

**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**

Hier: Umweltbezogene Stellungnahmen

---

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen vor:

1. Landkreis Nordwestmecklenburg vom 05.09.2024
2. Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde vom 22.05.2025
3. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 29.07.2024
4. Freiwillige Feuerwehr über Amt Klützer Winkel vom 26.07.2024
5. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Grevesmühlen vom 06.08.2024
6. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Grevesmühlen vom 09.05.2024
7. Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. vom 15.08.2024
8. Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 16.08.2024
9. Bergamt Stralsund vom 12.08.2024
10. Zweckverband Grevesmühlen vom 05.08.2024
11. Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ vom 10.01.2024
12. Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ vom 18.06.2025
13. Wasser- und Schifffahrtsamt Ostsee vom 26.07.2024
14. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) Mecklenburg-Vorpommern vom 29.08.2024
15. Privater Einwender vom 13.08.2024



Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar  
Amt Klützer Winkel  
Für die Gemeinde Ostseebad Bolten-  
hagen  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Frau Oldenburg  
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen  
**Telefon** 03841 3040 6315      **Fax** 03841 3040 86315  
**E-Mail** m.oldenburg@nordwestmecklenburg.de  
**Unsere Sprechzeiten**  
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr  
**Unser Zeichen**  
Grevesmühlen, 05.09.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 „Hotel aja Resort Boltenhagen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 17.07.2024, hier eingegangen am 23.07.2024**

Sehr geehrte Frau Burda,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Hotel aja Resort Boltenhagen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 16.Mai 2024 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.  
Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

<b>FD Bauordnung und Planung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bauleitplanung</li><li>Vorbeugender Brandschutz</li><li>Untere Denkmalschutzbehörde</li><li>Untere Bauaufsichtsbehörde</li></ul>	<b>FD Umwelt und Regionalentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Untere Wasserbehörde</li><li>Untere Immissionsschutzbehörde</li><li>Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</li><li>Untere Naturschutzbehörde</li></ul>
<b>FD Kreisinfrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Straßenaufsichtsbehörde</li></ul>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Untere Straßenverkehrsbehörde</li></ul>

• Straßenbaulastträger	
<b>FD Recht und Kommunalaufsicht</b> • Kommunalaufsicht	<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Oldenburg  
SB Bauleitplanung

## Anlage

### FD Bauordnung und Planung

#### **Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

#### I. Allgemeines

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 die Entwicklung eines Hotelstandorts auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes. Es wird eine maximale Bettenkapazität von 478 Betten festgesetzt. Die Gemeinde sollte sich im weiteren Planverfahren mit den weiteren geplanten Hotelanlagen auseinandersetzen.

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wird gemäß der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Sondergebiet Hotel und im südwestlichen Bereich als Sondergebiet Pflege und Personalwohnen dargestellt. Die Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

#### II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Hotel aja Resort Boltenhagen“ wurde am 11.10.2018 durch die Gemeindevertretung gefasst und am 31.10.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Rechtsgrundlagen könnten demnach dem Stand zu diesem Zeitpunkt entsprechen. Sollen die Rechtsgrundlagen entsprechend dem derzeit aktuellen Stand verwendet werden, so sind auch die aktuellsten Änderungen der Gesetze zu berücksichtigen.

#### III. Planerische Festsetzungen

##### *Planzeichnung:*

Die geplanten Zufahrten von der Ostseeallee überschneiden sich teilweise mit zum Erhalt festgesetzten Bäumen und deren Wurzelschutzbereichen. Hier ist Übereinstimmung herzustellen.

Sofern der überwiegende Anteil der Pkw-Verkehre über die Straße zur Reithalle geführt werden soll, ist zu prüfen, ob die Straße dafür ausgelegt ist. Sofern ein weiterer



Ausbau durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendig wird, ist die Straße in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Für den Verbindungsgang sind Angaben zur Geschossigkeit zu ergänzen. Gemäß Begründung befindet sich dieser im vierten Obergeschoss. Zudem sollte geprüft werden, ob die vorgesehene Breite ausreichend ist, um ggf. künftigen Befreiungsanträgen entgegen zu wirken.

Gleiches gilt für die festgesetzten Baugrenzen, in denen nur ein Vordach zulässig ist. In welchem Geschoss soll dieses sein?

Des Weiteren liegt auch im Südwesten des SO „Mitarbeiterwohnen“ eine Überschneidung von Baugrenze und Wurzelschutzbereich vor.

Die Baugrenzen sowie die Flächen für Nebenanlagen sind zu vermaßen.

Die GRZ II im SO „Mitarbeiterwohnen“ wurde sehr hoch gewählt, dies ist in der Begründung zu erläutern.

Zum Entwurf ist der Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Planunterlage zu ergänzen.

*Planzeichenerklärung:*

-

*Text - Teil B:*

Zu 1.1: Ist die Anzahl der Stellplätze innerhalb der Parkpalette ausreichend für den Betrieb eines Hotels mit mehr als 200 Zimmern? Die Parkplatzsituation in der Gemeinde ist bereits sehr angespannt und sollte durch die vorliegende Planung nicht noch zunehmend verschärft werden.

Zu 1.2: Die Festsetzung ist zu konkretisieren. Um welche Mitarbeiter handelt es sich? Nur die des Hotels? Es ist zudem zu beachten, dass es sich dabei um bezahlbaren Wohnraum für die Mitarbeiter handeln muss.

Zu 2.1: Es wird im Plan keine Geschossfläche festgesetzt.

Zu 2.3: Gilt diese Überschreitung zusätzlich zur festgesetzten GRZ II?

Zu 4.2: Welche Fläche ist zusätzlich zur Parkpalette für oberirdische Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzt?

Zu 4.3: Diese Festsetzung ist nicht bestimmt genug, wenn keine Fläche für Tiefgaragen zeichnerisch dargestellt wird. Oder handelt es sich bei dieser Fläche, um die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen?

Zu 7.1: Ich weise darauf hin, dass die Gemeinde dann nachweisen müsste, wo diese weiteren geeigneten Standorte zur Verfügung stehen.

Zu 8.5: Die Festsetzung ist zu unbestimmt. Was bedeutet „anteilig“?

Zu 9.: § 12 Abs. 3a BauGB greift nur, wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da ein konkretes Vorhaben festgesetzt wird.

Zu 10.: Wodurch ergibt sich dieser Bezugspunkt? Das vorhandene Gelände fällt von 1,57 m ü. NHN im Nordosten auf 1,13 bis 0,75 m ü. NHN ab.

Zu 12.: Die Festsetzung ist eingehend zu begründen. Es ist zudem zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine derartige Festsetzung vorliegen.

#### IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 5.2: Die verkehrstechnische Untersuchung ist den Unterlagen hinzuzufügen.

Zu 5.4: Das Gutachten, das die Rodung aller vorhandenen Bäume empfiehlt, ist den Planunterlagen als Anlage beizufügen.

Die Begründung ist zum Entwurf der Planung zu vervollständigen.

### **Vorbeugender Brandschutz**

#### **Brandschutz – Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch

(Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

### Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28. Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

auf Basis der eingereichten Unterlagen ist im o.g. B-Plan, Stand 16.05.2024 folgendes zu ergänzen:

Der Hinweis aus **Textteil B – II.1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale** ist auch in die Begründung zu übernehmen.

### **Untere Bauaufsichtsbehörde**

Keine Stellungnahme abgegeben.

### **FD Umwelt und Regionalentwicklung**

#### **Untere Wasserbehörde**

<b>Untere Wasserbehörde:</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	<b>X</b>
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

### **1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

## **2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.

Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Für eine gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

## **3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:**

**Gemäß den folgenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung zu treffen, nachzuweisen und die geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss zur Prüfung vorzulegen.**

**Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.**

Mit der Einführung des neuen Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 2010 und der zeitgleichen Bereinigung des Landeswassergesetzes (LWaG) erfolgte die Grundsteinlegung für ein Umdenken in der bisherigen Entwässerungsphilosophie zum naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser.

Die Notwendigkeit der Veränderung in der Niederschlagswasserbeseitigung hat sich in der jüngsten Zeit gerade durch die häufigen und intensiven Niederschlagsereignisse gezeigt. Auch wenn es im Einzelnen immer um örtlich angepasste Entwässerungskonzepte geht, haben die Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, wie

- das Vermeiden oder Reduzieren abflusswirksamer Flächen,
- das Verdunsten und Versickern von Niederschlagswasser mittels dezentraler Systeme,
- die Speicherung und Nutzung oder verzögerte Ableitung,
- die Begrenzung der behandlungsbedürftigen Mengen und die gezielte Reinigung,

zum Ziel, den kleinräumigen Wasserkreislauf zu schließen und somit naturnahen Verhältnissen näher als bisher zu kommen. Mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung der natürlichen Wasserressourcen wird ein wichtiger Beitrag zum Schutz der Umwelt und zur Verbesserung der Lebensbedingungen der jetzigen und nachfolgenden Generationen geleistet.

Das von Niederschlägen (Regen, Schnee, Hagel, Tau, Nebel u.dgl.) aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser) ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG).

Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Boltenhagen bzw. dem beauftragten Zweckverband Grevesmühlen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer direkt oder über einen Regenwasserkanal (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) eingeleitet werden. Diese Beseitigungen des Niederschlagswassers stellen Gewässerbenutzungen dar, die grundsätzlich der Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG) bedürfen. Ausnahmen sind für den Gemeindegebrauch an oberirdischen Gewässern im § 25 WHG in Verbindung mit § 21 LWaG, für die erlaubnisfreie Benutzung von Küstengewässern im § 43 WHG in Verbindung mit § 23 LWaG und für die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers im § 46 WHG in Verbindung mit § 32 LWaG definiert.

Voraussetzungen zur Gestattung der Gewässerbenutzungen nach § 57 WHG sind, dass

1. die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist,
2. die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist und
3. Abwasseranlagen oder sonstige Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Anforderungen nach den Nummern 1 und 2 sicherzustellen.

Der Stand der Technik gemäß Ziffer 1 wird durch die AbwV aus verschiedenen Herkunftsbereichen geregelt und enthält zum Teil Anforderungen für Niederschlagswasser. § 60 Abs. 1 WHG regelt die Anforderungen gemäß Ziffer 3 für Abwasseranlagen (Sammlung, Transport, Behandlung). Diese dürfen nur „nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten“ werden.

Die DWA Regelwerke konkretisieren hier die umweltrelevante Vorschrift u.a. zur Vermeidung bzw. Reduzierung niederschlagsbedingter Gewässerbelastungen, der sicheren und überflutungsfreien Entwässerung gemäß Ziffer 2. Insbesondere führen sie die Anforderungen an den Gewässerschutz aus Emissions- und Immissionsanforderungen gemäß EG Wasserrahmenrichtlinie aus.

Als weitere rechtliche Anforderungen gemäß Ziffer 2 gilt der 3. Bewirtschaftungsplan (2022-2027) zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), der mit der Veröffentlichung nach § 130a Abs. 4 (LWaG) für alle Behörden verbindlich ist sowie die Anforderungen der „Grundwasser-Richtlinie“ (80/68/EWG) und ihre Umsetzung in nationales Recht als Grundwasserverordnung. Behördliche Entscheidungen dürfen zumindest nicht im Widerspruch zu den Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen stehen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln und muss erkennen lassen, dass die Planung nicht im Widerspruch zum wasserrechtlichen Zielerreichungsgebot der WRRL steht und keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele gemäß §§ 27, 47 WHG zulassen.

Um die Prüfung der Vereinbarkeit von Vorhaben mit den wasserrechtlichen Bewirtschaftungszielen zu ermöglichen oder zu erleichtern, ist das Erstellen eines wasserrechtlichen Fachbeitrags durch den Planungsträger empfehlenswert, um ablehnende Stellungnahmen oder später nicht umsetzbare Planungen zu vermeiden.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung nach § 6 WHG Ziffer 1-7 zu folgen. Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten, dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Die Anforderungen setzen eine gewässerverträgliche Rückführung des Wassers in den Wasserkreislauf voraus.

Vor Satzungsbeschluss ist eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts (Wasserhaushalts-bilanzierung gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100) vorzunehmen.

Diese hat zum Ziel, die Veränderungen des Wasserhaushalts durch die geplanten Siedlungsaktivitäten im Neubaugebiet so gering zu halten, wie es ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar ist (vgl. Arbeitsblatt DWA- A 100) und so den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten.

Mittels der Bilanzierung ist nachzuweisen, dass durch das Baugebiet für durchschnittliche jährliche Regenereignisse der natürliche Wasserhaushalt nicht übermäßig gestört bzw. geschädigt wird. Dies wird durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und ggf. -behandlung erreicht. Die Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung müssen frühzeitig in den Planungen berücksichtigt werden und sind planungs- und privatrechtlich abzusichern.

Die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung sollen im bebauten Zustand denen des



unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung. Gemäß DWA Merkblatt M 102-4 ist vor Beginn städtebaulicher Planungen die Wasserbilanz für den Referenzzustand zu erarbeiten und als Zielvorgabe festzulegen. Die Aufwendungen für das Bilanzverfahren tragen zur Minderung der Umweltauswirkungen der Flächenversiegelung sowie die Stärkung der stätischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur und zur Planungssicherheit in den weiteren Phasen der Planung bei.

Bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern und nur wo nicht anders möglich in oberirdische Gewässer abzuleiten. Die angegebene Möglichkeit zur Ableitung von nicht versickerungsfähigem Überschusswasser über den „Weg zur Reithalle“ bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die erforderliche Erlaubnis der Gemeinde/Zweckverband ist vor Satzungsbeschluss gegenüber der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

Bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß **§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BauGB** auszuweisen und festzusetzen.

Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung.

Bedingung zur Ausweisung von Versickerungsflächen ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur **erlaubnisfreien** Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen.

Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers durch die Gemeinde (Versickerungssatzung) ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken durch die untere Wasserbehörde **erlaubnispflichtig**.

Mit dem Entwässerungskonzept im Punkt 7 der Agenda wird der umfassende Rückhalt über Gründächer geplant. Der Teil- B Text des Planes Punkt 11. 2 regelt bereits im Vorentwurf diese Aussage. Die Versickerung über Seitengräben, Mulden und versickerungsfähige Pflasterflächen soll den Abfluss maximal reduzieren. Die Rückhaltung über Zisternen sollte weiterhin für die Grundstücke vorgeschrieben

werden. Der in der Straße zur Reithalle befindliche öffentliche Kanal ist zur Ableitung des überschüssigen Wassers vorgesehen. Auf die erforderliche Erlaubnis wurde verwiesen.

Für die Benutzung oberirdischer Gewässer sind die Regelungen der Arbeitsblätter DWA-A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Allgemeines“ und DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten. Weiterhin regelt das DWA-M 102-3 seit Oktober 2021 die „Immissionsbezogene Bewertung“ der niederschlagsbedingten Einleitungen der Siedlungsentwässerung.

Das Merkblatt DWA-M 153 mit den Ausführungen in Bezug auf Versickerung von Niederschlagswasser bleibt bis zum Erscheinen der Neufassung des Arbeitsblattes DWA-A 138 gültig.

**Ungefasstes** Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, unterliegt nicht dem § 8 WHG und ist damit kein Gewässerbenutzungstatbestand. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen insbesondere die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Gemäß § 37 Abs.1 Satz 2 WHG darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

#### **4. Gewässerschutz:**

Wesentliche Hinweise zum Gewässerschutz wurden bereits nachrichtlich in die Begründung übernommen. Zu ergänzen ist der Hinweis, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf, bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Die angrenzenden Flächen sind auch dahingehend zu überprüfen.

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 errichtet werden kann.

## **5. Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge**

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB) Mit der nachrichtlichen Übernahme in der Begründung Punkt 6 Hochwasserschutz sind lediglich Empfehlungen für ein Hochwasserrisikomanagement sowie eine bauliche Hochwasservorsorge gegeben. Regelungen zum Schutz vor Hochwassergefahren sind nicht vorgesehen.

Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten wurden im Amtsblatt M-V Nr 50 am 16.12.2019 veröffentlicht. Berücksichtigt wurden in dieser Beurteilung das Überflutungsrisiko und Schadenspotential der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet größer 10 km<sup>2</sup> sowie der Küstengewässer.

Gemäß § 74 Abs. 2 WHG ist das betreffende Baugebiet als hochwassergefährdet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub>)/ mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>mittel</sub>) / hoher Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>häufig</sub>) durch Küstengewässer und Binnengewässer eingestuft.

Hinsichtlich der Lage im Hochwasserrisikogebiet sind die dadurch zu erwartenden Risiken und Auswirkungen im Bauleitverfahren zu ermitteln und zu bewerten.

Nach § 78 b Abs. 1 WHG gilt bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen entsprechend.

Die Errichtung baulicher Anlagen sollte nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

**Festsetzungen** sind für dem Risiko angepassten Bauweisen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 16c BauGB vorzunehmen oder der Verzicht zu begründen.

Auf das Urteil des Oberverwaltungsgericht Niedersachsen Urt. v. 17.01.2024, Az.: 1 KN 140/21 wird verwiesen.

[Das in §1 Abs. 7 BauGB verankerte Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (BVerwG, Urt. v. 12.12.1969- IVC105.66-, BVerwGE 34, 301 = juris Rn. 29).

Zur Unwirksamkeit des Plans führen nur Abwägungsfehler, die offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind (§214 Abs. 3 Satz 2, 2. Hs. BauGB).

Zu den kraft Gesetzes abwägungserheblichen Belangen gehört nach §78b Wasserhaushaltsgesetz(WHG) der Hochwasserschutz in Hochwasserrisikogebieten außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Nach §78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach §34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Auch wenn § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB bereits vor Einführung des § 78b WHG durch das Hochwasserschutzgesetz II (G. v. 30.6.2017 -BGBl. S. 2193) den Gemeinden die Berücksichtigung angemessenen baulich-technischen Hochwasserschutzes in der Abwägung aufgab (BVerwG,Urt.v. 3.6.2014-4CN6.12-,BVerwGE149,377=jurisRn. 38), kommt §78b WHG in der Abwägung mehr als nur deklaratorische Bedeutung zu (a.A.Czychowski/Reinhardt,WHG,13.Aufl. 2023,§78bRn. 13). Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 dieser Norm ist im Zusammenhang mit § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG zusehen, wonach außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete - also im Außen-und im unbeplanten Innenbereich - bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Für Gebiete, die nach Nr. 1 überplant sind, greift eine derartige unmittelbar an den Bauherrn gerichtete Regelvorgabe nicht. Das heißt aber nicht, dass der Gesetzgeber überplante Gebiete perse für weniger schutzbedürftig als unbeplante erachtet hat. Er ist viel mehr davon ausgegangen, dass die Vorgabe angemessenen baulich-technischen Hochwasserschutzes in diesen Gebieten Aufgabe des Plangebers sei und von ihm auch umgesetzt würde (BT-Drs.18/12404:"

*Insbesondere sind, soweit erforderlich, inbestimmten Gebieten auch Anforderungen an das hochwasserangepasste Bauen aufgrund der erweiterten Möglichkeiten im Baurecht(s. Artikel 2 Nummer 3 des Gesetzentwurfs mit den Änderungen in*

*§9 Absatz 1 Nummer 16 BauGB)zustellen"). Das Instrumentarium hier für hat er den Gemeinden im gleichzeitig mit*

§78b WHG eingeführten § 9Abs. 1Nr. 16 Buchst. C BauGB an die Hand gegeben.

Hieraus folgt, dass die planende Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung im Ausgangspunkt von einem hohen Gewicht des

Interesses an baulich-technischem Hochwasserschutz in Hochwasserrisikogebieten nach §78b WHG ausgehen muss.

Von entsprechenden Festsetzungen kann sie freilich - das ergibt sich aus der Vorgabe in Nr. 1, die dort erwähnten Belange lediglich zu "berücksichtigen"- in verschiedenen Fallkonstellationen absehen, etwa dann, wenn eine hochwasserangepasste Bauweise unmöglich oder unter Berücksichtigung des zu erwartenden Schadens und der Eintrittswahrscheinlichkeit unverhältnismäßig wäre.

Ein Absehen ist auch denkbar, wenn die Gemeinde im Rahmen des in Rede stehenden Plans oder eines planübergreifenden

Konzepts entschieden hat, die Vorgabe einer hochwasserangepassten Bauweise durch andere Maßnahmen zur Risikosenkung (z.B. Deichbau, Retention) zu ersetzen. Ein Absehen kommt ferner bei Planänderungen in Betracht, die keinen Bezug zur Hochwasservorsorge haben, etwa weil sie keinen Austausch von Bausubstanz erwarten lassen und auch keine empfindlicheren

Nutzungen als bisher in das Plangebiet "ziehen". Weiter mag ein Absehen auch dann denkbar sein, wenn im Einzelfall Planungsziele von übergeordnetem Gewicht- etwa die Notwendigkeit schneller und billiger Schaffung neuen Wohnraums in einer Wohnungspolitischen Notlage-eine Zurückstellung des hochwasserbedingten Schadensrisikos rechtfertigen. Ob dies der Fall ist, entscheidet die Gemeinde innerhalb der allgemeinen Grenzen ihres Planungsermessens (§ 1 Abs. 7 BauGB, s.o.).

Im Gegenteil sind wenig Gründe vorstellbar, die hier ein gänzlich Absehen von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1Nr. 16 Buchst. C BauGB rechtfertigen könnten. ]

Nach § 5 WHG ist jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen,

insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km<sup>2</sup>, die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden.

Auf den Baugrundstücken sollten Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des Hochwasserschutzes freigehalten werden. Voraussetzung ist die fachtechnische Ermittlung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, der Gefahr und den Anforderungen bei Hochwasserereignissen (insb. Starkregen).

## Rechtsgrundlagen




**WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

**LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

**AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

**BauGB** Baugesetzbuch

## Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegen den Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Hotel aja Resort Boltenhagen“ mit Planungsstand vom 16. Mai 2024, da durch die vorliegende Planung ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt geschaffen wird.

Dem Vorhaben direkt benachbart befindet sich das Seniorenpflegeheim „Haus Sonnengarten“. Die Angebote des Pflegeheims richten sich an Senioren mit den Pflegestufen 1 – 5 und beinhalten auch die vollstationäre Pflege sowie eine gesonderte Demenzabteilung. Immissionsschutzrechtlich handelt es sich bei dieser Einrichtung nicht um ein Altersheim, sondern um ein Pflegeheim. Aufgrund der Größe der Pflegeeinrichtung und dessen Gebietscharakter (rechtsgültiger vorhabenbezogener B-Plan Nr. 15 „Senioren Pflegeheim“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen) handelt es sich somit zweifelsfrei um eine Pflegeanstalt im Sinne der TA Lärm (vgl. auch Kommentar Dr. M. Maus, Urteile OVG Lüneburg).

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ergibt sich nach Nummer 6.1 g für das Pflegeheim ein Schutzanspruch in Höhe eines Immissionsrichtwertes für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts.

Damit liegt der für das Pflegeheim maßgebliche Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel tags um 10 dB(A) und nachts um 5 dB(A) niedriger, als der in der im Planverfahren vorliegenden schalltechnischen Untersuchung fälschlicherweise verwendete Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete. Warum der Gutachter vom erhöhten Schutzanspruch für Pflegeanstalten abweicht, ist weder der Begründung noch der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Gründe, die einen verminderten Schutzanspruch des Pflegeheimes begründen könnten, sind für die Untere Immissionsschutzbehörde nicht erkennbar.

Ausweislich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung Gutachten Nr. 040P8 G1 Aja Resort Boltenhagen der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 11.04.2024 liegen die durch den Betrieb des aja Resorts zu erwartenden Beurteilungspegel am Seniorenpflegeheim bei bis zu 55 dB(A) tags und bis zu 40 dB(A) nachts. Damit liegen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die Beurteilungspegel für Pflegeanstalten von bis zu 10 dB(A) tags und bis zu 5 dB(A) nachts vor. Auch die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden durch die Prognosewerte überschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht mehr gegeben. Es liegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor. Der Bebauungsplan wäre nicht mehr vollzugsfähig.

Im Hinblick auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sei ergänzend darauf hingewiesen, dass einige Emissionsansätze sehr niedrig gewählt wurden. Insbesondere für die Ermittlung der Bewegungshäufigkeiten der Fahrzeuge auf dem Betriebsgrundstück (Stellplatzbetrieb) liegen die gewählten Bewegungshäufigkeiten vor allen für die lauteste Nachtstunde deutlich unter den Ansätzen der bayerischen Parkplatzlärmstudie. Warum der Gutachter von den allgemein anerkannten

Bewegungshäufigkeiten der Parkplatzlärmstudie abweicht, wird nicht begründet. Die Ansätze der Parkplatzlärmstudie haben sich bundesweit als Standard für die Berechnung der Emissionen von Stellplatzflächen bewährt.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 10 dB(A) ist zu erwarten, dass das Vorhaben ohne größere Umplanungen (z.B.: geschlossenes Parkhaus, geänderte Zuwegung zu den Stellplätzen, unterirdisches Parkhaus, geänderte Gebäudeanordnung) so, wie derzeit geplant, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht umsetzbar sein wird.

Der bestehende Schutzanspruch des Pflegeheims gegenüber der Einwirkung der Geräuschemissionen des geplanten Betriebs des aja Resorts ist sicherzustellen.

### **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Keine Stellungnahme abgegeben.

### **Untere Naturschutzbehörde**

<b>Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>X</b>
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

### **Eingriffsregelung: Frau Hamann**

Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, die Abarbeitung der Eingriffsregelung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nach dem landeseinheitlichen Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) von 2018 vorzunehmen.

Im weiteren Planverfahren sind in den Unterlagen geeignete Kompensationsmaßnahmen darzustellen. Nach § 17 Abs. 4 BNatSchG sind im Planverfahren Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen. Externe Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten des Baugesetzbuchs rechtlich zu sichern.

Bei der Inanspruchnahme eines Ökokontos ist dieses im weiteren Planverfahren konkret zu benennen und darzulegen, dass dieses Konto geeignet ist, die mit dem vorhabenbezogenen B-Plan vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist die schriftliche Bestätigung des Ökokontoinhabers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vor Satzungsbeschluss vorzulegen (§ 9 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 (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Unter dem Punkt 11.2 im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan wird ausgeführt, dass der Vollzug der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Überwachung der Bauzeitenregelungen durch die untere Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erfolgt. Das widerspricht § 4 c BauGB. Danach sind die Gemeinden zuständig für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten. Diese Ausführung im Umweltbericht ist daher zu ändern.

### **Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befinden sich Bäume, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen.

Der Baumbestand wurde in einem Bestandsplan dargestellt. Gesetzlich geschützter Baumbestand ist in der Satzung zu kennzeichnen.

Grundsätzlich ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG durch die Vorhabenträgerin im Planverfahren die Vermeidung von Eingriffen in den geschützten Baumbestand (Vermeidungsgebot) zu prüfen. Im weiteren Planverfahren sind Aussagen zu den bauanlange- und betriebsbedingten Auswirkungen der konkret geplanten Maßnahmen auf



den geschützten Baumbestand zu treffen und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz vorzusehen.

Werden im Rahmen der Umsetzung einzelner Maßnahmen Fällungen erforderlich bzw. sind Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Hierzu wäre ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Grundsätzlich ist bei der weiteren Planung und der Prüfung möglicher Varianten zum Umgang mit dem vorhandenen geschützten Baumbestand zu berücksichtigen, dass eine Ausnahme für die Fällung oder Beschädigung geschützter Bäume nach § 18 NatSchAG M-V nur (gebundene Entscheidung) unter den folgenden Voraussetzungen erteilt werden kann:

1. wenn ein sonst nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden könnte,
2. wenn von den betroffenen Bäumen Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf eine andere Weise und mit einem zumutbaren Aufwand beseitigt werden können oder
3. die Fällung der Bäume zur Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

Im Antragsverfahren ist gutachterlich nachzuweisen, dass die Voraussetzungen nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V für die Zulassung einer Ausnahmegenehmigung vorliegen.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung und Fällung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

Hinweis:

Die RAS-LP4<sup>1</sup> in der Ausgabe von 1999 wurde durch die R SBB 2023<sup>2</sup> ersetzt. Die Festsetzungen in der Satzung sowie die Ausführungen im Umweltbericht sollten entsprechend überprüft und angepasst werden.

---

<sup>1</sup> RAS-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999

<sup>2</sup> R SBB 2023 Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Forschungsgesellschaft für Straßenbau- und Verkehrswesen, Ausgabe 2023

## **Artenschutz: Herr Höpel**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitategnung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

## **Biotopschutz: Herr Höpel**

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder

betriebsbedingten Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten sind. Dies bezieht sich ausdrücklich auch auf erhebliche mittelbare Beeinträchtigungen, siehe dazu auch HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern).

Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

### **Natura 2000: Herr Höpel**

#### **Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)**

Das Plangebiet liegt in mittelbarer Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401), hier ca. 250m entfernt. Es ist deshalb im weiteren Verfahren seitens des Plangebers zu prüfen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist

die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 20073, Schreiber 20044) zu nutzen.

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ist ein Managementplan aufgestellt worden, der auf der Webseite des StALU Westmecklenburg zur Verfügung steht.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 20175).

## GGB

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt.

---

<sup>3</sup> Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.

<sup>4</sup> Schreiber, M. (2004): Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald. Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? Natur und Landschaftsplanung 36, S. 133-138.

<sup>5</sup> Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kummulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Naturschutz und Biologische Vielfalt. Heft 160.

Hierbei sind alle bau,- anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere

Das Plangebiet liegt hier in mittelbarer Nähe zu den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ und DE 1934-302 „Wismarbucht“, hier jeweils ca. 2,5 km entfernt.

Laut vorliegendem Entwurf des Umweltberichtes, hier Stand Mai 2024, werden keine direkten Auswirkungen auf die beiden europäischen Schutzgebiete durch bau- und/oder anlagenbedingte Wirkungen gesehen.

Hinsichtlich betriebsbedingter Auswirkungen werden voraussichtlich auch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz und- Erhaltungsziele der beiden Schutzgebiete gesehen, diese Aussage soll jedoch im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Im Rahmen der weiteren Planung ist somit die Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen der beiden Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) nachzuweisen.

## Rechtsgrundlagen

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**Hinweise zur Eingriffsregelung** (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

**Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)

## FD Recht und Kommunalaufsicht

### Kommunalaufsicht

Keine Stellungnahme abgegeben.

## **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

### **Untere Straßenverkehrsbehörde**

gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Einige Hinweise zur möglichen Verkehrsführung möchte ich dennoch geben:  
Zu klären ist, welche Beschilderung innerhalb des B-Plan-Gebietes angestrebt wird.  
Die Verwaltungsvorschrift zur StVO stellt klare Vorgaben zur Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches heraus, die ich kurz nennen möchte:

- sehr geringe Frequentierung durch Verkehr,
- eine überwiegende Aufenthaltsfunktion muss vorliegen,
- ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite ist erforderlich,
- Vorsorge für den ruhenden Verkehr ist zu treffen und

mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden.

Möglich wäre auch die Ausschilderung einer Tempo-30-Zone. Auch hier gibt es planungsrelevante Vorgaben.

Die Errichtung einer solchen Zone soll auf der Grundlage einer flächenhaften Verkehrsplanung vorgenommen werden. Sie kommt nur dort in Betracht, wo der Durchgangsverkehr von geringer Bedeutung ist. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Fahrradfahrer. Es gilt die Grundregel "rechts vor links".

Sollte die Ausschilderung als verkehrsberuhigter Bereich nicht verfolgt werden, wäre zu prüfen, ob die Realisierung eines gemeinsamen Geh- und Radweges (VZ 240) mit einem Mindestmaß von 2,50m möglich ist. Dies stellt einen enormen Sicherheitsgewinn für Radfahrer/innen dar. Bei der Realisierung eines reinen Gehweges müssten Radfahrer/innen sich auf der Straße fortbewegen.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Sollte durch den Neubau des B-Plan-Gebietes Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden soll, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

## **FD Kreisinfrastruktur**

### **Straßenaufsichtsbehörde**

von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

### **Straßenbaulastträger**

zum o.g. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.  
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

## **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

In der Ortschaft Ostseebad Boltenhagen soll ein Hotel mit Schwimmbad und Wellnessbereich sowie Mitarbeiterwohnungen und Parkplätzen auf dem Gebiet des alten Sportplatzes entstehen. Das Plangebiet reicht im Norden bis an die Ostseeallee, von welcher die höchsten Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet selbst ausgehen. Die geplante Gewerbeanlage befindet sich aber auch in direkter Nachbarschaft zu einem Pflegeheim, weshalb auch die Immissionen vom Plangebiet auf diese schutzbedürftige Nutzung zu prüfen ist.

Zur Beurteilung des Projekts habe ich unsere Fachleute am Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern hinzugezogen.

Mit den aktuell vorliegenden Bauunterlagen kommt das LAGuS in seiner Stellungnahme vom 21.08.2024 zu folgender Einschätzung (ausführlich siehe beigefügte Originalfassung):

### **Fazit:**

Die Einordnung der Schutzbedürftigkeit des Pflegeheimes, welche der Gutachter vornimmt, ist nach TA Lärm falsch. Pflegeanstalten sind sensibler einzuordnen und besitzen somit niedrigere Immissionsrichtwerte. Dadurch entstehen mit den berechneten Beurteilungspegeln am Pflegeheim Überschreitungen der IRW. Aufgrund dieser Einordnung der Schutzbedürftigkeit und der weiteren zum Gutachten angemerkten Punkte sehen wir die Notwendigkeit, das Gutachten zu überarbeiten.

Um die Konflikte im B-Plan zu lösen, müssen Änderungen vorgenommen werden. Folgende Maßnahmen würden wir empfehlen:

- Schalltechnisch ist die Anordnung der Zufahrt zur Parkpalette für die Gäste direkt am Pflegeheim angrenzend problematisch. Das Gebäude für die Mitarbeiter in Richtung des Pflegeheims zu verschieben und die Zufahrt zur Parkpalette südlich der Mitarbeiterwohnungen anzuordnen, wäre sinnvoll.
- Zusätzlich sollte mindestens die Nordfassade der Parkpalette für das Hotel akustisch gedämmt, also mit einer geschlossenen Fassade gestaltet werden.

Die Schließung kann auch mit Fenstern vorgenommen werden, da aber mindestens eine Fassade der Parkpalette begrünt werden soll, könnte die Gestaltung kombiniert werden.

- Die Zufahrt zur Anlieferung durch LKW wäre an der Ostseite des Hotelgebäudekomplexes besser platziert. Im Westen liegt sie direkt entlang der schutzbedürftigen und sensiblen Nutzung eines Pflegeheims. Ist eine Verlegung nicht möglich, muss eine Schallschutzmaßnahme vorgesehen werden, welche die Immissionen am Pflegeheim ausreichend mindert.
- Die Gebäudetechnik müsste zusätzlich abgeschirmt oder verlegt werden. Durch sie werden zu hohe Nachtpegel am Pflegeheim prognostiziert.

Ob weitere Maßnahmen gegen die kurzzeitigen Geräuschspitzen zu berücksichtigen sind, kann von uns nicht beurteilt werden.“

Den Entwurf des B-Plans und das Schallschutzgutachten legen Sie uns bitte nach der Überarbeitung wieder vor.

### **Abfallwirtschaftsbetrieb**

der vorliegenden Bauleitplanung kann seitens des Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM nur bedingt zugestimmt werden.

Die Abfallentsorgung für das SO Hotel kann über die Bereitstellung der Abfallbehälter an der Ostseeallee gewährleistet werden.

Für das SO Mitarbeiterwohnen (SO-MW) kann die Abfallentsorgung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gewährleistet werden.

Um das SO MW entsorgen zu können, muss der Stichweg zum Reiterhof befahren werden. Da dieser Stichweg über keine geeignete Wendeanlage verfügt, ist eine Befahrung entsprechend den Vorgaben zur Unfallverhütung bei der Abfallentsorgung mit den Abfallsammelfahrzeugen nicht zulässig. Das vorhandene Parkplatzgelände kann dabei nicht als Wendemöglichkeit betrachtet, da es hier zu Beeinträchtigungen mit den anderen Verkehrsteilnehmern kommen kann. Insbesondere ausparkende PKW oder auch sich auf dem Parkplatz befindliche Fußgänger stellen eine große Gefahrenquelle dar. Zudem kann es zu deutlichen Verzögerungen bei der Abfallentsorgung kommen, wenn das Abfallsammelfahrzeug aufgrund eines stockenden Verkehrsflusses auf dem Parkplatzgelände längere Zeit warten muss.

Auch das Wenden über die geplante Hofzufahrt wird hier als zu gefährlich betrachtet, das diese voraussichtlich gegenüber der vorhandenen Parkplatzausfahrt errichtet werden soll. Damit scheidet diese Möglichkeit hier ebenfalls aus.



Um das Risiko für alle Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich reduzieren zu können und die Abfallentsorgung gefahrlos und ohne Zeitverzug zu ermöglichen, wird das Wenden auf dem Parkplatzgelände als unzulässig bewertet. Damit die Abfallentsorgung für das SO-MW dennoch gewährleisten zu können, wird um die Schaffung einer geeigneten Möglichkeit zum gefahrlosen Wenden des Sammelfahrzeuges gebeten.

Alternativ ist die Ausweisung eines Behältersammelplatzes an der Ostseeallee dienlich um die Abfallentsorgung gewährleisten zu können. In diesem Fall wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise gebeten:

seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes wird darum gebeten, die beauftragte Baufirma mit der Einrichtung und dem Betrieb eines Behältersammelplatzes zu beauftragen. Zur näheren Konkretisierung werden die folgenden Hinweise abgegeben:

1. Die Bereitstellung der Abfallbehälter sollte ab 18:00 Uhr des Vortages der Abholung, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bzw. bei Terminverschiebungen bis 05:00 Uhr) erfolgen.
2. Die Bereitstellung ist durch die Grundstückseigentümer/ Nutzer des Grundstückes zu gewährleisten.
3. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die jeweiligen Grundstücke zurückzubringen.
4. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für andere Verkehrsteilnehmer darstellen.

### **FD Kataster und Vermessung**

Keine Stellungnahme abgegeben.

**Von:** [Planungsbüro Mahnel](#)  
**An:** [Planungsbüro Mahnel \(B.Wandel\)](#)  
**Betreff:** WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
**Datum:** Donnerstag, 22. Mai 2025 13:08:26  
**Anlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
**Dringlichkeit:** Hoch

---

2.

## Zu Stellungnahmen

---

**Von:** Gielow, Heike [mailto:H.Gielow@nordwestmecklenburg.de]  
**Gesendet:** Donnerstag, 22. Mai 2025 11:09  
**An:** Planungsbüro Mahnel (K.Bentin) <k.bentin@pbm-mahnel.de>  
**Cc:** Kniest, Michaela <M.Kniest@nordwestmecklenburg.de>  
**Betreff:** AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Hallo Herr Mahnel, ich habe dazu noch einmal mit der UWB Rücksprache gehalten und nachfolgende Hinweise erhalten:

„Die Stellungnahme des Stalu WM besagt, dass der VE-Plan als bauliche Anlage landseits außerhalb der 200 m Bereiches von der Mittelwasserlinie der Küste befindet und damit keiner Genehmigung nach § 89 Abs. 1 LWaG M-V bedarf.

Gemäß § 74 Abs. 2 WHG ist das betreffende Baugebiet als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen (hochwassergefährdet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem)/ mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ mittel) / hoher Wahrscheinlichkeit (HQ häufig) durch Küstengewässer und Binnengewässer).

Es wird auf die Stellungnahme der uWB sowie auf das Urteil des Oberverwaltungsgericht Niedersachsen Ur. v. 17.01.2024, Az.: 1 KN 140/21 verwiesen.

Hinsichtlich der Lage im Hochwasserrisikogebiet sind die dadurch zu erwartenden Risiken und Auswirkungen im Bauleitverfahren zu ermitteln und zu bewerten.

Nach § 78 b Abs. 1 WHG gilt bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen entsprechend.

Die Errichtung baulicher Anlagen sollte nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Im Textteil B wird erklärt, dass mit der Errichtung der neuen Gebäude das Schadenspotential bei Überschwemmungen erhöht wird. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlage sind Einstauhöhen von 2,70 m zu erwarten. Es wird durch den Planer ein Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung und eine bauliche Hochwasservorsorge empfohlen. Die Bauherren sollen das Hochwasserrisiko selbst tragen. Diese Vorgehensweise wird durch die uWb nicht getragen.

Festsetzungen sind für dem Risiko angepassten Bauweisen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 16c BauGB vorzunehmen oder der Verzicht zu begründen.“

Also mit der Stellungnahme des STALU ist das Thema nicht vom Tisch. Die Gemeinde muss sich, wie auch in den textlichen Hinweisen dargelegt, auf der Grundlage eines Hochwasserrisikomanagements mit dem Hochwasserrisiko auseinandersetzen und ggf. Vorsorgemaßnahmen festsetzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Gielow  
SB Bauleitplanung



Landkreis Nordwestmecklenburg  
FD Bauordnung und Planung  
FG Bauleitplanung und Baukontrolle

Postanschrift:  
Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:  
Rostocker Straße 76 • 23970 Wismar

Dienstgebäude:  
Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen  
Raum 2.219

Fon: +49 3841 3040 6314  
Fax: +49 3841 3040 86314  
Mail: [h.gielow@nordwestmecklenburg.de](mailto:h.gielow@nordwestmecklenburg.de)  
Web: [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)  
[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](#)

*Allgemeine Datenschutzinformation*

*Der Kontakt zum Landkreis Nordwestmecklenburg ist mit der Verarbeitung von personenbezogenen Daten verbunden. Weitere Informationen erhalten Sie hier:*

<https://www.nordwestmecklenburg.de/de/datenschutzhinweise.html>

Think before print: save 200 ml water, 2g wood, 2 g CO2!

---

**Von:** Planungsbüro Mahnel (K.Bentin) <[k.bentin@pbm-mahnel.de](mailto:k.bentin@pbm-mahnel.de)>

**Gesendet:** Mittwoch, 21. Mai 2025 12:40

**An:** Gielow, Heike <[H.Gielow@nordwestmecklenburg.de](mailto:H.Gielow@nordwestmecklenburg.de)>

**Cc:** 'Krüger, Carolin' <[c.krueger@dsr-immobilien.com](mailto:c.krueger@dsr-immobilien.com)>; [j.tesche@kluetzer-winkel.de](mailto:j.tesche@kluetzer-winkel.de)

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Sehr geehrte Frau Gielow,

die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erhielt am 05.09.2024 die Stellungnahme aus Sicht der unteren Wasserbehörde.

Insbesondere zum Thema des Hochwassermanagements und des Hochwasserrisikos unter Sachpunkt 5 der Stellungnahme des Landkreises bitten wir um Bestätigung, dass mit Vorlage der Stellungnahme des StALU keine weiteren Anforderungen beachtlich sind.

Wir fügen die Stellungnahme des StALU bei.

Mit freundlichem Gruß

R. Mahnel  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**



3.

StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel  
Frau Burda  
Schlossstr. 1  
23948 Klütz

<b>Amt Klützer Winkel EINGANG</b>			
01. Aug. 2024			
AV	BM	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

Telefon: 0385 / 588 66151  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: [Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de](mailto:Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de)  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-237-24-5122-74010  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 29. Juli 2024

**Satzung über den vb. B-Plan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes „Hotel a-ja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee**

Ihr Schreiben vom 17. Juli 2024

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die Umsetzung der o. g. Satzung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen verbraucht. Zu den Kompensationsmaßnahmen wurden noch keine Aussagen getätigt. Da noch nicht feststeht, ob für die Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen benötigt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben werden.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das geplante Bauvorhaben in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

**3. Naturschutz, Wasser und Boden**

**3.1 Naturschutz**

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

**Hausanschrift:**  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: [poststelle@staluwm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@staluwm.mv-regierung.de)

**Allgemeine Datenschutzinformation:**

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/](http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/).



### 3.2 Wasser

Nach § 89 Abs.1 LWaG M-V bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige beim StALU Westmecklenburg als zuständige Wasserbehörde. Anlagen hinter Sturmflutschutzdünen mit einem Abstand von weniger als 200 Metern zur Mittelwasserlinie oder in Küstenschutzgebieten sind nur dann zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar sind. Wie bereits in dem Satzungsentwurf (Teil B) richtig dargelegt, sind aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes 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.

Der Satzung über den vb. B-Plan Nr. 18 kann somit aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes zugestimmt werden. Weitere Belange zu Hochwasserrisikomanagement und Überflutungsgefahren wurden ebenfalls ausreichend im Satzungsentwurf (Teil B) berücksichtigt. Einer weitergehenden Stellungnahme bedarf es daher nicht.

### 3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

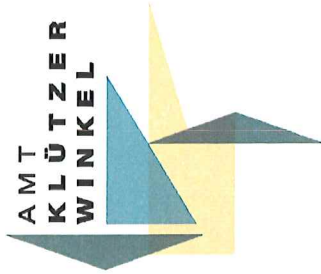
Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag

  
Anne Schwanke



## Die Amtsvorsteherin

für die amtsangehörigen Gemeinden

Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Zierow,  
Ostseebad Boltenhagen und die Stadt Klütz

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel  
Bauamt  
Frau Antje Burda  
Schloß Straße 1  
23948 Klütz

Auskunft erteilt: Torsten Gromm  
Telefon: 038825 / 393-302  
E-Mail: t.gromm@kluetzer-winkel.de  
Zimmer: 003

Zentrale: 038825 / 393-0  
Fax: 038825 / 393-710  
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom

26. Juli 2024

### **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ südlich der Ostseeallee hier: Löschwasserversorgung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590) sind die Gemeinden verpflichtet die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein. Dieses ist jedoch in den meisten ländlichen Gebieten nicht der Fall. Diese Idealversorgung ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gegeben.

Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Diese Löschwassermenge soll nach der DVGW, in der Regel für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Für die schnelle und erfolgreiche Brandbekämpfung ist es notwendig, dass bei der Festlegung der Bereitstellung von Löschwasser die Belange des abwehrenden Brandschutzes ausreichend vertreten und berücksichtigt werden. Was für eine wirksame Brandbekämpfung und der damit zusammenhängenden Löschwasser- und Löschmittelbereitstellung

Informationen zum Datenschutz finden sie unter: <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

#### Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE89 1405 1000 1000 0373 43  
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



#### Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs,	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags	
dienstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr



notwendig ist, muss in Abhängigkeit der vorhandenen Feuerwehren, deren Gerät und den örtlichen Verhältnissen gesehen werden.

**Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen.**

## Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)

(in l/min) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung <sup>e)</sup> nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) <sup>a)</sup>		Gewerbegebiete (GE)			Industrie-gebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschoßflächenzahl <sup>b)</sup> (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 ≤ GFZ ≤ 1,2	0,3 < GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl <sup>c)</sup> (BMZ)	-	-	-	-	-	BMZ ≤ 9

## Löschwasserbedarf

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung <sup>e)</sup>	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)
klein	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	
mittel	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)	
groß	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	

Feuerbeständige <sup>d)</sup> hochfeuerhemmende <sup>d)</sup> oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachung; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen <sup>d)</sup>

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.



## Erläuterungen:

Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

- a) Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
- b) Geschoßflächenzahl = Verhältnis von Geschoßfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und „weiche Bedachung“ sind baurechtlicher Art
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit“. Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschwasserbereiches erweist.

## Ermittlung des Löschwasservorrates

Löschwasserentnahmestellen	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 1	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 2	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 3	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 4
öffentliches Trinkwasserversorgungssystem	96 m³/h			
natürliche offene Gewässer				
künstliche offene Gewässer				
unterirdische Löschwasserbehälter				
Löschwasserbrunnen				
Löschwasserbehälter auf Löschfahrzeugen der Feuerwehr				
Summe				
<b>Löschwasserbedarf (gem. Arbeitsblatt 405 des DVGW)</b>	96 m³/h			
<b>Differenz</b>	0 m³/h			

Zurzeit stehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende geeignete Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung:

1. Unterflurhydrant WA03364485 (>96 m³/h) / Ostseeallee vor dem Schutzobjekt

## Löschwasserleistung des Trinkwassernetzes

Die Löschwasserleistung aus dem Trinkwassernetz kann mit folgenden Faustformeln berechnet werden.

Werden jedoch praktische Messungen vor Ort durchgeführt, ergibt sich meist ein völlig anderes Bild der Leistungsfähigkeit des Rohnetzes. In vielen Fällen ist den Rohleitungen erheblich weniger, oftmals auch erheblich mehr Wasser zu entnehmen.

• In einem Ringleitungssystem:

$$Q_{\text{Ring}} (\text{l/min}) = \varnothing_{\text{Leitung}} (\text{mm}) \times 10$$

In einem Verästlungssystem:

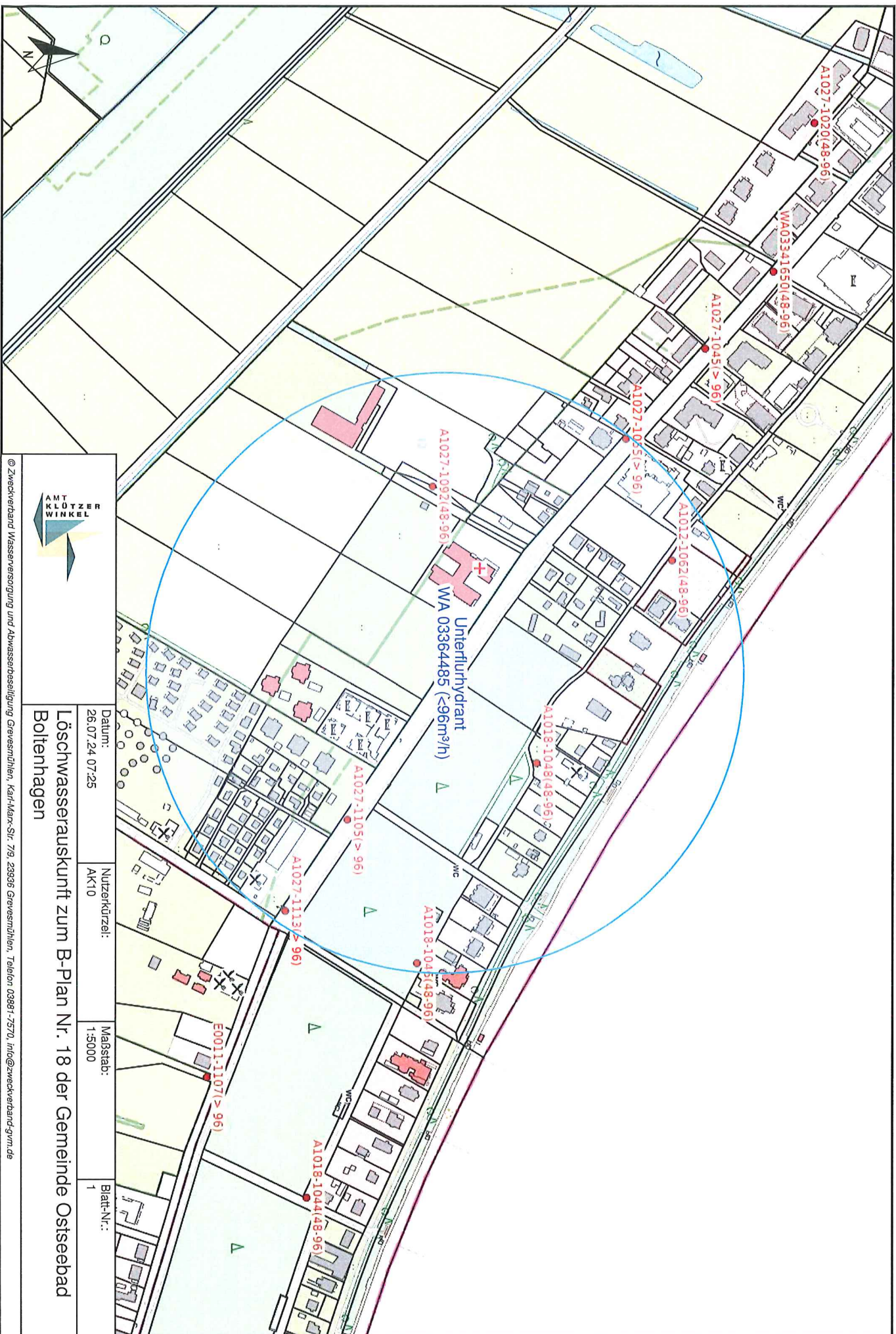
$$Q_{\text{Veräst}} (\text{l/min}) = \varnothing_{\text{Leitung}} (\text{mm}) \times 6$$

**Die Löschwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist gesichert.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Torsten Grömm  
Sachbearbeiter Feuerwehr

Anlage: Löschwasserplan



Löschwasserauskunft zum B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad  
Boltenhagen

Datum:  
26.07.24 07:25

Nutzekürzel:  
AK10

Maßstab:  
1:5000

Blatt-Nr.:  
1





# Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand



5.

Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf

**Amt Klützer Winkel**  
**Schloßstraße 1**  
**23948 Klütz**

<b>Amt Klützer Winkel</b>			
<b>EINGANG</b>			
09. Aug. 2024			
AV	BM	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

## Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Herrn Bornholdt

Telefon: 03881 7599-0  
Fax: 03994 235-426  
E-Mail: grevesmuehlen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-90  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 6. August 2024

### **Forstrechtliche Stellungnahme zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes "Hotel a-ja Resort Boltenhagen" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB**

*Ihr Schreiben vom 17.07.2024 mit Zeichen AB*

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17. Juli 2024 wurde das Forstamt Grevesmühlen zur Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes<sup>1</sup> und entsprechend § 2 des Waldgesetzes<sup>2</sup> für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

**Das forstrechtliche Einvernehmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird nicht erteilt.**

#### Begründung:

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

<sup>1</sup>Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

<sup>2</sup>Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVObI. M-V S. 790)



Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist. Bei den nördlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Gehölzflächen in der Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstücke 92/7 und 359 handelt es sich um Wald i. S. d. § 2 LWaldG.

Gemäß § 20 Absatz 1 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Abstand bemisst sich im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage von der Traufkante des Waldes (lotrechte Projektion des Baumkronenaußenrandes) bis zur geplanten baulichen Anlage.

Die Waldflächen und der daraus resultierende gesetzliche Waldabstand werden in dem Entwurf der Planzeichnung vom 16. Mai 2024 nicht ausgewiesen. Das forstrechtliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden.

In dem Textteil zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Abschnitt II. Punkt 10 wird auf den Waldabstand und die Waldgrenze eingegangen. Letztere ist jedoch nicht wie dort dargestellt die nördliche Kante des Fahrradweges „Ostseeallee“ sondern die Traufkante des Waldes (lotrechte Projektion des Baumkronenaußenrandes).

Zudem wird dargestellt, dass innerhalb des prägenden gesetzlichen Waldabstandes Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen seien. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes regelt gemäß § 20 Absatz 1 LWaldG die Waldabstandsverordnung. Vorgesehene Nebenanlagen sind bereits in dem Bebauungsplan zu fixieren oder im Nachhinein gesondert beim zuständigen Forstamt zu beantragen.

Bitte nehmen Sie in diesem Zusammenhang in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes nach § 20 LWaldG den nachfolgenden Hinweis in die Begründung zum o. g. Bebauungsplan mit auf.

*„Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V) vom 20. April 2005 können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden. Dies ist bei der zuständigen unteren Forstbehörde zu beantragen.“*

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Peter Rabe  
Forstamtsleiter

**Von:** [Planungsbüro Mahnel](#)  
**An:** [Planungsbüro Mahnel \(H.Showers\)](#)  
**Betreff:** WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
**Datum:** Freitag, 9. Mai 2025 11:37:20  
**Anlagen:** [SKM\\_C360i25050511460.pdf](#)  
[d2024-07-10\\_Boltenhagen\\_B18\\_Vorentwurf\\_Plan\\_Groß.pdf](#)

---

---

**Von:** Holl Ilka [mailto:Ilka.Holl@lfoa-mv.de]

**Gesendet:** Freitag, 9. Mai 2025 11:35

**An:** Planungsbüro Mahnel <mahnel@pbm-mahnel.de>

**Betreff:** WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

**Sehr geehrter Herr Mahnel,**

**kurz Folgendes:**

1. Bitte die WA-Linie noch etwas an die Baufenster schieben und im Text 30 m statt ca. 28 m eintragen
2. Darstellung der Stellplätze und Nebenanlagen im B-Plan  
Wenn diese dort nicht dargestellt sind können diese auch nicht genehmigt werden (als Einvernehmen und damit ohne gesonderten Bescheid).  
Wenn diese später extra genehmigt werden sollen, wäre die möglich und wird auch kommen. Nur bedeutet dies nochmal Aufwand und eben auch Kosten für den Bescheidempfänger.

**Alles Weitere gern telefonisch**

**Herr Rabe vom Arbeitspatz SB Hoheit**

**Von:** Planungsbüro Mahnel (K.Bentin) <[k.bentin@pbm-mahnel.de](mailto:k.bentin@pbm-mahnel.de)>

**Gesendet:** Montag, 5. Mai 2025 12:34

**An:** Rabe Peter <[Peter.Rabe@lfoa-mv.de](mailto:Peter.Rabe@lfoa-mv.de)>

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

**WARNUNG:** Diese E-Mail kam von außerhalb der Organisation. Klicken Sie nicht auf Links und öffnen Sie keine Anhänge, es sei denn, Sie kennen den Absender und wissen, dass der Inhalt sicher ist.

Sehr geehrter Herr Rabe,

können Sie sich bitte nochmal die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 anschauen.

Wir haben darüber schon gesprochen.

Zugrunde gelegt ist der Planungsabsicht der geprägte Waldabstand.

Wir bitten deshalb um Bestätigung der Planungsabsicht und fügen den Vorentwurf nochmals bei.

Der Abstand ist noch etwas größer als beim bereits errichteten Pflegeheim.

Wir bitten hierfür nochmal um Abstimmung.

Darüber hinaus bitten wir um Inaussichtstellung der Genehmigung für die Errichtung von

Stellplätzen und Nebenanlagen im Waldabstand.

Wir wollen somit der Anforderung der Stellungnahme gerecht werden.

Bedarf es einer zusätzlichen Ausnahmegenehmigung unter Berücksichtigung des geprägten Waldabstandes?

Wir bitten um Ihre Mitteilung.

Anlage:

Stellungnahme vom 6. August 2024 und Planzeichnung Vorentwurf

Mit freundlichem Gruß

R. Mahnel

Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11

23936 Grevesmühlen

Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0

Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

Amt Klützer Winkel  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

7.

Ihre Zeichen  
AB, 17.07.2024

Ihre Nachricht vom  
24.07.2024

Unsere Zeichen  
Ne/Vo

Datum  
15.08.2024

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes "Hotel a-ja Resort Boltenhagen" südlich der Ostseeallee**

Sehr geehrte Frau Burda,

der Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. (LAV) dankt Ihnen für die Beteiligung am Verfahren. Satzungsgemäßes Ziel des Verbandes ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz mit besonderem Augenmerk auf die aquatischen Ökosysteme des Landes. Nach dem § 15 des BNatSchG müssen bei einem Eingriff in die Natur vermeidbare Störungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden. Daher begrüßen wir die umweltfachliche Bewertung im Rahmen der vorgelegten Unterlagen.

Diese Unterlagen entsprechen weitestgehend den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes und bieten eine geeignete Entscheidungsgrundlage. Die Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen bewerten wir in Bezug auf die Biotopkulisse sowie anthropogene Vorprägung als angemessen.

Des Weiteren fordert der LAV, dass anfallende Niederschlagswasser vor der Einleitung in das Gewässer II. Ordnung insbesondere während der Bauphase aufzuarbeiten. Nur so kann wirkungsvoll einer Gewässerverschmutzung in den Tarnewitzer Bach entgegengewirkt werden.

Denn der Tarnewitzer Bach ist das einzige Fließgewässer in ihrer Region, dass als Reproduktions- und Lebensraum für die Meerforelle (*Salmo trutta trutta*) und andere bedrohte Fischarten dienen. Der LAV engagiert sich seit Jahren für den Erhalt und die Verbesserung des ökologischen Zustands dieses Gewässers. Um die Meerforelle zu schützen, wurde das Reproduktionsgewässer gepachtet, und das Angeln dieser Art in den Laichbächen ist nicht gestattet.

Von 2002 bis 2006 wurden Besatzmaßnahmen mit Dottersacklarven durch das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei (LALLF) durchgeführt, um den Bestand der Meerforellen zu fördern.

Seit 2005 werden wissenschaftliche Untersuchungen in Auftrag des LALLF durchgeführt, um die Laichaktivitäten und die Populationsgröße der Meerforellen zu erfassen. Im Frühjahr werden



Befischungen zur Feststellung der Überwinterungsverluste durchgeführt, und im Herbst wird das Aufkommen an Jungforellen ermittelt. Der Tarnewitzer Bach hat sich als bedeutendes Laichgewässer in unserem Land etabliert, der unbedingt geschützt werden muss.

Unter Berücksichtigung der gutachterlich empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs-, Kompensationsmaßnahmen und unserer Forderung stimmt der LAV der Aufstellung des B-Plans sowie den damit verbundenen Eingriffen in die Natur zu.

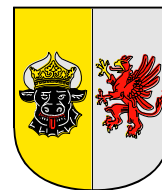
Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns.



Im Auftrag  
Mit freundlichen Grüßen  
Mario Voigt

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin



Amt Klützer Winkel  
Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-117/24  
Datum: 16.08.2024

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

## Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Hotel aja-Resort Boltenhagen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 07.05.2024 (Posteingang: 07.05.2024)  
Ihr Zeichen: AB

Sehr geehrte Frau Burda,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 17.04.2024) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

### Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Hotel aja-Resort Boltenhagen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehend aus Planzeichnung (Stand: Mai 2024) und Begründung vorgelegen. Darüber hinaus fand am 16.07.2024 ein Vorort-Termin statt, bei dem auch das vorliegende Vorhaben thematisiert wurde.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Aja-Resorts in unmittelbarer Strandnähe. Neben der Bereitstellung von ca. 480 Betten sind zudem ein gastronomisches Angebot, ein Schwimmbad mit Innen- und Außenpool, ein SPA-Bereich sowie Personalwohnungen vorgesehen. Das betreffende Grundstück befindet sich an der Ostseeallee auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche, die bislang noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnte. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 19 ha.

### Anschrift:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird für den Vorhabenbereich überwiegend ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Die westliche Erweiterungsfläche, die für die Bereitstellung von Personalwohnungen vorgesehen ist, wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege“ dargestellt.

### **Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird gemäß RREP WM als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (vgl. Programmsätze 3.3.1 (1 und 2) RREP WM).

Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) **Z** LEP M-V und 4.1 (5) **Z** TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig durch die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotenziale sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Mit der Entwicklung des Grundstücks erfolgt ein Lückenschluss entlang der Ostseeallee. Das Vorhaben ist mit den vorgenannten Programmsätzen vereinbar.

Sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand sollen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden (vgl. Programmsatz 4.1 (8) TF SE). Gemäß den vorliegenden Unterlagen soll eine weitestgehend autarke Energieversorgung erfolgen. Zu diesem Zweck sollen in erforderlichem Umfang Dachphotovoltaikanlagen angebracht werden. Dem Programmsatz wird somit Rechnung getragen.

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM ist eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Demnach soll nicht-zentralörtlichen Gemeinden ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto)/500 EW zugestanden werden (vgl. Programmsatz 4.2 (5) **Z** TF SE). Gemäß Programmsatz 4.2 (6) **Z** TF SE besteht zudem die Möglichkeit, eine Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Entwicklungsrahmen hinaus zuzulassen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen dafür vorliegen. Dieses zusätzliche Potenzial wird auf 0,3 ha/500 EW festgelegt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird gemäß RREP WM als Siedlungsschwerpunkt festgelegt und befindet sich im Tourismusschwerpunktraum. Aufgrund dieser Voraussetzungen kann eine Anwendung der Ausnahmeregelung entsprechend Programmsatz 4.2 (6) erfolgen. Somit steht der Gemeinde ein Entwicklungsrahmen von 4,8 ha zur Verfügung.

Mit dem Vorhaben ist die Bereitstellung von Personalwohnungen vorgesehen. Im Rahmen des Vorort-Termins wurde hierzu seitens des AfRL WM bereits mitgeteilt, dass diese nicht auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde angerechnet werden. Hintergrund ist, dass es sich um Wohnungen handelt, die dem Hotel zugeordnet sind und ausschließlich den dort Beschäftigten zur Verfügung stehen. Gemäß der Begründung zu Programmsatz 4.2 (5) **Z** TF SE bezieht sich die Regelung nur auf Flächen, in denen nach der Art der baulichen

Nutzung überwiegend Wohnnutzungen zugelassen sind (vgl. § 1 BauNVO). Dies ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend, da sich die vorgesehenen Personalwohnungen in einem Sonstigen Sondergebiet gemäß §11 BauNVO befinden.

Der Vorhabenbereich befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM in einem Vorbehaltstourismus bzw. einem Tourismusschwerpunktraumraum. Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Die natur- und kulturellen Potenziale des Landes sollen erhalten und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. Programmsätze 4.6 (1 und 2) LEP M-V). In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (2) RREP WM). Zudem soll der Gesundheits- und Wellnesstourismus als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (13) RREP WM). Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Weiterhin befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Mit dem vB-Plan Nr. 18 werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, so dass grundsätzlich eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.5 (2) LEP M-V hergestellt werden muss, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Ausnahmen vom vorgenannten Programmsatz sind gemäß der Abbildung 22 des LEP M-V im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen. Jedoch lediglich dann, wenn der Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des LEP M-V 2016 bereits rechtswirksam war. Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Das Ziel der Raumordnung steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenbereich in einem Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz. In diesen Räumen ist den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen (Programmsatz 5.3 (2) RREP WM). In den Unterlagen erfolgt derzeit keine Auseinandersetzung mit der Thematik, obwohl die aktuelle Hochwassergefahrenkarte für den fraglichen Bereich im unmittelbaren Umfeld der Planung eine potenzielle Überstauung darstellt<sup>1</sup>. Die Unterlagen sind im weiteren Verfahren entsprechend zu ergänzen.

Mit dem Hotelneubau ist eine Bettenanzahl von ca. 480 vorgesehen. Vor diesem Hintergrund ist von einer deutlichen Zunahme der Verkehre und somit einer zusätzlichen Belastung der verkehrlichen Infrastruktur auszugehen. Aus den vorliegenden Unterlagen kann ich derzeit nicht entnehmen, ob und inwieweit die Ortslage diese zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann. Dies ist im weiteren Verfahren klar herauszuarbeiten.

Im Jahr 2018 erfolgte bereits eine erste Vorabprüfung zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für dieses Vorhaben. Zum damaligen Zeitpunkt wurde von einer Bettenzahl zwischen 400 und 430 ausgegangen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann.

Sofern die Belange des Hochwasserschutzes sowie die mit dem Vorhaben einhergehende verkehrliche Belastung im Bauleitplanverfahren abschließend geprüft werden können, kann

---

<sup>1</sup> Vgl. <https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/hochwassergefahren-und-hochwasserrisikokarten/>

auch mit Blick auf die erhöhte Bettenanzahl von 480 auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden.

**Abschließender Hinweis**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle



Amt Klützer Winkel EINGANG			
13.08.2024			
AV	BM	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV



Bergamt Stralsund  
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Amt Klützer Winkel  
für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Bearb.: Frau Günther  
Fon: 0385 / 588 890 00  
Fax: 0385 / 588 890 42  
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de

[www.bergamt-mv.de](http://www.bergamt-mv.de)

Reg.Nr. 2170/24

Az. 512/13074/590-2024

Ihr Zeichen / vom  
17.07.2024  
AB, 17.07.2024

Mein Zeichen / vom  
Gü

Telefon  
890 34

Datum  
12.08.2024

## STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

### **Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes "Hotel a-ja Resort Boltenhagen" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

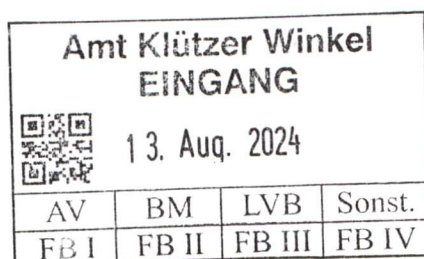
Hausanschrift: Bergamt Stralsund  
Frankendamm 17  
18439 Stralsund

Fon: 0385 / 588 890 00  
Fax: 0385 / 588 890 42  
Mail: [poststelle@ba.mv-regierung.de](mailto:poststelle@ba.mv-regierung.de)



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel  
FB Bau- und Ordnungswesen  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz



## Zweckverband Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Die Verbandsvorsteherin -

### Tim Andersen

Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen

Tel. 03881 757-610

Fax 03881 757-111

tim.andersen@zweckverband-gvm.de

### Sprechzeiten:

Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

5. August 2024

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes "Hotel a-ja Resort Boltenhagen"

Reg.-Nr.: 0149/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.07.2024 (Posteingang 17.07.2024) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Planungsstand 16.05.2024).

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Hotelkomplexes mit der zugehörigen Infrastruktur zu schaffen. Hierzu zählen 478 Betten zzgl. geplanter Personalwohnungen, zugehörige Gastronomie, Schwimmbad, SPA, Sauna und Fitnessbereich sowie die Errichtung der zugehörigen Parkmöglichkeiten

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden.

### 1. Allgemeines

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Seite 1/3

#### Anschrift

Zweckverband Grevesmühlen  
Karl-Marx-Straße 7/9  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881 757-0

Fax 03881 757-111

info@zweckverband-gvm.de

www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin

HRA 2884

St.-Nr.: 079/133/80708

USt.-IdNr.: DE137441833

#### Bankverbindung

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE26 1405 1000 1000 0442 00  
BIC: NOLADE21WIS



## 2. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung ist über die bestehenden Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet.

Zur Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes, müssen die Hausanschlüsse auf Grundlage der entsprechenden Bedarfsberechnung so dimensioniert werden, dass alle derzeitigen und zukünftigen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können.

Anbindepunkt für das Flurstück 132/1 ist die PE80 d180 im Gehwegbereich der Ostseeallee.

Ob ein Trinkwasserhausanschluss des Flurstücks 133/5 auf der PE80 d90 kapazitiv möglich ist, ist entsprechend des einzureichenden Bedarfs durch den ZVG zu prüfen. Sollte dem nicht so sein, können beide Teilgebiete alternativ über einen Trinkwasserhausanschluss versorgt werden. Hierfür ist die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten zur dauerhaften Sicherung der gemeinsamen Nutzung erforderlich.

## 3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Behandlung der anfallenden Abwässer im Plangebiet regelt sich in Art und Menge nach Anlage 1 der Entwässerungssatzung des ZVG (Grenzwerttabelle) bzw. nach einer Sondervereinbarung zwischen Investor und ZVG. Alle in den rechtlichen Vorschriften festgelegten Grenzwerte zur Beschaffenheit und zu den Inhaltsstoffen des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des ZVG sind einzuhalten.

Etwaige notwendige Vorbehandlungen des anfallenden Schmutzwassers, wie Fettabscheider, sind durch den Vorhabenträger innerhalb der privaten Grundstücksentwässerungsanlage vorzusehen.

Ein gemeinsam zu nutzender Anschluss zur Schmutzwasserentsorgung ist auf dem Flurstück 132/1 betriebsfertig vorhanden. Dessen Dimensionierung sowie die des nachgelagerten Systems sind auf Grundlage der einzureichenden Bedarfsmengen zu prüfen. Evtl. sind auch Veränderungen an den vorhandenen Anlagen und Systemen zu Lasten des Vorhabenträgers erforderlich. Die private Grundstücksentwässerungsanlage zur gemeinsamen Nutzung des vorhandenen Grundstücksanschlusses von Flurstück 133/5 über das Flurstück 132/1 ist ebenfalls durch die Eintragung von Dienstbarkeiten dauerhaft zu sichern.

## 4. Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu bevorzugen. Der ZVG besitzt innerhalb des Geltungsbereichs keine Anlagen zur zentralen Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers. Das vorhandene System in der Ostseeallee dient lediglich der Straßenentwässerung und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Somit ist die zu versiegelnde Fläche je Baugrundstück entsprechend zu begrenzen und ausreichend Platz für private Rückhalte- und Versickerungsanlagen der Grundstückseigentümer vorzusehen.

Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.



5. Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich folgende Hydranten:

- WA03364485 – Entnahmemenge: > 96 m<sup>3</sup>
- A1027-1092 – Entnahmemenge: 48-96 m<sup>3</sup>

Der Hydrant WA03364485 ist bisher nicht vertraglich zur Löschwasserversorgung gesichert. Soll dieser ebenfalls zur Deckung des Grundschutzes genutzt werden, ist die Erweiterung der Vereinbarung auf Antrag durch die Gemeinde möglich.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbnuss

Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Anlage: Bestandsplan Trinkwasser/Löschwasser, Bestandsplan Abwasser







**Fabian Eiffert**

---

**Von:** Fabian Eiffert <eiffert@wbv-mv.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 10. Januar 2024 09:50  
**An:** 'Planungsbüro Mahnel (K.Bentin)'  
**Betreff:** AW: Boltenhagen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 Aja-Hotel  
**Anlagen:** FG\_Karte\_10000A4.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie eine Übersichtskarte mit Darstellung der Gewässer II.Ordnung im Umfeld des gekennzeichneten Bereichs.

Belange des WBV Wallensteingraben-Küste sind demnach nicht betroffen.

Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass Regenwassereinleitungen in eines der dargestellten Gewässer zu einer Erhöhung des Aufwandes am Schöpfwerk zum Tarnewitzer Bach führen können.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A Fabian Eiffert  
Projektingenieur

---

*Wasser- und Bodenverband  
„Wallensteingraben-Küste“  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg*

*Telefon: 03841-327580  
Mobil: 0151-15840361  
im Internet: <http://www.wbv-wallensteingraben-kueste.wbv-mv.de>  
e-Mail: [eiffert@wbv-mv.de](mailto:eiffert@wbv-mv.de)*

---

**Von:** Planungsbüro Mahnel (K.Bentin) <k.bentin@pbm-mahnel.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 21. Dezember 2023 09:46  
**An:** eiffert@wbv-mv.de; kaminski@wbv-mv.de  
**Cc:** Planungsbüro Mahnel (K.Hoot) <k.hoot@pbm-mahnel.de>  
**Betreff:** Boltenhagen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 Aja-Hotel

Sehr geehrte Frau Kaminski, sehr geehrter Herr Eiffert

können Sie uns im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Aja-Hotel, siehe Kennzeichnung in der Anlage Ihre Hinweise unterbreiten?

Mit freundlichem Gruß

R. Mahnel  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

## Planungsbüro Mahnel (B.Wandel)

**Betreff:** WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - Fehlende Stellungnahme

**Anlagen:** 20240110\_WBV\_AjaHotel.pdf; 2024-07-16\_TÖB-AnschreibenVB18Boltenhagen.pdf

**Von:** Fabian Eiffert <[eiffert@wbv-mv.de](mailto:eiffert@wbv-mv.de)>

**Gesendet:** Mittwoch, 18. Juni 2025 10:52

**An:** Burda, A. <[a.burda@kluetzer-winkel.de](mailto:a.burda@kluetzer-winkel.de)>

**Betreff:** AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - Fehlende Stellungnahme

**ACHTUNG:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Frau Burda,

anbei erhalten Sie meine Antwort vom 10.01.2024 an das Planungsbüro Mahnel bezüglich des B-Planes Nr. 18. Weiterhin weise ich darauf hin, dass wir von einer weiteren Stellungnahme abgesehen haben, vgl. TÖB-Anschreiben vom 16.07.2024 Seite 2.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Fabian Eiffert  
Projektingenieur

---

Wasser- und Bodenverband  
„Wallensteingraben-Küste“  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Telefon: 03841-327580  
Mobil: 0151-15840361  
im Internet: <http://www.wbv-wallensteingraben-kueste.wbv-mv.de>  
e-Mail: [eiffert@wbv-mv.de](mailto:eiffert@wbv-mv.de)

**Von:** Burda, A. <[a.burda@kluetzer-winkel.de](mailto:a.burda@kluetzer-winkel.de)>

**Gesendet:** Freitag, 13. Juni 2025 12:11

**An:** 'eiffert@wbv-mv.de' <[eiffert@wbv-mv.de](mailto:eiffert@wbv-mv.de)>; 'kaminski@wbv-mv.de' <[kaminski@wbv-mv.de](mailto:kaminski@wbv-mv.de)>; 'wbv\_wismar@wbv-mv.de' <[wbv\\_wismar@wbv-mv.de](mailto:wbv_wismar@wbv-mv.de)>

**Cc:** Tesche, J. <[j.tesche@kluetzer-winkel.de](mailto:j.tesche@kluetzer-winkel.de)>; 'Planungsbüro Mahnel (Sekretariat)' <[sekretariat@pbm-mahnel.de](mailto:sekretariat@pbm-mahnel.de)>; 'h.showers@pbm-mahnel.d' <[h.showers@pbm-mahnel.d](mailto:h.showers@pbm-mahnel.d)>; 'Planungsbüro Mahnel' <[mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)>

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - Fehlende Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Eiffert,  
sehr geehrte Frau Kaminski,

in der untenstehenden E-Mail verweist das Planungsbüro auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Hotel a-ja Resort Boltenhagen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Leider liegt uns die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ zum Vorentwurf bislang noch nicht vor.

Wir bitten Sie daher, uns diese zeitnah bzw. kurzfristig zukommen zu lassen.

Anbei erhalten Sie von mir erneut die TöB-Beteiligung vom 17.07.2024 – diesmal als Link.

<https://hidrive.ionos.com/lnk/CQQ4HpujC>

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

## Freundliche Grüße

Im Auftrag

**Antje Burda**

Sachbearbeiterin Bauleitplanung



Telefon: 038825 / 393-406  
Fax: 038825 / 393-710  
Mail: [a.burda@kluetzer-winkel.de](mailto:a.burda@kluetzer-winkel.de)  
Web: [www.kluetzer-winkel.de](http://www.kluetzer-winkel.de)  
Anschrift: **Schloßstraße 1, 23948 Klütz**

Prüfen Sie dem Umweltschutz zuliebe, ob das Ausdrucken dieser E-Mail wirklich notwendig ist.

**Von:** Planungsbüro Mahnel (H.Showers) <[h.showers@pbm-mahnel.de](mailto:h.showers@pbm-mahnel.de)>

**Gesendet:** Freitag, 13. Juni 2025 10:19

**An:** Burda, A. <[a.burda@kluetzer-winkel.de](mailto:a.burda@kluetzer-winkel.de)>

**Cc:** Planungsbüro Mahnel <[mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)>

**Betreff:** AW: [EXTERN]Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

**ACHTUNG:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Guten Morgen Fr. Burda,

für die weitere Bearbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „a-ja Hotel“ benötigen wir noch die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zum Vorentwurf.

Falls diese bereits vorliegt, wären wir Ihnen dankbar, wenn Sie uns die Stellungnahme zusenden könnten. Sollte sie noch nicht eingegangen sein, würden wir empfehlen, diese beim WBV anzufordern.

Vielen Dank im Voraus.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

i. A. H. Showers

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

---

**Von:** Burda, A. <[a.burda@kluetzer-winkel.de](mailto:a.burda@kluetzer-winkel.de)>  
**Gesendet:** Donnerstag, 22. Mai 2025 11:09  
**An:** Planungsbüro Mahnel (B.Wandel) <[b.wandel@pbm-mahnel.de](mailto:b.wandel@pbm-mahnel.de)>; Planungsbüro Mahnel (Sekretariat) <[sekretariat@pbm-mahnel.de](mailto:sekretariat@pbm-mahnel.de)>; Planungsbüro Mahnel <[mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)>  
**Betreff:** AW: [EXTERN]Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Hallo Frau Wandel,

anbei erhalten Sie die überarbeitete Übersicht der Stellungnahmen zum Verfahren VB-Plan 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Bei Position 16 (Hansegas GmbH) habe ich das Datum in der Spalte des fälschlich eingetragenen Jahre 2019 ist nun das korrekte Datum 17.07.2024 vermerkt.

Zudem wurde die Position 34a ergänzt, da hier bislang das Datum fehlte. Auch bei den Verbänden habe ich das Datum der Aufforderung angepasst – diese wurden ebenfalls am 17.07.2024 per E-Mail beteiligt.

Ansonsten entspricht die Übersicht vollständig meinen Unterlagen.

**Freundliche Grüße**

Im Auftrag

**Antje Burda**

Sachbearbeiterin Bauleitplanung



Telefon: 038825 / 393-406  
Fax: 038825 / 393-710  
Mail: [a.burda@kluetzer-winkel.de](mailto:a.burda@kluetzer-winkel.de)  
Web: [www.kluetzer-winkel.de](http://www.kluetzer-winkel.de)  
Anschrift: **Schloßstraße 1, 23948 Klütz**

---

Prüfen Sie dem Umweltschutz zuliebe, ob das Ausdrucken dieser E-Mail wirklich notwendig ist.

**Von:** Planungsbüro Mahnel (B.Wandel) <[b.wandel@pbm-mahnel.de](mailto:b.wandel@pbm-mahnel.de)>  
**Gesendet:** Dienstag, 20. Mai 2025 12:09  
**An:** Burda, A. <[a.burda@kluetzer-winkel.de](mailto:a.burda@kluetzer-winkel.de)>  
**Cc:** Planungsbüro Mahnel <[mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)>  
**Betreff:** [EXTERN]Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

**ACHTUNG:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Frau Burda,

in der Anlage erhalten Sie nochmal die Übersicht zu den Stellungnahmen für den VB-18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Wollen Sie diese nochmal von Posteingang her abgleichen, damit wir sicher sind, dass kein Abwägungsausfall eintritt?

Mit freundlichem Gruß

R. Mahnel  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50






Legende

DTK


FG




FG|Codes

Codes


Anlagen|L



Durchlässe



Rohrleitungen



**Von:** Lummer, Sebastian <Sebastian.Lummer@wsv.bund.de>  
**Gesendet:** 26.07.2024 09:45  
**An:** "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>  
**Cc:** "Lansmann, Dirk" <Dirk.Lansmann@wsv.bund.de>; "Kiehn, Sabine" <Sabine.Kiehn@wsv.bund.de>  
**Betreff:** STELLUNGNAHME - Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - Bebauungsplan Nr.18 (abgelegt im CC ECM)

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee  
3805S-213.02/303/OSLM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes "Hotel a-ja Resort Boltenhagen" in Boltenhagen südlich der Ostseecallee

STELLUNGNAHME

- Ihre E-Mail vom 17.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. vorhabenbezogenen B-Plan Nr.18 der Gemeinde Boltenhagen habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden im Teil B unter II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise unter 12. "Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes" berücksichtigt.

Jedoch möchte ich darauf hinweisen, dass sich die Bezeichnung WSA Lübeck in Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Ostsee geändert hat.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Lummer

Sebastian Lummer  
Fachbereich Schifffahrt  
Wasserstraßenüberwachung

Telefon +49 3831 249 330  
E-Mail sebastian.lummer@wsv.bund.de

Bitte verwenden Sie aus organisatorischen Gründen immer folgende E-Mail Adresse (Poststelle):  
E-Mail: wsa-ostsee@wsv.bund.de

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee  
Wamper Weg 5 Moltkeplatz 17  
18439 Stralsund 23566 Lübeck

<http://www.wsa-ostsee.wsv.de>

Datenschutzhinweis:

Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der

Datenschutzerklärung des WSA Ostsee verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt des WSA Ostsee abrufen: <https://www.wsa-ostsee.wsv.de/805-Datenschutz>. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.

# Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern



14.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 111252 19011 Schwerin

Auskunft erteilt: DenkmalGIS  
Telefon: 0385 588 79 100  
e-mail: poststelle@lakd-mv.de  
Aktenzeichen: 240718\_010007E07  
Schwerin, den 29.08.2024

Amt Klützer Winkel

Schloßstr. 1

23948 Klütz

## Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 18.07.2024

Ihr Aktenzeichen kein

Gemeinde Boltenhagen

Grundstueck Zentraler Teil des Alten Sportplatzes "Hotel a-ja Resort  
Boltenhagen" südlich der Ostseeallee

Georeferenz kein

Vorhaben Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18

Hier eingegangen 18.07.2024 08:25:00

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV).

Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind nach den hier vorliegenden Unterlagen keine ordnungsgemäß in die Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragene bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale bekannt.

Gemäß DSchG MV sind Baudenkmale, bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale in die Denkmallisten einzutragen. Die Denkmallisten sind getrennt nach Bodendenkmalen, Baudenkmalen und beweglichen Denkmalen zu führen. Der Eigentümer und die Gemeinde sind von der Eintragung aller Denkmale in die jeweiligen Denkmallisten zu benachrichtigen. Veränderungen an den Denkmallisten dürfen nur nach Anhörung der Denkmalfachbehörde vorgenommen werden.

Zuständige Behörde für die Führung der Denkmalliste ist gemäß § 5 DSchG MV die jeweilige untere Denkmalschutzbehörde. RECHTLICH VERBINDLICHE Auskünfte (einschließlich Denkmalwertbegründung) zu TATSÄCHLICHEN Bau- und Bodendenkmalen auf der Denkmalliste, das sind ausschließlich jene, die in einem eigens dafür durchgeführten geordneten Verfahren zur Aufnahme auf die Denkmalliste gemäß DSchG MV aufgenommen worden sind, KÖNNEN DAHER NUR von der UNTEREN Denkmalschutzbehörde auf Grundlage der dort geführten Denkmalliste gegeben werden.

Hausanschriften:

**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern**  
Verwaltung Landesbibliothek Landesdenkmalpflege

Landesarchäologie

Landesarchiv

Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 111

Johannes-Stelling-Str. 29  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 210

Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 101

Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 101

Graf-Schack-Allee 2  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 410

<http://www.kulturerbe-mv.de> E-Mail: [poststelle@lakd-mv.de](mailto:poststelle@lakd-mv.de) Fax: 0385 588 79 344

Die Denkmallisten stehen bei den unteren Denkmalschutzbehörden jedermann zur Einsicht offen. Die Denkmallisten für Bodendenkmale und bewegliche Denkmale können nur von demjenigen eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweist (siehe § 5 DSchG MV).

Der Grundstückseigentümer MUSS allerdings von der Eintragung in die Denkmalliste (einschließlich Denkmalwertbegründung) benachrichtigt worden sein, denn die untere Denkmalschutzbehörde ist dazu gesetzlich verpflichtet, und dürfte daher Kenntnis von den sein Grundstück betreffenden Inhalten der Denkmalliste haben.

Im Plangebiet ist kein Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 DSchG MV ausgewiesen.

Die gegenwärtig im Land bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Daher muss stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG MV gesetzlich geschützt.

Die §§ 6,7,8 und 9 DSchG MV

§ 6 - Erhaltungspflicht,  
§ 7 - Genehmigungspflicht,  
§ 8 - Veränderungsanzeige,  
§ 9 - Auskunfts- und Duldungspflicht

gelten jedoch für bewegliche Denkmale nur, wenn sie in die Denkmalliste eingetragen sind.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (siehe dazu etwa §§ 1,2 und 2a BauGB sowie § 2 Abs. 1 UVPg), reichen die vorliegenden Informationen nicht aus.

Da die in der Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragenen bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale nicht den tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale widerspiegeln, sollten auf Kosten des Vorhabenträgers frühzeitig durch geeignete Fachfirmen mit anerkannten Prüfmethode (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten) Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durchgeführt werden. Erst auf Grundlage dieser vom Vorhabenträger ggf. gemäß § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB bzw. § 6 Abs. 1 UVPg (nach Maßgabe der Anlage 1 UVPg) bereitzustellenden entscheidungserheblichen Unterlagen können dann die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale zuverlässig beschrieben und bewertet werden.

Dadurch erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG MV) während der Durchführung des Vorhabens vermieden werden.

Denn wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1), (2), (3) DSchG MV der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist

im Rahmen des für den Vorhabenträger Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals durch die Denkmalbehörden oder deren Beauftragte dies erfordert. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

HINWEIS auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung":

Für die Berücksichtigung des kulturellen Erbes in Umwelt- und Umweltverträglichkeitsprüfungen wird auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung" verwiesen:

UVP-Gesellschaft e.V. (Hg.): Kulturgüter in der Planung. Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen, Köln 2014.

[https://www.lvr.de/media/wwwlvrde/kultur/kulturlandschaft/dokumente\\_193/UVP-Kulturgueter\\_in\\_der\\_Planung.pdf](https://www.lvr.de/media/wwwlvrde/kultur/kulturlandschaft/dokumente_193/UVP-Kulturgueter_in_der_Planung.pdf)

HINWEIS zum Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern:

Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den für die Führung der Denkmallisten gemäß § 5 DSchG MV zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken und seit 2010 tagesaktuell über einen Web-Map-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei lediglich als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen.

Dabei ist bei den lediglich als Flächen, die sich mitunter überlappen, ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar, dass es sich bei diesen Flächen

um eventuelle Bodendenkmale handelt.

Denn tatsächliche Bodendenkmale haben drei Dimensionen (nicht nur zwei) und müssen, um den Status tatsächliche Bodendenkmale gemäß DSchG MV zu erhalten, von den Behörden als Körper mindestens so genau bestimmt sein, dass sich die Körper nicht gegenseitig durchdringen, von der für die Führung der Denkmalliste zuständigen Vollzugsbehörde nach förmlicher Anhörung der Landesdenkmalfachbehörde mit diesen Daten in die Bodendenkmalliste aufgenommen sowie der Grundstückseigentümer und die Gemeinde von der Eintragung der Denkmale bzw. des Grabungsschutzgebietes in die Denkmalliste benachrichtigt werden.

Mit Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt,

dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung

vermuteter Bodendenkmale zu L a s t e n d e s B a u h e r r n

gibt.

Im einzelnen stellt das Gericht zu lediglich als Flächenumrissen gekennzeichneten Bodendenkmalen (im folgenden wörtlich zitiert) fest:

(Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht."

(Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschützstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..."

(Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht

zur Verpflichtung eines Bauherrn

zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern.

Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn

zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale

oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden.

Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden.

Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunft-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)."

Vorgang besteht aus:

ORI240718\_010007E07.xml

ORI240718\_010007E07.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz

5c3bd5425ecc208bb4a4bc7da8c03f4a

29.08.2024 14:21:46



**WMRC****Rechtsanwälte**

Wichert und Partner mbB

WMRC Rechtsanwälte • Chausseestr. 5 • 10115 Berlin

Amt Klützer Winkel  
Schloßstraße 1  
23948 KlützDr. Friedrich Wichert  
Dr. Stefan Rude<sup>1</sup>  
Katja Gnittke<sup>2</sup>  
Franziska Hansmann<sup>3</sup>  
Dr. Natalie Hildebrandt<sup>2</sup>  
Richard Braun<sup>4</sup>Chausseestraße 5  
10115 BerlinTel. +49 (0) 30 288 84 83 -0  
Fax +49 (0) 30 288 84 83 -10

info@wmrc.de | www.wmrc.de

<sup>1</sup> Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht<sup>2</sup> Fachanwältin für Vergaberecht<sup>3</sup> Fachanwältin für Verwaltungsrecht<sup>4</sup> angestellter RechtsanwaltPer E-Mail: **a.burda@kluetzer-winkel.de**  
Per Fax: **038825/393-710**

Berlin, 13.08.2024

Unser Zeichen: 000111-24 FH-erb

**Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18  
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Hotel a-ja Resort Boltenhagen“**

Sehr geehrte Frau Burda,

wir zeigen an, [REDACTED] zu vertreten. Diese sind Eigentümer des im Grundbuch von Boltenhagen Blatt 30648 eingetragenen Flurstücks 131/1, das an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unmittelbar angrenzt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans existieren diesseits erhebliche Bedenken.

Der Bebauungsplan ist nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3, weil er einseitig die Interessen eines privaten Investors umsetzt (vgl. OVG Bremen, Urt. v. 10.09.2018, 1 B 20/18, Rn. 70 m. w. N.). Eine städtebaulich vertretbare Bebauungsplanung erfordert es, die bislang nicht durch Bebauungspläne geregelten Flächen insgesamt zu überplanen, und damit auch das Flurstück 131/1.

Denn das Flurstück 131/1 unserer Mandanten ist nach Realisierung der gem. vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nicht mehr gemäß FNP nutzbar (SO. Hotel). Es verbleibt nur ein „Handtuchstreifen“ der wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann. Das gilt erst recht unter Berücksichtigung der geplanten viergeschossigen (!) Bebauung entlang der gesamten Flurstücksgrenze. Hier sind gemäß B-Plan-Entwurf Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig (!) Direkt angrenzend an diesen „Block“ könnte sinnvoll kein weiteres Hotel auf dem FS 131/1 realisiert werden.

- 2 -

**WMRC**  
Rechtsanwälte

Diesseits wird davon ausgegangen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den genannten Gründen so nicht festsetzungsfähig ist. Im Folgenden wird deshalb nur cursorisch auf weitere Probleme in den ausgelegten Unterlagen eingegangen:

Das verkehrstechnische Gutachten (Bernard, Gruppe ZT GmbH) beruht auf unzutreffenden, unrealistischen Annahmen. Nach dem Gutachten wird mit einem MIV-Anteil von nur 50 – 60 % gerechnet. Tatsächlich liegt der MIV-Anteil von Gästen in Boltenhagen vermutlich deutlich höher.

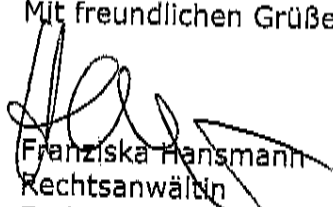
Die Schallimmissionsprognose aja-Resort Boltenhagen (Gutachten-Nr. 040P8 G1 der Genest Werner Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH) berücksichtigt die Interessen unserer Mandanten nur unzureichend bzw. gar nicht. Dies wird sogar explizit formuliert: *„Ziff. 6.2.5 Vorbelastung.... Die vom hier zu beurteilenden Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen sind nur für das Seniorenheim relevant. Die Ferienwohnungen und das Apartmenthotel, welche sich östlich des Vorhabens befinden, werden durch den Baukörper des Hotels von den relevanten Schallquellen abgeschirmt oder befinden sich bereits in ausreichendem Abstand zu den Schallquellen.“* Dieser „ausreichende Abstand“ ist das Flurstück 131/1 unserer Mandanten, in dem insoweit die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen.

Die extrem lärmrelevanten Nutzungen der Außengastronomie und des Spa-Bereichs wirken unmittelbar auf das Flurstück unserer Mandanten ein.

Wir bitten um Aufklärung zu den ausgewiesenen GRZ 1 und 2 (bei MW 0,35 und 0,76 und bei Hotel/Parken 0,45 und 0,59). Wann soll welche GRZ gelten?

Wir bitten weiter um Vorlage des Entwurfs des Durchführungsvertrags.

Mit freundlichen Grüßen



Franziska Hansmann  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht