen Energiebedarfe innerhalb der Gemeinde ermittelt und möglichen Energieeinsparpotenzialen gegenübergestellt. Um die Einsparziele des regionalen Energiekonzeptes (RENK 2013) des regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg bis zum Jahr 2030 zu erreichen, wurde im Klimaschutzkonzept der Gemeinde eine Anpassung der Ziele unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten vorgenommen. Die Anteile der unterschiedlichen Sektoren wurden ortsspezifisch abweichend gewichtet. Als Handlungsansätze zur Reduktion von Treibhausgasemissionen in den einzelnen Segmenten werden aufgeführt: Verringerung des Nutzenergiebedarfes, Einsatz effizienterer Geräte und Anlagen bei gleichem Nutzenergiebedarf, Umstellung der verwendeten Energieträger auf emissionsarme Alternativen. Es wurden Maßnahmen zur Organisation bzw. Vernetzung aufgeführt, kommunale Maßnahmen wurden benannt, ebenso wurden Maßnahmen von Privathaushalten, Gewerbe, Handel, Dienstleistung aufgezeigt. Es wurden weiterhin Maßnahmen im Zusammenhang mit Verkehr und Mobilität ermittelt.

Festsetzungen für die vorliegende Bauleitplanung sind hieraus nicht abzuleiten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen; die gesetzlichen Regelungen sind anzuwenden.

10.2 Immissionsschutz – Lärm

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht. Als planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung der Vorhaben ist bisher der Bebauungsplan Nr. 2a zugrunde zu legen.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2a eine Beurteilung der von der Ostseeallee ausgehenden Schallemissionen vorgenommen². Im Ergebnis war es nicht notwendig Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 2a vorzusehen.

Für folgende Bereiche sieht die Gemeinde das Erfordernis der Auseinandersetzung mit den Anforderungen an den Lärmschutz:

- Bereich der Strandversorgung "Zur Düne",
- Bereich des Kurparks mit Konzertmuschel.

Für den Bereich der Strandversorgung ("Zur Düne") östlich des Kurparks wurde von einem Vorhabenträger ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, welches die planerischen Zielstellungen der Gemeinde unterstützt und daher von der Gemeinde die Zustimmung findet. Der Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

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

(angrenzend) innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung³ 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 Warenanlieferungen 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 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a sind keine schalltechnischen Festsetzungen für diesbezügliche Maßnahmen zu treffen.

Der Kurbetrieb der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen betreibt als wichtigen Baustein des Kulturangebotes im Kurpark eine Konzertbühne mit einem vielfältigen Angebot. Die Angebote sind vielfältig und gut besucht. Besonders die Pop- und Rockkonzerte führten zu einer Immissionsbelastung der Anwohner in der Umgebung, so dass einzelne Anlieger Ruhestörungen durch den Betrieb der Bühne bemängelten, die zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führten. Aufbauend auf ein Gutachten zur Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 2016 wurden im Rahmen einer Beratungsleistung⁴ planerische Maßnahmen untersucht, um den Konflikt zwischen Ruhebedürfnis von Anwohnern und dem Unterhaltungsprogramm des Kurbetriebes in Boltenhagen zu entschärfen. Die Zielvorstellungen wurden formuliert und verschiedene Lösungsansätze wurden entwickelt und untersucht (Änderung der Ausweisung der Art der baulichen Nutzung, Varianten in Bezug auf die Umgestaltung des Kurparks). Die vorgenommene Berechnung für die verschiedenen Varianten zeigte, dass in allen Szenarien, mit Ausnahme der Variante "AiR", die die Errichtung eines massiven Gebäudes inklusive Lärmschutzwand mit Öffnung in Richtung Ostsee

³ Prognose von Schallimmissionen, Dekra, Bericht Nr. 244-86/A34757/551488071-B02, vom 16.08.2022

⁴ "Gemeinde Ostseebad Boltenhagen/ Bühne im Kurpark-Beratungsleistungen", SWUP GmbH, Berlin, vom 17.05.2017

zum Inhalt hatte, die Gebietsimmissionsrichtwerte relevant überschritten werden. Keine der untersuchten Varianten stellte eine direkte Problemlösung dar. Auch die Verlagerung von Veranstaltungen auf andere gemeindliche Freiflächen an denen Konflikte mit Wohnnutzung zu befürchten wären. Zur Problemeindämmung wurden folgende Optionen herausgearbeitet:

- "Technik" – Einsatz einer festen Beschallungsanlage mit einem verlässlich limitierten Beschallungspegel. Erhöhte Position der Lautsprecher mit Neigung nach unten. Beschallungskonzept in Abhängigkeit von der Veranstaltung.
- "Gutachterliche Begleitung" – messtechnische Betreuung von Großveranstaltungen.
- "Mobile Bühne" – Verlagerung von Konzerten im Rock/ Pop-Bereich von der vorhandenen Bühne auf eine mobile Bühne mit Ausrichtung auf die Ostsee. Nutzung z.B. im Rahmen von sogenannten "seltenen Ereignissen".
- "Standort Strand" – als weiterer Standort für den Aufbau einer mobilen Bühne für "seltene Ereignisse" am Strand westlich der Seebrücke.
- "Standort Parkplatz Weidenstieg" – als weiterer Standort für den Aufbau einer mobilen Bühne.

Alle vorgenannten Optionen führen bei einer großen Veranstaltung nicht zu einer Einhaltung der Beurteilungspegel für seltene Ereignisse. Es werden jedoch technische Maßnahmen zur Lärminderung vorgestellt, um die Immissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu reduzieren.

Erste Schritte sollten anhand der vorgenannten Optionen in Erwägung gezogen werden, um einen Veranstaltungsbetrieb im Kurpark weiterhin anzubieten.

Unter Berücksichtigung der Optionen wurde die Option – "Mobile Bühne" im Kurpark dahingehend mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt, dass eine überbaubare Fläche (Baugrenze 2) mit dem Vorentwurf festgesetzt wurde.

Für den Bereich des Kurparks mit Konzertmuschel wurde eine schalltechnische Untersuchung⁵ durchgeführt. Dem Gutachten ist zu entnehmen: *"Auf einer Freilichtbühne im Kurpark von Boltenhagen finden alljährlich im Zeitraum vom 15.05. - 30.09. unterschiedliche Veranstaltungen statt. Dabei wird von der Genehmigungsbehörde zwischen einem Regelbetrieb und Sonderveranstaltungen (maximal 10 Sonderveranstaltungen pro Jahr) unterschieden. Der Saisonbetrieb fällt dabei in den Anforderungsbereich der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Genehmigungsbedürftige Sonderveranstaltungen werden durch die Genehmigungsbehörde nach der TA Lärm beurteilt. ... Die nächstgelegenen Immissionsorte (1 1/2-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser) sind etwa 50 m vom Rand der Bühne entfernt."* Eine ausführliche Darstellung der örtlichen Situation ist dem Gutachten, Abb. 1 zu entnehmen.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden Möglichkeiten untersucht, wie sich die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten durch den Regelbetrieb der Bühne und durch die Sonderveranstaltungen einhalten lassen bzw. welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es bestand die Aufgabenstellung, die maximal möglichen Schallemissionen von Veranstaltungen auf der Bühne zu ermitteln und Schallminderungsmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes M-V bzw. der TA Lärm aufzuzeigen.

Je nach Nutzung (ob mit oder ohne elektronische Verstärkung der Stimmen der Künstler bzw. der Instrumente bzw. der Musik) wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten geprüft. Im Ergebnis wurde

⁵ Prognose von Schallimmissionen, Dekra Automobil GmbH, vom 17.03.2021

ermittelt, dass bei einer elektronischen Verstärkung Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Es wurden 3 Varianten in Bezug auf die Auswirkungen unterschiedlicher Veranstaltungen untersucht, um die Geräuschbelastung der Wohn- und Geschäftshäuser im Bereich der Mittelpromenade durch eine Veranstaltung auf der Bühne zu berechnen.

Im Ergebnis der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung können keine passiven Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster, eingesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Lage des Immissionsortes 0,5 m vor dem geöffneten Fenster (außerhalb) nach der Freizeitlärm-Richtlinie sowie der TA Lärm wäre dies bei der Beurteilung unerheblich.

Ohne eine elektronische Verstärkung der Stimmen bzw. der Musik der Künstler und bei Nutzung über einen Zeitraum von maximal 4 Stunden im Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie an den Wohn- und Geschäftshäusern im Bereich der Mittelpromenade nicht zu erwarten; ggf. ist für Blasorchester eine verkürzte Nutzung erforderlich.

Bei Einsatz einer elektronischen Verstärkung im Regelbetrieb wird empfohlen, eine ortsfeste, in der Lautstärke begrenzte Musikanlage einzusetzen, die zudem bei jedem Einsatz zu messen bzw. zu limitieren ist.

Weiterhin wurde für eine Sonderveranstaltung die Platzierung der Boxen an der Mittelpromenade mit Ausrichtung in Richtung Bühne betrachtet. Zusätzlich wurden mobile Lärmschutzwände berücksichtigt, die die Lautsprecher zur vorhandenen Bebauung abschirmen.

Für Sonderveranstaltungen wird grundsätzlich eine individuelle schalltechnische Überwachung erfolgen.

Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse der TA Lärm bei einer insgesamt 4stündigen Nutzung der Bühne im Rahmen einer Sonderveranstaltung konnte unter der Aufstellung und Richtwirkung der Boxen zur Ostsee und bei abschirmender Wirkung von 6m hohen mobilen Wände an den Immissionsorten nachgewiesen werden. Aus schallschutztechnischer Sicht erscheint diese Aufstellung der Boxen mit Teilabschirmung durch mobile Wände für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte geeignet. Es wurde jedoch die Frage der Akzeptanz dieser Beschallungsmöglichkeit des Publikums durch die auftretenden Künstler aufgeworfen (mögliche zeitliche Verzögerungen zwischen Gesang/ Musik und Rückmeldung über die Boxen zu den Musikern).

Für die vorliegende Bauleitplanung sind aufgrund der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung keine Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen die Geräusche aufgrund der Nutzung der Konzertbühne zu treffen.

Die Installation von dauerhaften Einrichtungen zum aktiven Lärmschutz wird aufgrund der unterschiedlichen und unregelmäßigen Veranstaltungen auf der Konzertbühne und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation nicht in Betracht gezogen. Maßnahmen sind in Verbindung mit der jeweiligen Veranstaltung im Einzelfall zu treffen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

10.3 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.

11. Küsten- und Hochwasserschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Küstenhochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage des Ostseebades Boltenhagen. In der Ortslage des Ostseebades Boltenhagen befinden sich überwiegende Teile des Gebietes unterhalb der Höhe des Bemessungshochwassers von 3,20 m über NHN. Die Ortslage des Ostseebades Boltenhagen ist durch Küsten- und Hochwasserschutzbauwerke geschützt (gemäß dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V).

Das Plangebiet liegt im potenziell hochwassergefährdeten Bereich (Küstengebiet West).

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG M-V von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Es wird dem einzelnen Bauherren empfohlen geeignete Vorkehrungen zu treffen. Die vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen werden als ausreichend angesehen. Eine Anordnung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens oberhalb der Höhe des Bemessungshochwassers ist aus Sicht der Gemeinde nicht vertretbar, da eine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt.

12. Verkehrliche Erschließung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wurden die Planungsziele der Gemeinde, die sich im derzeitigen Bestand 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 (insbesondere für die Strandpromenade sowie den Verbindungsweg zwischen Strand- und Mittelpromenade östlich des Kurparks sowie die Mittelpromenade) entsprechend festgesetzt.

Es handelt sich um öffentliche Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen wurden mit der vorliegenden 8. Änderung entsprechend angepasst.

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.

Ver- 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. Dazu sind insbesondere die Ver- und Entsorger im Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf zur Bekanntgabe ihrer planrelevanten Kenntnisse aufgefordert worden.

13.1 Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Versorgung innerhalb des Plangebietes wird über die Anlagen des ZVG sichergestellt.

Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband vereinbart; es ist davon auszugehen, dass ein Hausanschluss je Grundstück bereits vorhanden ist. Für die Trinkwasserversorgung ist der vorhandene Leitungsbestand zu nutzen.

Durch das Vorhaben werden keine Trinkwasserschutzzonen berührt.

13.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden gemäß § 40 Abs. 1 LWaG. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen.

Es ist davon auszugehen, dass ein Hausanschluss je Grundstück bereits vorhanden ist.

13.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat ein "Regenentwässerungskonzept für den Bereich Ostseeallee und Mittelpromenade"⁶ 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. Dennoch sind einige Grundstücke an die Regenkanalisation angeschlossen und auch der Zulauf von Oberflächenwasser von den Grundstücken entlang der Verkehrswege ist nicht völlig auszuschließen.

Im vorgenannten Konzept wurden die örtlich vorherrschende Situation aufgenommen und bewertet.

Es wurde auch aufgeführt, dass einige Bereiche vor allem an der Mittelpromenade an Versickerungsanlagen angeschlossen sind. Zu diesen Versickerungsanlagen liegen weder Angaben zu Größe (Kapazität) oder Zustand vor; eine Bewertung konnte nicht vorgenommen werden.

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.

13.4 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.

Die aktuelle Situation zur Sicherung des Löschwasserbedarfes für das Plangebiet wird im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a aufgenommen, dargestellt und durch das Amt Klützer Winkel mit einer Einschätzung versehen. Dies schließt auch die Darstellung der Löschwasserentnahmestellen mit den entsprechenden Kapazitäten ein.

13.5 Elektroenergieversorgung

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 des vorhandenen baulichen Bestandes innerhalb des Plangebietes ist von der gesicherten

⁶ Regenentwässerungskonzept für den Bereich Ostseeallee und Mittelpromenade, Niederschlagswasserbeseitigung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Juni 2020

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.

13.6 Gasversorgung

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

Aufgrund des baulichen Bestandes innerhalb des Plangebietes ist von der gesicherten Versorgung auszugehen.

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

13.7 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Netz der Telekom angeschlossen. Weitere Anschlüsse bzw. Änderungen von bestehenden Anschlüssen 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 Abzweiggästen 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.

13.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Abfallentsorgungsunternehmen gemäß geltender Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen.

14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a besitzt eine Fläche von 1,15 m² (Stand: Vorentwurf).

Die Fläche des Geltungsbereiches gliedert sich wie folgt:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m ²	
Baugebiete		
Urbanes Gebiet (MU)	2.036	3.897
Urbanes Gebiet (MU)	1.861	
Fläche für den Gemeinbedarf		5.332
Kurpark mit Bühne	5.332	
Verkehrsflächen		2.339
1- Gehweg	1.098	
2- Gehweg (für Lieferverkehr und Abfallentsorgung befahrbar)	1.005	
3- Gehweg (für Anlieger, Ver- und Entsorgung unf für den Lieferverkehr befahrbar)	236	
Fläche des Geltungsbereiches		11.568 m² ≈ 1,15 ha

15. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15.1 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.

15.2 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. Hinweise

16.1 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.

16.2 Hochwassergeschützter Bereich

Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches.

Für den Bereich Boltenhagen beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN; höhere Wasserstände sind möglich. Das Risiko für Hochwasserschäden an den Anlagen und die Haftung für Schäden an der Hochwasserschutzdüne des Landes durch nicht rechtzeitigen Rückbau der Anlagen bei Hochwasserereignissen ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden.

16.3 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.

16.4 Veranstaltungen im Rahmen sogenannter "seltener Ereignisse"

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

Hinweise zum Schallschutz

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

16.5 Bundeswehr

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

16.6 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.

16.7 Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

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

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

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

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

17. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Änderungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a nimmt einen Teilbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2a ein.

Unter Berücksichtigung des Bestandes und auch des Umlegungsverfahrens wurde eine Anpassung von Festsetzungen vorgenommen.

17.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Es wird eine bereits bebaute Fläche im Ortszentrum des Ostseebades Boltenhagen überplant. Das Gebiet ist derzeit bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2a beplant. Das Plangebiet bereits vollständig baulich genutzt; auf dem Grundstück Mittelpromenade 12c wurde das Hauptgebäude abgebrochen und es besteht die Absicht einer Neubebauung.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine Flächen, die nicht bereits bebaubar wären, einer Bebauung zugeführt. Gegenüber dem baulichen Bestand wird keine Nutzungsintensivierung vorbereitet. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2a wurden unter Berücksichtigung der Bestandssituation mit der 8. Änderung geprüft und entsprechend der Planungsziele festgesetzt.

Mit der vorliegenden 8. Änderung wurde als Art der baulichen Nutzung anstelle eines Mischgebiets nun ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

17.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Es werden keine wesentlichen anderen Auswirkungen mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes als ohne die Aufstellung der 8. Änderung hervorgerufen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2a waren Mischgebietsflächen festgesetzt. Mit der 8. Änderung wurde stattdessen nunmehr die Festsetzung für ein Urbanes Gebiet getroffen, so dass die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen nicht gleichwertig sein muss.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird dem Ortszentrum von Boltenhagen gerecht.

17.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

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

Somit ist zu betrachten, welche Änderungen mit der vorliegenden 8. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2a hervorgerufen werden.

Anstelle des Mischgebietes wird nun ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Wie zuvor aufgeführt, muss die Nutzungsmischung innerhalb des Urbanen Gebiets nicht gleichwertig sein.

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 Belebung und Nutzung.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnen und Neben- / Zweitwohnungen wird mit der 8. Änderung geregelt.

Bestehende genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

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

Aufgrund der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a kein zusätzlicher zu berücksichtigender Bedarf an Kinderspielflächen, Kindertagesplätzen (Krippe/ Kindergarten), Grundschulplätzen, weitergehenden Schulplätzen oder auch kein zusätzlicher Bedarf an Kommunikationsplätzen/ -einrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige erwartet.

17.5 Verkehrliche Auswirkungen

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

Aufgrund der vorliegenden 8. 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.

17.6 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 18 dieser Begründung verwiesen.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die vorliegende 8. 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 diesbezüglichen Darlegungen zu den einzelnen Schutzgütern unter dem Punkt 10.3 "Immissionsschutz – Gerüche" dieser Begründung verwiesen. Durch die vorliegende Planung wird die Situation in Hinblick auf den Verkehr nicht verändert.

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a trifft die Festsetzungen für die Versiegelung und die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 2a.

Es sind keine Änderungen mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a vorgesehen, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a haben. Mit der vorliegenden 8. 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 dieser Bebauungsplanänderung erwartet.

17.7 Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanung trägt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

18. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Die 8. 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 somit 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 liegt im Ortszentrum des Ostseebades und ist bereits bebaut; die Nutzungen erfolgen seit Jahren.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a nicht wesentlich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a bzw. seiner 1. Änderung verändert.

18.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2a beplant. Es handelt sich um den bebauten Bereich im Ortszentrum und wird bereits seit Jahren bzw. seit Jahrzehnten genutzt.

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

Ohne die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a ist eine Nutzung i.S. eines Mischgebietes gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a planungsrechtlich zulässig. Mit der vorliegenden Änderung wird die Nutzung künftig im Rahmen eines Urbanen Gebiets zulässig, d.h. Wohnen, gewerbliche Nutzung und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind zulässig, jedoch muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Regelungen erfolgten in Bezug auf die Ferienwohnungsnutzung und das Wohnen in einem Zweit- oder Nebenwohnsitz.

Im Plangebiet befindet sich der Kurpark mit der Konzertmuschel. Hier finden vom 15. Mai bis 30. September verschiedene Veranstaltungen statt. Die Auswirkungen auf die anliegenden Nutzungen in Bezug auf die Geräusche wurde vor dem Hintergrund der Verträglichkeit der Nutzungen betrachtet. Im Ergebnis sind Maßnahmen in Abhängigkeit von der konkreten Veranstaltung zu treffen, bis hin zu Standort und Ausrichtung der Boxen und Aufstellung mobiler Wände bei elektronischer Verstärkung der Stimmen und Musik der Künstler. Eine Festsetzung von Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes resultiert nicht daraus.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde innerhalb des Kurparks zusätzlich zur vorhandenen Bebauung die Baufläche 2 ausgewiesen. Hier soll für eine kleine zusätzliche Bühne mit Ausrichtung in Richtung Ostsee entstehen können, um die umliegende Bebauung von den Geräuschen des Bühnenbetriebes zu entlasten.

Aufgrund der Umgestaltung des Bereiches der Strandversorgung ("Zur Düne") östlich angrenzend an den Kurpark sind ebenfalls keine Maßnahmen zum Schutz an Immissionsorten innerhalb des Plangebiets zu treffen.

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 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.

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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a.

Die Einwirkungen in das Plangebietes sind etwas anders zu bewerten, als ohne die Aufstellung der 8. Änderung; die Schutzbedürftigkeit ist leicht verändert (Mischgebiet => Urbanes Gebiet).

Mit der Festsetzung des Urbanen Gebiets anstelle eines Mischgebietes wird das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen gewährleistet, auch ohne eine Gleichwertigkeit.

Durch höhere Immissions- und Lärmschutzrichtwerte wird ebenfalls die Mischung von Wohnen und Gewerbe erleichtert; gegenüber dem Mischgebiet liegt hier der Orientierungswert tags um 3 dB(A) höher (nachts besteht kein Unterschied).

Insgesamt kommt dies der touristischen Ausrichtung des Ostseebades zugute.

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

18.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits anthropogen genutzt. Gehölze sind innerhalb des Baugebietes, der Verkehrsflächen sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Kurpark mit Bühne" vorhanden.

Der Schutzstatus der Gehölze ist nach den gesetzlichen Grundlagen zu bewerten und dem gemäß auf deren Erhalt zu achten. Die gesetzlichen Regelungen gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V sowie § 1 Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind anzuwenden. Weiterhin sind Bäume ohne Schutzstatus vorhanden.

Die geltenden gesetzlichen Regelungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf die Artenschutzbelange sind einzuhalten.

Die Gemeinde hat aufgrund der vorhandenen Bebauung des Plangebietes und vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a 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.

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

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.

Insgesamt werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als unerheblich bewertet.

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.

Aufgrund der Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten Flächen im Siedlungsbereich werden die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als unerheblich bewertet.

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.

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als unerheblich bewertet.

18.3 Schutzgut Fläche

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

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es bei Bauvorhaben zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Flächen sind bereits baulich genutzt und entsprechend versiegelt.

Für das Schutzgut Fläche werden die anlagenbedingten Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

18.4 Schutzgut Boden

Der Bereich ist bereits anthropogen geprägt. Die Flächen innerhalb des Urbanen Gebietes weisen zum Teil eine erhebliche Versiegelung auf. 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.

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.

Das Plangebiet ist bereits bebaut, so dass die Beeinträchtigung des Bodens durch Baumaßnahmen eher geringe Bedeutung besitzt.

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.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 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.**

18.5 Schutzgut Wasser

Die vorliegende 8. Änderung ruft kaum andere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser hervor als der Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a. Das Gebiet ist bereits bebaut.

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 8. 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 das Plangebiet bereits bebaut ist.

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. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2a 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 bereits bebaut.

Für das Schutzgut Wasser besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

18.6 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 8. 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 bebaut.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Gebiet ist bereits bebaut und wird genutzt. Mit einer erheblichen Zunahme des Kfz-Verkehrs aufgrund der 8. 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.

18.7 Natura 2000-Gebiete

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) liegt vom Plangebiet mehr als 1,9 km nördlich/ nordwestlich entfernt.

Das GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302) liegt vom Plangebiet mehr als 1,9 km in östlicher Richtung entfernt.

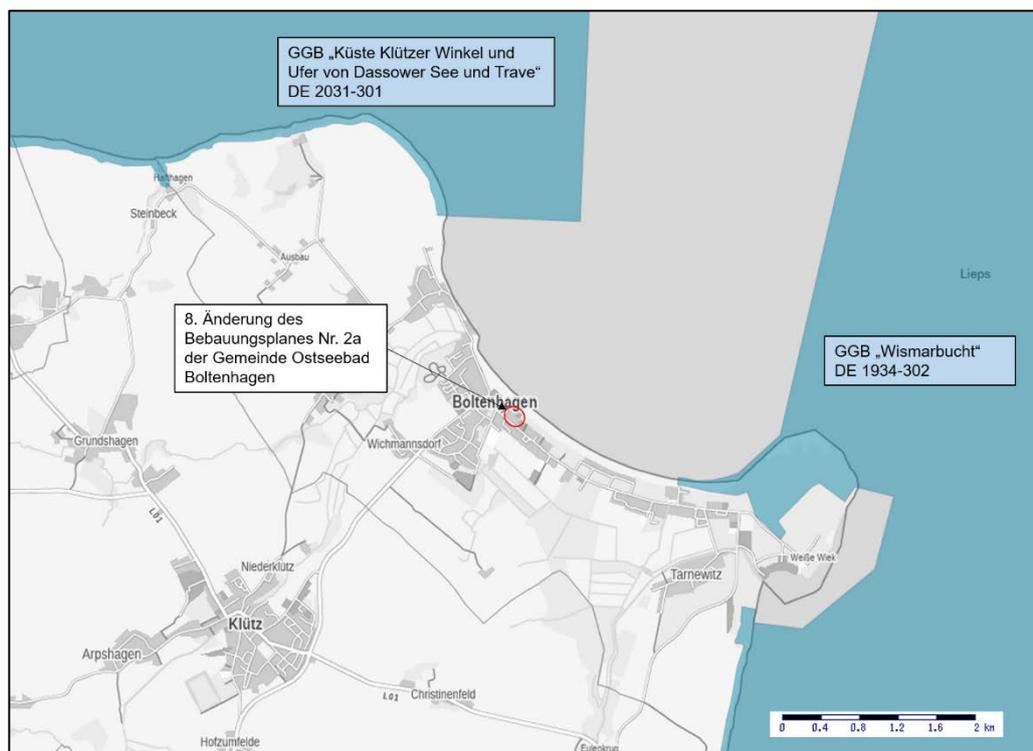


Abb. 16: Lage der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (blau) und Darstellung der Lage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a
Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0), abgerufen Dezember 2021 mit eigener Bearbeitung

Das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE_1934-401) im Bereich der Ostseeküste liegt vom Plangebiet mehr als ca. 60 m entfernt.

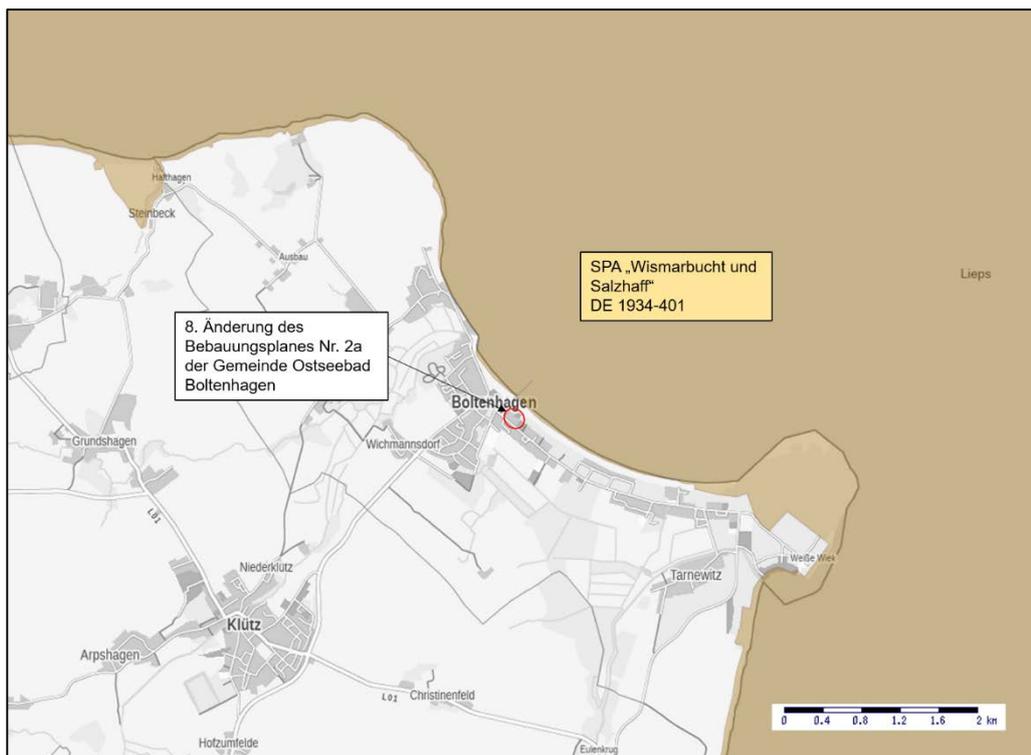


Abb. 17: Lage des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) (beige) und Darstellung der Lage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0), abgerufen Dezember 2021 mit eigener Bearbeitung

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 "Wismarbucht" 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.

In Bezug auf die Nachweise zur Natura 2000-Verträglichkeit werden folgende Ausführungen getroffen. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes

liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete (Natura 2000). Betrachtungen der voraussichtlichen Auswirkungen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a werden unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a sowie dem bereits vorhandenen baulichen Bestand inkl. seiner Nutzungen vorgenommen.

Es wird eingeschätzt, dass sich die Kapazitäten (Wohnen, Ferienwohnen, Gewerbe, kulturelle Nutzung) im Baugebiet und in der Gemeinbedarfsfläche nur unwesentlich ändern. Es werden Flächen beplant, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2a für die bauliche Nutzung bzw. Gemeinbedarfsnutzung festgesetzt sind und die bereits entsprechend bebaut und genutzt werden. Die Anpassung der Art der baulichen Nutzung und der Nutzungsintensitäten bzw. –kapazitäten erfolgt im Wesentlichen auf der Basis des vorhandenen, genehmigten Bestandes.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird untersucht, inwiefern sich durch diese Bauleitplanung zusätzliche Auswirkungen ergeben, die möglicherweise noch beachtlich wären. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Verträglichkeit mit den Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) GGB "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) sowie dem GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302) gegeben, ebenso mit dem europäischen Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401).

Es ist nicht mit bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen, in deren Folge Veränderungen oder Störungen auftreten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Erhebliche Auswirkungen aufgrund der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung werden nicht erwartet.

Durch Lenkungsmaßnahmen ist insbesondere der Schutz der Tarnewitzer Huk aus 2 Richtungen gesichert.

Aufgrund der Entfernung der GGB-Gebiete von jeweils ca. 1,9 km zum Plangebiet sind keine bau- und anlagenbedingten Auswirkungen zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten – zum einen aufgrund der Entfernung, zum anderen aufgrund der gleichzeitigen Unterschutzstellung der Tarnewitzer Huk als Naturschutzgebiet und dem Betretungsgebot der Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung auf die Lebensraumtypen und Arten der GGB-Gebiete ausgeschlossen werden können.

Im Zusammenhang mit dem VSG-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ werden ebenso bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung im Vergleich zur bestehenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2a bewertet.

Der Plangeltungsbereich liegt ca. 60 m entfernt. Relevante Beeinträchtigungen könnten durch Lärm-/ Lichtimmissionen und optische Störreize sowie durch die Flächeninanspruchnahme entstehen. Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen werden bewertet. Baubedingte und anlagenbedingte Auswirkungen können durch die Entfernung zum Schutzgebiet und die Lage und Größe der Habitate ausgeschlossen werden. Eine Zunahme von Besuchern aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung wird als gering und unerheblich eingestuft. Betriebsbedingte Auswirkungen werden als unerheblich bewertet. Die

gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2a veränderten Vorgaben der Baunutzungsverordnung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Ferienhäusern sind zu berücksichtigen; jedoch sind im Plangebiet bereits Ferienwohnnutzungen vorhanden und zu beachten. Es besteht die Möglichkeit ohnehin vorhandene Feriennutzungen zu legitimieren.

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a werden als unerheblich bewertet.

18.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Es werden keine anderen Auswirkungen durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a als aufgrund des Bestandes bzw. aufgrund des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2a erwartet.

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

18.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Baudenkmale im Plangebiet vorhanden. Es sind folgende Denkmale (gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand: 22.02.2022) zu benennen:

- Nr. 92 Boltenhagen, Ostseeallee 3, Wohn- und Geschäftshaus.
- Nr. 97 Boltenhagen, Mittelpromenade 12, Wohn- und Geschäftshaus,
- Nr. 92 Boltenhagen, Mittelpromenade 12a, Wohn- und Geschäftshaus,
- Nr. 92 Boltenhagen, Mittelpromenade 12b, Wohn- und Geschäftshaus,
- Nr. 98 Boltenhagen, Mittelpromenade 13, Wohn- und Geschäftshaus,
- Nr. 99 Boltenhagen, Mittelpromenade 14, Wohn- und Geschäftshaus,
- Nr. 100 Boltenhagen, Mittelpromenade 15, Wohn- und Geschäftshaus,
- Nr. 101 Boltenhagen, Mittelpromenade 16, Wohn- und Geschäftshaus,
- Nr. 102 Boltenhagen, Mittelpromenade 19, Wohn- und Geschäftshaus,

Von der Denkmalliste gestrichen:

- Nr. 103 Boltenhagen, Mittelpromenade 18, Wohn- und Geschäftshaus.

Bodendenkmale sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht im Plangebiet und in der planrelevanten Umgebung vorhanden.

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 Bestimmung des §11 DSchG M-V besteht keine Betroffenheit durch die baubedingten Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch betriebs- und anlagenbedingte Auswirkungen.

18.10 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 möglich. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Mit der vorliegenden 8. 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a keine neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

18.11 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 vorgenommen⁷. Im Ergebnis war es nicht notwendig Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen.

Aufgrund des geänderten Baukonzeptes im Bereich der Strandversorgung (Sondergebiet Strandversorgung) wurde eine schalltechnische Untersuchung⁸ 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.

Weiterhin erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Geräuschen aus Veranstaltungen im Kurpark an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf der Ebene des Bebauungsplanes keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzrechtes festzusetzen sind. In Abhängigkeit von der jeweiligen Veranstaltung ist zu ermitteln, ob Maßnahmen zum Schutz notwendig sind und es sind dann diese Maßnahmen entsprechend umzusetzen, ggf. bis hin zum Standort und der Ausrichtung der Boxen sowie der Aufstellung mobiler Lärmschutzwände. Aufgrund der städtebaulichen Situation und der Anzahl und Verschiedenartigkeit der einzelnen Veranstaltungen wird die Durchführung dauerhafter aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht gezogen.

⁷ Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Begründung, Stand: Satzung

⁸ Prognose von Schallimmissionen, Dekra, Bericht Nr. 244-86/A34757/551488071-B02, vom 16.08.2022

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.**

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

Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden. Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

18.13 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.**

18.14 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, 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 8. 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.
- 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a mit einer maximal zulässigen Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt rund 1,5 ha innerhalb des Mischgebietes (MI), des Sondergebietes "Strandversorgung" sowie des Sondergebietes "Hotel und touristische Infrastruktur".

Unter Berücksichtigung der Aufstellung der vorgenannten 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a erfolgt die Aufstellung der 8. Änderung (und auch der 7. 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.

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEABD BOLTENHAGEN
 ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND
 ZULETZT BEARBEITET: 16. Mai 2022/ ergänzt am 04. August 2023

Grundstücke		Grundstücksfläche (GFI.)		GRZ I (HG/GFI.)		GRZ II ((NG+bF)/GFI.)		GRZ Gesamt ((HG+NG+bF)/GFI.)		B-Plan 2a			Anmerkungen	
Straße mit Hausnr.	Flurstücksnr.	(amtlich)	(gemessen)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. Dachüberstand)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. Dachüberstand)	(gemessen/ (ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. Dachüberstand)	max. GRZ	max. GR [m²]	Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		
1	2	3	4a	4b	9a	9b	10a	10b	11a	11b	12	13	14	18
Kurpark mit Konzertmuschel und Shop	407	5.329	5.332,16	/	/	/	/	/	/	/	/	200	/	
und Pergola				/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
Ostseeallee 3	49 (inkl. Anteil Verkehrsfläche Mittelpromenade (11,05 m²))	292	293,24	0,298	0,304	0,541	0,535	0,839	0,839	0,35	/	/		Aufgrund der Aktenlage wird von der Baugenehmigung des Hauptbaukörpers zzgl. Anbau ausgegangen. Somit Fläche wie gemessen. Beachtlich: Versiegelung Mittelpromenade liegt gering auf dem privaten Grundstück.
Ostseeallee 5	50	274	273,93	0,388	0,442	0,232	0,215	0,619	0,657	0,35	/	/		Baugenehmigung für Hauptgebäude inkl. Garage erteilt. Garage nicht realisiert; Baugenehmigung gilt diesbezüglich als "verwirkt"; somit nur Anrechnung des Hauptgebäudes als genehmigte Fläche. Sonstige Versiegelungen blieben bei der Baugenehmigung unberücksichtigt.
Mittelpromenade 12	46 (inkl. Anteil Verkehrsfläche Mittelpromenade (4,77 m²))	251	252,30	0,438	0,451	0,213	0,200	0,651	0,652	0,35	/	/		NG von Nr. 14 mit 1,31 m² auf Nr. 13 die Flächenversiegelungen waren nicht Bestandteil der Genehmigungen Bestandsschutz NG nicht nachvollziehbar.
Mittelpromenade 12a	47 inkl. Anteil Verkehrsfläche Mittelpromenade (4,0 m²)	231	229,26	0,445	0,525	0,206	0,132	0,651	0,658	0,35	/	/		
Mittelpromenade 12b	48 inkl. Anteil Verkehrsfläche Mittelpromenade (5,25 m²)	228	227,35	0,317	0,393	0,651	0,566	0,968	0,959	0,35	/	/		genehmigte Breite der Balkonanlage mit Treppe ist zu prüfen. Außenterrasse 35 m² Bestandsschutz (gem. Baugenehmigung AZ 32643-13-08) + 10 m² Zuwegung. Nebengebäude genehmigt innerhalb der Balkonanlage mit Treppe. Versiegelung Hof ist zu prüfen.
Mittelpromenade 12c	51	278	277,29	derzeit ohne Hauptgebäude	derzeit ohne Hauptgebäude	0,202	0,202	0,202	0,202	0,35	/	/		Bestandsschutz NG nicht nachvollziehbar. Baugenehmigungsverfahren läuft derzeit. Hauptgebäude derzeit abgebrochen. Teile der HG von Nr. 14 und Nr. 12a auf dem Grundstück.
Mittelpromenade 13	52	246	246,40	0,590	0,680	0,410	0,291	1,000	0,971	0,35	/	/		Sonstige Flächenversiegelungen und Nebengebäude waren nicht Bestandteil der vorliegenden Genehmigungen. Die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen sind als Versiegelung angenommen worden; Versiegelung?
Mittelpromenade 14	Flurstk. 53	237	237,85	0,675	0,784	0,325	0,216	1,000	1,000	0,35	/	/		Sonstige Flächenversiegelungen waren nicht Bestandteil der vorliegenden Baugenehmigung. Die rückwärtige Grundstücksfreifläche ist als Versiegelung angenommen worden; Versiegelung?

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
 ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND
 ZULETZT BEARBEITET: 16. Mai 2022/ ergänzt am 04. August 2023

Grundstücke		Grundstücksfläche (GFI.)		GRZ I (HG/GFI.)		GRZ II ((NG+bF)/GFI.)		GRZ Gesamt ((HG+NG+bF)/GFI.)		B-Plan 2a			Anmerkungen	
Straße mit Hausnr.	Flurstücksnr.	(amtlich)	(gemessen)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. Dachüberstand)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. Dachüberstand)	(gemessen/ (ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. Dachüberstand)	max. GRZ	max. GR [m²]	Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		
		[m²]	[m²]	9a	9b	10a	10b	11a	11b					
1	2	3	4a	4b	9a	9b	10a	10b	11a	11b	12	13	14	18
Mittelpromenade 15	Flurstk. 54	284	284,91	0,402	0,530	0,598	0,469	1,000	0,998	0,35	/	/	Teil des NG von Nr. 16 auf Nr. 15	
Mittelpromenade 16	Flurstk. 57	187	186,84	0,482	0,607	0,518	0,393	1,000	1,000	0,35	/	/		
Mittelpromenade 18	56/4	509												
	62/1	19												
	58	55												
	Summe	583	582,87	0,291	0,291	0,482	0,493	0,773	0,783	0,35	/	/	? gepflasterte Hoffläche bestehendes Überfahrtsrecht über 56/1 ; Ursprungsbau aus 1920er Jahren, Erweiterung westl. Anbau mit Attika und Erweiterung des Hauptgebäudes nach Süden nach 1936 (Quelle: Kurzerläuterung Genehmigungsplanung v. 27.1.2027) Nebengebäude von Nr. 16 ragt auf das Grundstück Nr. 18 (Überbauung)	
Mittelpromenade 19	56/3	13												
	62/2	792												
	Summe	805	806,05	0,150	0,173	0,222	0,198	0,372	0,372	0,35	/	/	Bauantrag 2021 (AZ 13342-21-08) "Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses" für die Umnutzung von einem Einzelhandelsbetrieb in eine Schank- und Speisewirtschaft (Café/ Bistro) gestellt. 35 Sitzplätze innen, 35 Sitzplätze außen. Genehmigung derzeit noch nicht erteilt.	
Mittelpromenade	421 teilw.	/	465,73											
Mittelpromenade	408 tlw. (ohne Grundstücksanteile von Flurstk. 46 (4,77 m²), 47 (4,0 m²), 48 (5,25 m²), 49 (11,05 m²))	/	538,89											
Verkehrsfläche (zwischen Kurpark und Restaurant "Zur Düne")	393	229	228,91											
Strandpromenade inkl. Rondell	431 tlw.	/	869,02											
"Zum Kurpark"	394	236	236,48											
Summe			11.569,48											
Geltungsbereich (gemessen)			11.568,10											

Grundlagen:
 B-Plan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Rechtskraft, seit 21.03.2001)
 Lage- und Höhenplan vom 29.09.2021, Vermessungsbüro Siwek (Datei: 6372-00-5_Lage-und-Begehungen vor Ort am 21.01.2019, 27.07.2020, 17.09.2021, PBM
 Flurkarte vom 06.10.2021, Vermessungsbüro Siwek (Datei: 20211006.dwg)
 Akteneinsicht beim Landkreis vom 24.01.2022, 27.01.2022, 02.02.2022, PBM
 Vor dem Hintergrund der Errichtung der "ursprünglichen" Hauptgebäude und deren
 Kein Bescheid von Vorhaben im Genehmigungsverfahren nach § 62 LBauO M-V d
 Für die Flächen innerhalb des Plangebietes liegen keine weiteren städtebaulichen Satzungen

Bearbeitung: Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 23936 Grevesmühlen

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAID BOLTENHAGEN
 ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND
 ZULETZT BEARBEITET: 16. Mai 2022/ ergänzt am 04. August 2023

1	Grundstücke		Grundstücksfläche (GFI.)		Hauptgebäude (HG)		Nebengebäude (NG)		sonstige befestigte Flächen (bF)		unbefestigte Flächen
	Straße mit Hausnr.	Flurstücksnr.	(amtlich)	(gemessen)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. > 50 cm Dachüberstand)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. > 50 cm Dachüberstand)	(gemessen, Dachüberstand ohne Berücksichtigung)	(gemessen, Dachüberstand > 50 cm berücksichtigt)	(gemessen)/ (ohne Berücksichtigung Dachüberstand)
	2	3	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
	2	3	4a	4b	5a	5b	6a	6b	7a	7b	8
	Kurpark mit Konzertmuschel und Shop	407	5.329	5.332,16	/	313,62	/	/	263,65	keine Ermittlung	k.A.
	und Pergola				/	33,24	/	/	/	keine Ermittlung	/
	Ostseeallee 3	49 (inkl. Anteil Verkehrsfläche Mittelpromenade (11,05 m ²))	292	293,24	87,52	89,23	0	0	158,55	156,85	47,15
	Ostseeallee 5	50	274	273,93	106,19	121,04	0	0	63,44	58,93	104,29
	Mittelpromenade 12	46 (inkl. Anteil Verkehrsfläche Mittelpromenade (4,77 m ²))	251	252,30	110,40	113,82	12,82	12,82	41,01	37,76	88,07
	Mittelpromenade 12a	47 inkl. Anteil Verkehrsfläche Mittelpromenade (4,0 m ²)	231	229,26	102,07	120,42	0	0	47,13	30,35	81,99

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAID BOLTENHAGEN
 ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND
 ZULETZT BEARBEITET: 16. Mai 2022/ ergänzt am 04. August 2023

1	Grundstücke		Grundstücksfläche (GFI.)		Hauptgebäude (HG)		Nebengebäude (NG)		sonstige befestigte Flächen (bF)		unbefestigte Flächen
	Straße mit Hausnr.	Flurstücksnr.	(amtlich)	(gemessen)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. > 50 cm Dachüberstand)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. > 50 cm Dachüberstand)	(gemessen, Dachüberstand ohne Berücksichtigung)	(gemessen, Dachüberstand > 50 cm berücksichtigt)	(gemessen)/ (ohne Berücksichtigung Dachüberstand)
			[m ²]	[m ²]	[m ²]		[m ²]		[m ²]	[m ²]	[m ²]
2	3	4a	4b	5a	5b	6a	6b	7a	7b	8	
Mittelpromenade 12b	48 inkl. Anteil Verkehrsfläche Mittelpromenade (5,25 m ²)	228	227,35	71,99	89,42	0	0	148,03	128,64	7,33	
Mittelpromenade 12c	51	278	277,29	derzeit ohne Hauptgebäude	derzeit ohne Hauptgebäude	56,06	56,06	0,00	0,00	221,23	
Mittelpromenade 13	52	246	246,40	145,35	167,53	24,98	21,12	76,07	50,64	0	
Mittelpromenade 14	Flurstk. 53	237	237,85	160,50	186,39	26,00	23,67	51,33	27,76	0	
Mittelpromenade 15	Flurstk. 54	284	284,91	114,52	150,87	0,56	0	169,89	133,49	0	
Mittelpromenade 16	Flurstk. 57	187	186,84	90,00	113,40	28,55	28,55	68,29	44,89	0	

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAID BOLTENHAGEN
 ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND
 ZULETZT BEARBEITET: 16. Mai 2022/ ergänzt am 04. August 2023

1	Grundstücke		Grundstücksfläche (GFI.)		Hauptgebäude (HG)		Nebengebäude (NG)		sonstige befestigte Flächen (bF)		unbefestigte Flächen
	Straße mit Hausnr.	Flurstücksnr.	(amtlich)	(gemessen)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. > 50 cm Dachüberstand)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. > 50 cm Dachüberstand)	(gemessen, Dachüberstand ohne Berücksichtigung)	(gemessen, Dachüberstand > 50 cm berücksichtigt)	(gemessen)/ (ohne Berücksichtigung Dachüberstand)
			[m ²]	[m ²]	[m ²]		[m ²]		[m ²]	[m ²]	[m ²]
	2	3	4a	4b	5a	5b	6a	6b	7a	7b	8
Mittelpromenade 18	56/4	509									
	62/1	19									
	58	55									
	Summe	583	582,87	169,42	169,42	5,94	5,94	281,13	281,13	126,38	
Mittelpromenade 19	56/3	13									
	62/2	792									
	Summe	805	806,05	120,55	139,82	8,69	8,69	170,55	151,29	506,26	
Mittelpromenade	421 teilw.	/	465,73								
Mittelpromenade	408 tlw. (ohne Grundstücksanteile von Flurstck. 46 (4,77 m ²), 47 (4,0 m ²), 48 (5,25 m ²), 49 (11,05 m ²))	/	538,89								
Verkehrsfläche (zwischen Kurpark und Restaurant "Zur Düne")	393	229	228,91								
Strandpromenade inkl. Rondell	431 tlw.	/	869,02								
"Zum Kurpark"	394	236	236,48								
Summe			11.569,48			157,66					
Geltungsbereich (gemessen)			11.568,10								

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) IM BESTAND
ZULETZT BEARBEITET: 16. Mai 2022/ ergänzt am 04. August 2023

1	Grundstücke		Grundstücksfläche (GFI.)		Hauptgebäude (HG)		Nebengebäude (NG)		sonstige befestigte Flächen (bF)		unbefestigte Flächen
	Straße mit Hausnr.	Flurstücksnr.	(amtlich)	(gemessen)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. > 50 cm Dachüberstand)	(gemessen/ ohne Dachüberstand)	(gemessen/ inkl. > 50 cm Dachüberstand)	(gemessen, Dachüberstand ohne Berücksichtigung)	(gemessen, Dachüberstand > 50 cm berücksichtigt)	(gemessen)/ (ohne Berücksichtigung Dachüberstand)
			[m ²]	[m ²]	[m ²]		[m ²]		[m ²]	[m ²]	[m ²]
1	2	3	4a	4b	5a	5b	6a	6b	7a	7b	8

Grundlagen:

B-Plan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Rechtskraft, seit 21.03.2001)

Lage- und Höhenplan vom 29.09.2021, Vermessungsbüro Siwek (Datei: 6372-00-5_Lage-und Höhenplan_20210929.dwg)

Begehungen vor Ort am 21.01.2019, 27.07.2020, 17.09.2021, PBM

Flurkarte vom 06.10.2021, Vermessungsbüro Siwek (Datei: 20211006.dwg)

Akteneinsicht beim Landkreis vom 24.01.2022, 27.01.2022, 02.02.2022, PBM

Vor dem Hintergrund der Errichtung der "ursprünglichen" Hauptgebäude und deren Denkmalschutz steht deren rechtmäßigen Entstehung außer Frage (inkl. Nr. 18, das von der Denkmalliste gestrichen wurde).

Kein Bescheid von Vorhaben im Genehmigungsverfahren nach § 62 LBauO M-V durch das AKW.

Für die Flächen innerhalb des Plangebietes liegen keine weiteren städtebaulichen Satzungen vor.

Bearbeitung: Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 23936 Grevesmühlen