

TEIL B - TEXT

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, § 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet "Hotel + Parken" dient der Unterbringung einer Hotelanlage. Zulässig ist eine Hotelanlage mit insgesamt maximal 478 Betten einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Club- und Tagungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Wellnessbereiche, Räume zur Unterbringung der Mitarbeiter sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Nutzung Hotel untergeordnet sind. Zulässig ist die Errichtung einer Parkpalette mit mindestens 160 Stellplätzen.
- 1.2 Das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“ dient der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Wohnen in Mietwohnungen (54 Mitarbeiterwohnungen) von betriebszugehörigem Personal des sonstigen Sondergebietes „Hotel + Parken“ dienen.
 - Zulässig sind Gebäude mit Mitarbeiterwohnungen, erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze.
 - Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- 2.1 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen (mit und ohne Überdachungen) um max. 200 m² überschritten werden. Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen wird bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt.
- 2.2 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden:
 - mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 200 m²,
 - mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen bis zu 200 m².
- 2.3 Für das Parkhaus darf die festgesetzte Oberkante auf einer Fläche von 15 m x 10 m um 3,00 m überschritten werden für das Treppenhaus und für den Aufzug.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 In den sonstigen Sondergebieten „Hotel + Parken“ ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.
Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.
- 3.2 Im sonstigen Sondergebiet „Hotel + Parken“ darf innerhalb der Baugrenze für einen „Verbindungsgang“ zur Verbindung des Ostflügels mit dem Westflügel ein maximal 2,00 m breites (lichtes Innenmaß) und maximal 3,00 m hohes (lichtes Innenmaß), oberirdisches Verbindungsbaubauwerk in der Ebene des 3. Obergeschosses (4. Geschoss) errichtet werden.
- 3.3 Im sonstigen Sondergebiet „Hotel + Parken“ darf in dem Bereich des Hotels innerhalb des Baugrenze für das Vordach das Vordach nur in der Erdgeschosszone/ oberhalb der Erdgeschosszone errichtet werden.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

- 4.1 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind oberirdische Stellplätze außerhalb der festgesetzten Parkpalette nur auf den dafür umgrenzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind oberirdisch angeordnete Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- 4.2 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind die oberirdischen Stellplätze nur innerhalb der Parkpalette und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.3 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" ist die Herstellung von mindestens 160 Stellplätzen in der Parkpalette zu realisieren.
- 4.4 Innerhalb gesondert umgrenzter Flächen ist die Zufahrt (ZF) für das Hotel auszubilden, die Aufstellfläche für die Feuerwehr (FW) zu realisieren (7 m x 12 m), der Fahrradabstellbereich (F) und die Anlieferung (A) vorzusehen.

**5. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 5.1 Für die Medienversorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation) darf innerhalb der dafür festgesetzten Fläche an der „Ostseeallee“ eine Fläche von 20 m² genutzt werden. Die Höhe der Anlage darf maximal 2,50 m betragen.

**6. Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- 6.1 Auf den Flächen für Aufschüttungen innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen der Baugrundstücke maximal bis zu dem auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über DHHN2016 zulässig.

**7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen

7.1.1 Lärmschutzwände

An den gesondert gekennzeichneten Standorten innerhalb des Plangebietes sind Lärmschutzwände zu errichten. Die Lärmschutzwände sind mit einer Höhe von 2,00 m über der angrenzenden Fahrbahn zu errichten. Das bewertete Schalldämm-Maß ist mit mindestens $R'_w = 20$ dB vorzusehen.

7.1.2 Einhausung

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Anlieferung ist das bewertete Schalldämm-Maß der Wand- und Dachkonstruktion mit mindestens $R'_w = 20$ dB vorzusehen. Für die innenliegenden Seiten der Wände und der Dachkonstruktion ist ein bewerteter Absorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0,5$ einzuhalten.

7.1.3 Asphaltierung

Die Fahrgassen zur Erschließung des Mitarbeiterwohnens, der Parkpalette, der LKW-Anlieferung und des Kurzzeitparkens sind asphaltiert oder akustisch gleichwertig vorzusehen. Diese Festsetzung gilt nicht für Stellplätze.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

7.2.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung DIN 4109-1: 2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

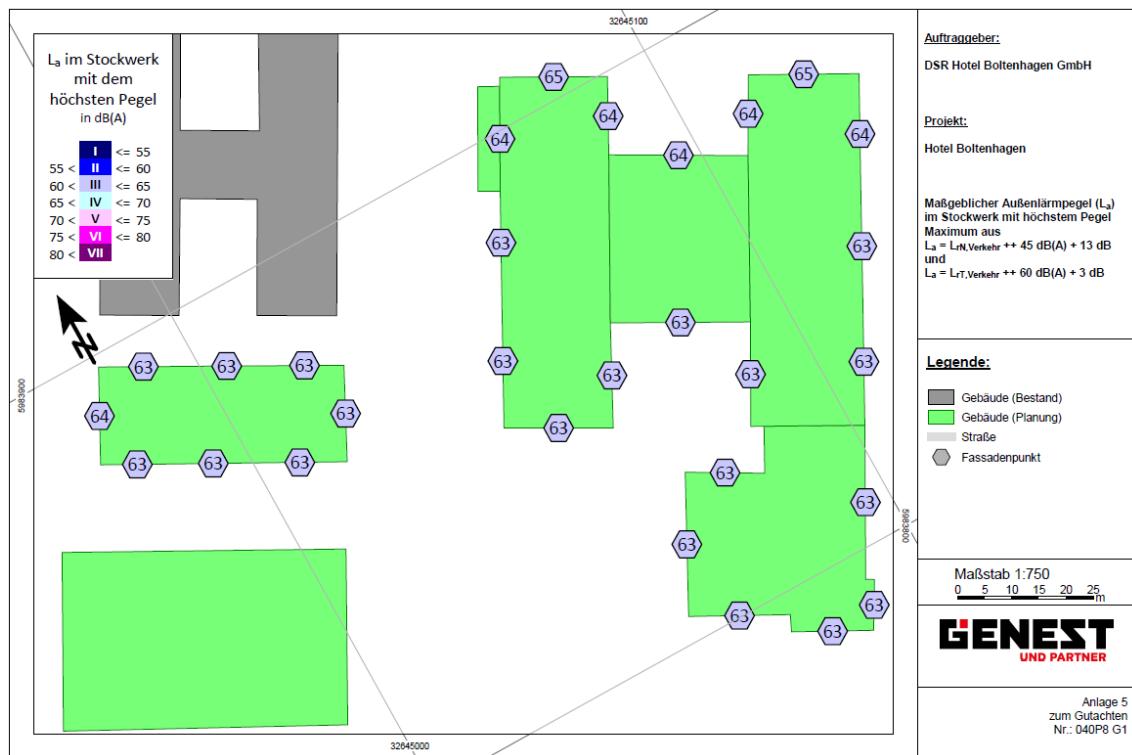
mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2: 2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2: 2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) ergeben sich aus der Nebenzeichnung und ist aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens vom 04.07.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Die zu Grunde liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind in der Nebenzeichnungen als Bestandteil der Satzung (Teil B), dargestellt.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffen.



Karte 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a) im Stockwerk mit höchstem Pegel

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Für die Rodung von 72 Einzelbäumen in dem Vorhabengebiet des Plangebietes für die sonstigen Sondergebiete sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass nach Landesrecht oder unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde 129 Einzelbäume als Ersatz anzupflanzen. Alternativ ist für 57 Bäume eine Ausgleichszahlung zulässig. Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich sind 5 Bäume als Ausgleich zu pflanzen. Die Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich sind auf Standorten auf dem Gebiet der Gemeinde zu realisieren; alternativ ist eine Ausgleichszahlung zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 50 Einzelbäume als Ersatzpflanzung anzupflanzen.
Für die Rodung von 29 Einzelbäumen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme an der Straße zur Reithalle sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass nach Landesrecht oder unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 17 Einzelbäume als Ersatz anzupflanzen. Alternativ ist für 3 Einzelbäume eine Ausgleichszahlung zulässig.
- 8.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, etc.) Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:
- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
 - LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.
 - Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).

- Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.
Unzulässig sind insbesondere:
- flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
- Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Abs. 4 BauGB)

- 9.1 Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920¹ und R SBB 2023²) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Ausnahmen für geschützte Bäume gemäß NatSchAG M-V bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- a. Zum Schutz vor mechanischen Schäden durch Baustellenfahrzeuge sind alle zu erhaltenden Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Ist eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlennummantelung zu schützen.
- b. Der Wurzelbereich darf durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial nicht belastet werden. Ist dies während der Bauzeit nicht möglich, soll die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden und gleichzeitig mit mind. 20 cm wasserundurchlässigem Material abgedeckt werden. Hierauf soll eine feste Auflage zum Befahren (z.B. aus Bohlen oder Stahlplatten) gelegt werden.
- c. Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 2,50 m betragen. Ist dieser Mindestabstand im Einzelfall zu unterschreiten, muss der Bodenabtrag im Wurzelbereich in Handarbeit erfolgen. Wurzeln ab 2 cm Durchmesser dürfen nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollen sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsstoffen behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Müssen im Wurzelbereich Bauwerksgründungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 m voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern.
- 9.2 Sollte sich abzeichnen, dass trotz der ergriffenen Vorkehrungen ein nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde oder nach Landesrecht geschützter Baum nicht dauerhaft erhalten werden kann, sind die Gemeinde bzw. der Landkreis NWM zu informieren und es ist entsprechend Ersatz vorzunehmen.
- 9.3 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

- 9.4 Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume, 3xv (verschulte) mit StU 16 - 18 cm anzupflanzen. Alternativ können die Anpflanzungen auch innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Hotel + Parken“ und „Mitarbeiterwohnen“ an anderen geeigneten Standorten erfolgen.
Für die Ausgleichspflanzungen entlang des südwestlichen Randes des Geltungsbereiches sind standortgerechte Säuleneichen (*Quercus Robur Fastigiata*) als Anpflanzung in linearer Form zu pflanzen.

- 9.5 Die östliche Fassadenfläche der Parkpalette im Sondergebiet „Hotel + Parken“ ist mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Kletter-/ Rankpflanzen zu begrünen. Die Anforderungen an Pflege, Bewässerung und dauerhafte Sicherung der Begrünung sind zu beachten. Min. 50 % der östlichen Fassadenwand sind zu begrünen.

**10. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

- 10.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**11. Aufschiebend bedingtes Baurecht
(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 11.1. Der Baukörper des Mitarbeiterwohnens ist zu errichten, bevor die Parkpalette durch das Hotel genutzt wird. Zusätzlich erfolgt die Regelung im Durchführungsvertrag.

**12. Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 12.1 Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Höhenlage des Höhenbezugspunktes auf dem Gelände. Der Höhenbezugspunkt wird in der Planzeichnung, Teil A je Baufeld im DHHN2016 festgesetzt.
- 12.2 Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante-OK) gelten folgende obere Bezugspunkte:
- für die Gebäudehöhe (OK): oberste Kante des Gebäudes (Attika bzw. Brüstungsoberkante der Balkone) oder die Firsthöhe als Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen).
Maßgebend sind das eingedeckte Dach bzw. die fertig gestellte Dachhaut.

**13. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

13.1 Fassade

Die östliche Fassadenfläche der Parkpalette im Sondergebiet „Hotel + Parken“ ist mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Kletter-/ Rankpflanzen zu begrünen.

13.2 Dächer

Die Flachdächer von Gebäuden und die flachgeneigten Dächer von Gebäuden sind als Gründach auszubilden. Zulässig ist auch eine Kombination mit Photovoltaikanlagen. Photovoltaikanlagen sind auf dem Satteldach des Hotels zulässig.

13.3 Einfriedungen

13.3.1 Einfriedungen sind nur zulässig

- als Hecke zwischen dem benachbarten Pflegeheim und den östlich angrenzenden Grundstücken: bis 2 m Höhe,
- in den sonstigen Sondergebieten "Hotel + Parken" und „Mitarbeiterwohnen“: bis zu 2 m Höhe.
- Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen (ausgenommen sind Hecken, die blickdicht werden).

13.4 Sonstige bauliche Anlagen

13.4.1 Oberirdische Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Müllbehälter und weiterhin Anlagen für die Medienversorgung sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wandbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist. Von dieser Regelung sind Trafo-Stationen ausgenommen.

13.4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Schriftzuges aus einzeln angebrachten Buchstaben oder kompakt bis zu einer Größe von je 8 m² je Standort zulässig.

13.4.3 Fahnenmasten sind zulässig.

13.5 Ordnungswidrigkeiten

13.5.1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

14. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet "Hotel + Parken" wird für das Hotel festgesetzt, dass für das gesamte Gebiet die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Wohnungs- oder Teilerbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes),

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt.

Ebenso unterliegt Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- die Nutzung von Räumen in Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt wird.

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 von Mitarbeitern 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

2. Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

3. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige.

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

5. Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden, bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b (1) Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher erreichtet werden kann.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt landseitig des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ (§ 136 LWaG MV) und wird durch eine Vollschutzdüne vor Überflutungen geschützt. Das Bemessungshochwasser wird in diesem Bereich mit 3,70 m ü. NHN angesetzt. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes vom o. g. Vorhaben nicht betroffen, da die seeseitige Grenze der betroffenen Flurstücke ca. 280 - 300 m von der Küstenlinie entfernt ist.

Das Plangebiet für die Vorhaben befindet sich in einem potentiellen Überflutungsgebiet. Mit der Errichtung neuer Gebäude wird das Schadenspotential bei Überschwemmungen erhöht. Die Geländehöhen im Vorhabenbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü. NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Es wird daher empfohlen, ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung einzuplanen und bauliche Hochwasservorsorge (z.B. durch aufgeständerte Gebäude, Verlagerung hochwasserempfindlicher Nutzungen in höhere Stockwerke, Verzicht auf Unterkellerungen) zu berücksichtigen. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden (Quelle: StALU 20.02.2024).

Der Bereich des Tarnewitzer Bachs wird durch ein Absperrbauwerk mit einer Höhe von 3,65 m über NHN im Zusammenhang mit dem Tarnewitzer Deich (ab KKM F025.725 – landeinwärts verlaufend) gegen einströmendes Ostseehochwasser abgesichert. Der Tarnewitzer Bach verfügt über eine Verwallung, die seine Aufnahmefähigkeit zusätzlich erhöht. Mit Bezug auf mögliche Rückstauereignisse aus

dem Tarnewitzer Bach wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Ermittlung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses festgestellt, dass auch bei einer 36-stündigen Verschlusszeit des Wehrs am Tarnewitzer Bach keine Schäden für die Ortslage Boltenhagen zu erwarten sind, auch wenn die Verwallung dann überströmt werden würde. Bei einem Extremereignis mit langer Verschlusszeit des Absperrbauwerks bietet der Polder, der zwischen dem Tarnewitzer Bach und Boltenhagen gelegen ist, ein großes Retentionsvolumen. Demnach sind keine Gefährdungen der Ortschaft Boltenhagen bei Verschlusszeiten bis 48 Stunden auszumachen (Quelle: StALU 20.02.2024).

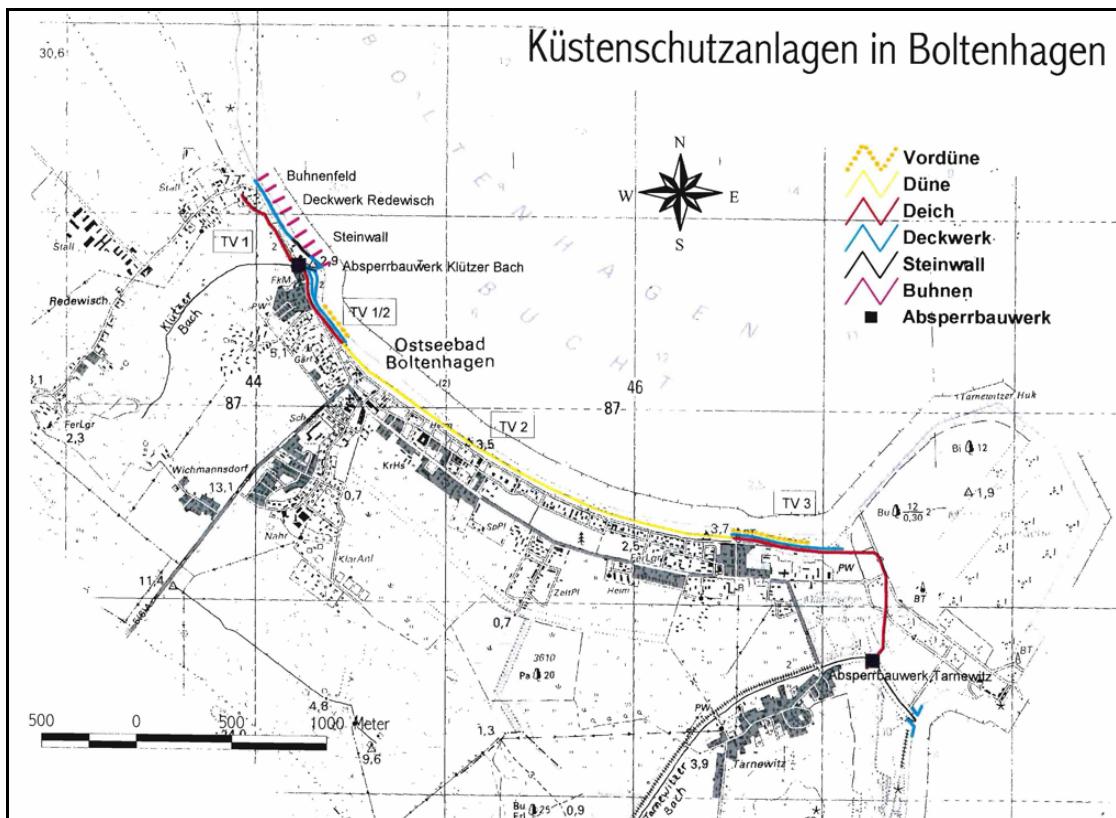


Abbildung: Übersicht über die bestehenden Küstenschutzanlagen im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Für Hochwasserereignisse mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der relevanten Schutzgüter insbesondere der menschlichen Gesundheit zu rechnen. Im Falle des Worst Case Ereignisses geringer Wahrscheinlichkeit - Extrem-Ereignis HQ_{extrem} (HW 200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen) und der großflächigen Überflutung des Küstengebietes, in dem der Vorhabenstandort liegt, kann das Wasser nicht mehr über Notwasserwege abgeleitet werden. Der Vorhabenträger trifft hier bauliche, mobile und operative Vorsorge- und Schutzmaßnahmen:

Hotel:

- Anordnung Beherbergungsräume ab 1. OG (+ 7,11 NHN)
- vorzugsweise Anordnung von Technikräumen mit sicherheitsrelevanter sowie hochwertiger Technik in den Obergeschossen bzw. Schutz durch Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken)
- Schutz der EG-Eingänge durch mobile Maßnahmen (Sandsäcke)
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

MA-Wohnen:

- Anordnung der Wohnungen ab 1. OG (+ 4,50 NHN), im EG nur Parkplätze, Abstellräume und Technik.
- Sicherung der Technikräume durch den Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken)
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

Parkpalette:

- operative Maßnahmen: die PKW's müssen entfernt und die Elektroversorgung abgeschaltet werden, dann ist eine mögliche Überflutung unkritisch.

Im Rahmen der Außenplanung werden laut fachplanerischem Bericht keine Schutzmaßnahmen im Fall von Hochwasser getroffen. Bauliche Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen sind hier durch den Bauträger vorzusehen.

7. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Reptilien

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 usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Amphibien

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 usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

8. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die erforderlichen Ausnahmengenehmigungen für begründete Vorhaben vorbereitet. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

9. Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920³ und R SBB 2023⁴) zu berücksichtigen. Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen für geschützte Bäume gemäß NatSchAG M-V bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Bei einer geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches ist in begründeten Fällen bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

10. Waldabstand

Die nördliche Kante des Fahrradweges „Ostseeallee“ gilt als Waldgrenze. Hiernach liegt der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 m (§ 20 LWaldG M-V). Südlich der „Ostseeallee“ vorhandene Bebauung gilt als prägend. Der prägende Waldabstand ist zu beachten. Innerhalb des 30 m Waldabstandes sind Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen und im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulässig.

11. Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch die Trinkwasserschutzzone berührt.

12. Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

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

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

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

13. Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

13.1 Externer Ausgleich durch Kompensationsflächenäquivalente

13.1.1 Externer Ausgleich durch Kompensationsflächenäquivalente für das Vorhabengebiet

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) für Eingriffe in das Vorhabengebiet für die Errichtung des Hotels und das Mitarbeiterwohnen in Höhe von 29.250,71 KFÄ wird über Ökopunkte und vorzugsweise in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

13.1.2 Externer Ausgleich durch Kompensationsflächenäquivalente für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Straßenbau

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Straßenbau in Höhe von 333,75 m² KFÄ wird über Ökopunkte und vorzugsweise in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

13.2 Baumersatz

Innerhalb des Plangebietes werden mindestens 50 Bäume zur Anpflanzung festgelegt. Ersatzpflanzungen, die nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können, sind innerhalb des Gebietes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durchzuführen. Außerhalb des Plangebietes sind bis zu 84 Bäume als Ersatz zu pflanzen oder sollen alternativ durch eine Ausgleichszahlung kompensiert werden.

In Abhängigkeit von der Zahl der Anpflanzungen auf dem Gebiet des Vorhabens im Plangebiet ergibt sich die Zahl der außerhalb des Plangebietes zu realisierenden Ausgleichspflanzungen. Von den 129 anzupflanzenden Ausgleichsbäumen sind abzüglich der Ausgleichspflanzungen auf den Vorhabenflächen innerhalb des Plangebietes die externen Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Für Eingriffe im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme an der Straße zur Reithalle sind 17 Ausgleichspflanzungen vorzusehen.

In Abhängigkeit von der Realisierung von Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes ergibt sich die Anzahl der außerhalb des Plangebietes vorzusehenden Anpflanzungen. Ausnahmsweise sind für einzelne Bäume Ersatzzahlungen zulässig.

Der unteren Naturschutzbehörde ist die schriftliche Bestätigung des Ökokontoinhabers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vor Satzungsbeschluss vorzulegen (§ Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Die Untere Naturschutzbehörde ist dann über den Satzungsbeschluss zu informieren. Durch diese wird dann die Abbuchung von dem Ökokonto veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

14. Belange der Bundeswehr

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Nach ihrem bisherigen Kenntnisstand geht die Gemeinde davon aus, dass Belange der Bundeswehr der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

15. Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

16. Natura2000-Verträglichkeit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wurde die Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) durchgeführt. Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vorgenommen. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) zu bewerten.

Für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vorgenommen. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) zu bewerten.

Im Ergebnis ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura2000-Gebiete zu bewerten. Eine Verträglichkeitsprüfung für die Natura2000-Gebiete muss nicht durchgeführt werden.

17. Regelung zum anfallenden Oberflächenwasser

Für die bebauten und unbebauten Flächen ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu sichern. In Bezug auf die Niederschlagsentwässerung wurde ein Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer/Antrag auf Versickerung für das Grundstück gestellt. Dezentrale Maßnahmen wie Versickerung und Rückhaltung werden auf dem Grundstück umgesetzt. Eine Versickerung des auf dem Gelände „Hotel + Parken“ anfallenden Niederschlagswassers kann vollständig auf dem Grundstück erfolgen. Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde vom 02.07.2025 liegt vor. Für das Grundstück des Mitarbeiterwohnens kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden. Der abzuleitende Überschuss wurde durch den Fachplaner mit 20,0 l/s angegeben. Die Ableitung des Überschusses ist über die Straße zur Reithalle geregelt. Die rechtlichen Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung sind zu beachten. Im Falle von Starkregen erfolgt die Regenwasserrückhaltung vollständig auf dem Grundstück gemäß DIN 1986-100 bis einschließlich dem 30-jährigen Regenereignis.

18. Gebäudetechnik

Für die Gebäudetechnik wird empfohlen, die schalltechnischen Anforderungen zur technischen Gebäudeausrüstung im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Die Plausibilität zur Errichtung der Gebäudetechnik ist Gegenstand des Schallgutachtens vom 03.07.2025.

¹ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

² Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Die gedruckte Fassung der R SBB 2023 ist erhältlich beim FGSV Verlag, Wesselinger Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

³ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

⁴ Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Die gedruckte Fassung der R SBB 2023 ist erhältlich beim FGSV Verlag, Wesselinger Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.