SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "TARRES RESORT"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwek@BDVI.de
Datum: Auftrag: Datei:	21.08.2020 5451-02-S 5451-01-5LHP__DHHN92_ETRS89.dwg
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN92
Hinweise:	Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme.

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO / H	SO / F+D
Art der Nutzung	SO - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	SO - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse	IV	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,35	0,25
Bauweise	a	E, o
maximale Oberkante	OK_{max} 17,00m	OK_{max} 9,45m
maximale Traufhöhe	TH_{max} 11,50m	TH_{max} 6,20m

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO H	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Hotel	
SO F+D	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Ferienwohnen und Dauerwohnen	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 21a BauNVO
0,35	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier: 0,35	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
OK_{max} 17,00m	Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
TH_{max} 11,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
max. H 1,0 m über OFG	Höhe der Terrasse (Fertigfußboden) als Höchstmaß über Oberfläche Gelände	
2,80	Höhenbezugspunkt, z.B. 2,80m ü NHN (DHHN92)	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
2Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude hier: maximal 2 Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V P	Verkehrsberuhigter Bereich - hotelinterne Erschließung, privat	
G+R p	Geh- und Radweg, privat	
G+R ö, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge	Geh- und Radweg, öffentlich und Einsatz- und Rettungsfahrzeuge	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
▲	Einfahrt	
▼	Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
	Flächen für Aufschüttung, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	
	FLÄCHEN FÜR WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Wald	
	Waldsaum	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen, i.V.m. Teil B - Text unter Pkt. II.1.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen, i.V.m. Teil B - Text unter Pkt. II.1.4	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen / möglichst Erhaltung der Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
§18	Erhaltung von Bäumen, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
§1	Erhaltung von Bäumen, geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St TGa	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen St = Stellplätze (mit lfd. Nr.) TGa = Tiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
WS	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Vorhabengebiet	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
25m	Waldabstand, hier: 25m	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V
GS 150m	Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier: 150m zur Ostsee (Luftbild; Quelle: www.gaia-mv.de, Stand: Juni 2020)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 NatSchAG M-V
KS 200m	Küstengewässerschutzstreifen, hier: 200m zuzr Ostsee (Luftbild; Quelle: www.gaia-mv.de, Stand: Juni 2020)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 LWaG M-V
Z 100m	100m Abstand von der Strandlinie (Zoll)	§ 9 Abs. 6 BauG i.V.m. § 15 Abs. 1 ZollVG
BD	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 DSchG M-V
Wu	zur Waldumwandlung genehmigte Fläche außerhalb der Waldfläche	§ 9 Abs. 6 BauG i.V.m. § 15 LWaldG M-V

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterungen
8	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
5	Bemaßung in Metern
1.47	Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN92
	Gehweg innerhalb Waldfläche
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, - sonstiger Baum - geschützt nach § 18 NatSchAG M-V - geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - geschützt nach Landeswaldgesetz (LWaldG)
	Abriss unterirdischer Bunker, vermutliche Lage
	mögliche Bebauung/Planung
M	geplanter Müllplatz, voraussichtliche Lage
	Sichtdreiecke
	vorhandener sonstiger Baum
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - unterirdisch

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 "TARRES RESORT" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET "HOTEL" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes Hotel (SO H) ist die Errichtung eines Hotels mit insgesamt maximal 92 Suiten mit 233 Betten zulässig. Ebenso sind innerhalb des Hotelgebäudes und in funktionaler Einheit mit dem Hotel solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die zum dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb eines Hotels erforderlich sind. Dazu zählen z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Sport-, Freizeit- und Wellnesseinrichtungen inkl. Schwimmbad, sonstige Dienstleistungs- und Gesundheitseinrichtungen, Einzelhandelseinrichtungen mit einem an den Hotelgästen ausgerichteten Warenangebot, Empfangs- und Tagungsräume, Räume für die Verwaltung der Einrichtungen innerhalb des Bebauungsplangebietes, Terrassen, Anlagen der Außengastronomie, Lager- und Technikräume. Zulässig sind auch Räume, die der Unterbringung des Betriebspersonals dienen. Für die Betriebsinhaber, den Betriebsleiter sowie für Aufsichtspersonal sind innerhalb des Hotelgebäudes maximal 4 Wohnungen zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET "FERIENWOHNEN UND DAUERWOHNEN" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" dient dem Ferienwohnen einerseits und untergeordnet dem Dauerwohnen inklusive Zweitwohnen andererseits.

1.2.2 Im Sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und Dauerwohnen" sind allgemein zulässig:
- Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnungen,
- Gebäude mit ausschließlich Wohnungen zum dauernden Aufenthalt,
- ein Gebäude mit ausschließlich Wohnungen und Räumen für die Unterbringung des Betriebspersonals der Hotelanlage.

Wohnungen zum dauernden Aufenthalt (ohne Betriebswohnen) sind in einem Anteil von mindestens 30 % und von maximal 40 % der zulässigen Gesamtanzahl der Wohnungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Ferienwohnen und Dauerwohnen zulässig.

1.2.3 Ferienwohnungen dienen dem Erholungsaufenthalt und werden einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend als Unterkunft zur Verfügung gestellt. Die Ferienwohnungen bilden eine räumliche und funktionale Einheit mit dem Hotel innerhalb des Plangebietes. Wohnungen zum dauernden Aufenthalt schließen die Zulässigkeit von Zweitwohnungen ein.

1.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3.1 Grundflächenzahl
Innerhalb des SO Hotel darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
Innerhalb des SO – Ferienwohnen und Dauerwohnen darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen
Es gelten als obere Bezugspunkte der Gebäudehöhe bzw. der Traufhöhe die Festsetzungen gemäß Planzeichnung – Teil A.
Für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude OK max.) ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches maßgebend. Bei Gebäuden mit einem First (Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen) ist der oberste Abschluss der Dachhaut maßgebend.
Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufsteigenden Linie der Außenseite der Außenwand maßgebend.
Dachaufbauten innerhalb des SO Hotel, wie Schornsteine, Klima- und Lüftungsanlagen oder Aufzugsräume dürfen die Dachhaut um maximal 2,00 m überragen. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschritten wird.
Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen innerhalb des SO Hotel darf bis um bis zu 2,00 m insgesamt auf maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Nebengiebeln oder Dachgauben bei Hauptgebäuden.

1.3.3 Höhenlage
Als untere Bezugspunkte für die Lage des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte als Höchstmaß. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf maximal 0,30 m unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen, jedoch nicht unterhalb der Geländeoberfläche des angrenzenden Geländes.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet Hotel ist die abweichende Bauweise festgesetzt: wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 93,5 m Länge.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten sonstigen SO – Ferienwohnen und Dauerwohnen ist die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten für private Funkanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4.2 Im festgesetzten sonstigen SO – Hotel und im festgesetzten sonstigen SO - Ferienwohnen und Dauerwohnen sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der Fläche für die Tiefgarage gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig; außerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage sind Garagen unzulässig.

5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten SO – Ferienwohnen und Dauerwohnen sind Aufschüttungen innerhalb der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen gemäß Planzeichnung – Teil A ein einer Höhe bis maximal 1,60 m ü. NHN zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

6.1 Der südliche und westliche Waldrand innerhalb des Geltungsbereiches ist als 10 m breiter Waldsaum aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Innerhalb der festgesetzten Waldfläche (gemäß Teil A – Planzeichnung) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Errichtung von Wegeflächen.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung "Ⓞ" ist Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Betrieb und zur Wartung einer unterirdischen Trinkwasserleitung einzuräumen.

8. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01[1] so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.

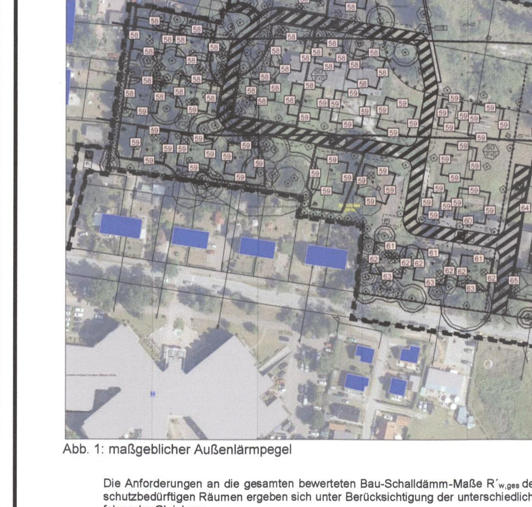


Abb. 1: maßgeblicher Außenlärmpegel

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raum-arten nach folgender Gleichung

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

mit

$R'_{w,ges}$ gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB
L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)[2]
$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann von Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

8.2 Die Fahrgassen der Stellplatzflächen sowie die Fahrbahnen inklusive der Zu- und Abfahrten sind mit einer asphaltierten Oberfläche zu versehen. Bei Erbringung des gutachterlichen Nachweises der Einhaltung der Lärmschutzanforderungen bei Einbau eines anderen Materials für die Fahrbahnoberflächen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren kann von dem Einbau einer asphaltierten Oberfläche der Fahrbahnen abgesehen werden.

8.3 Die Garagentore der Tiefgarage sowie die Abdeckungen von Regenrinnen im Bereich der Rampen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen.

9. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM VORHABENBEREICH (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

II. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20, § 202 BauGB)

1.1 Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Fledermausquartiere durch Gebäudeabriss sind am geplanten Gebäudebestand zehn Fledermausfassadeneinbausteine an-zubringen. Die Kästen sind in mindestens 5,0 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Kästen sind vorrangig nach Süden und teilweise nach Osten zu orientieren (Ausgleichsmaßnahme A_{AFB1}).

1.2 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

1.3 Als Ausgleich für die Rodung von 31 Einzelbäumen und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) sind insgesamt 24 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß Pflanzliste unter II.2. 3 zu verwenden.

1.4 Als Ausgleich für die Rodung von 7 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind 5 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß Pflanzliste unter II.2. 3 zu verwenden.

1.5 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und Falter vor einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung sind im gesamten Plangebiet Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:
- LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur < 2700 K,
- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtend Objekt,
- Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau - u. UV-Bereich),
- Kein Einsatz von Lampen mit einer korrellierten Farbtemperatur > 2700 K.

1.6 Die oberirdischen Pkw-Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil oder wassergebundene Decke, herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete sind als Hecke auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Vorhandene Bäume sind in die Anpflanzung zu integrieren.

2.2 Für die festgesetzten Baumanpflanzungen in den Baugebieten sind heimische und standortgerechte Bäume zu verwenden.

2.3 Für die festgesetzten Baumanpflanzungen gemäß II.1.3 und II.1.4 sind folgende Arten zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*),
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Stielsäuleneiche (*Quercus robur 'Fastigiata'*).

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

1.1 Die Dacheindeckung der Dächer innerhalb des Plangebietes darf nur als anthrazitfarbene Harteindeckung erfolgen.

1.2 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

2. FASSADEN

Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind in der Farbgebung weiß oder pastellfarben herzustellen.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

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

2. HOCHWASSERRISIKOGEBIET GEMÄß § 9 Abs. 6a BauGB

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

3. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Bodendenkmale betroffen. Dabei handelt es sich um mögliche Überreste der Flugzeugerprobungsstation, welche zwischen 1934 und 1945 im Bereich der Halbinsel Tarnewitz betrieben wurde. Der Beginn der Tiefbauarbeiten ist daher rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vorher, der zuständigen Behörde anzuzeigen. Werden darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der A nzeige.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.

4. WALDABSTAND

Der Waldabstand wurde unter Berücksichtigung der Vorgabe des Forstamtes Grevesmühlen mit 25 m festgelegt und nachrichtlich übernommen.

5. 100 m-ABSTAND VON DER STRANDLINIE (ZOLL)

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee. Der 100 m-Abstand von der Strandlinie (=Wasserlinie gemäß Planzeichnung – Teil A) gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) wurde nachrichtlich übernommen. Für Vorhaben innerhalb dieses Bereiches ist stets eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Die erforderliche Zustimmung ist im Einzelfall in nachgelagerten Genehmigungsverfahren einzuholen.

6. BAUMSCHUTZSATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

V. HINWEISE

1. HOCHWASSERGESCHÜTZTER BEREICH

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen; der Bauherr kann selbst geeignete Maßnahmen zum vorsorgenden Hochwasserschutz vornehmen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaß-nahmen 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.
Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/_hochwassserrisikomanagementrichtlinie.htm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden. Das Extremereignis nach HWRM-RL (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) weist für den Baubereich teilweise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information berücksichtigt.

2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.
Ein Eintrag in das Altlastenkataster liegt nicht vor; das Plangebiet ist nicht als altlastenverdächtig bekannt. Aufgrund der langjährigen militärischen Vornutzung kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet an allen Orten den Anforderungen des Anhangs 2 der Bundesbodenschutzverordnung an Wohngebiete bzw. Park- und Freizeitanlagen erfüllt und die Prüfwerte eingehalten werden. Die notwendigen Maßnahmen gemäß dem Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch des Bestandes sind umzusetzen; eine bodenkundliche Baubegleitung sollte durchgeführt und dokumentiert werden.

3. MUNITIONSFUNDE

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der *unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.* Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

4.1 Vermeidungsmaßnahmen - Abrissarbeiten
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Abrissarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Niststätten der Brutvögel und Quartiere der Fledermäuse an Gebäuden grundsätzlich ausgeschlossen. An Gebäuden kartierte Winterquartiere der Fledermäuse sind vor Beseitigung auf Besatz zu kontrollieren und gegebenenfalls durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

4.2 Vermeidungsmaßnahmen – Gehölzfällung/ -rodung
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die Fällmaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Niststätten der Brutvögel und Quartiere der Fledermäuse an Gehölzen grundsätzlich ausgeschlossen. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit der Vögel beendet werden. Bäume mit Höhlen, Spalten oder sonstigen Habitatmöglichkeiten sind vor dem Fällen auf eine Nutzung durch Fledermäuse durch Fachpersonal zu kontrollieren.

4.3 Vermeidungsmaßnahmen – ökologische Baubegleitung
Zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen und zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung ist der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter vorzusehen.

4.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Instandhaltung und Pflege dauerhaft zu sichern ist, wurden bereits während des Aufstellungsverfahrens realisiert:
- $CEF_{AFB}1$: Anbringung von 28 Fledermaushöhlenkästen im Küstenschutzwald östlich des Plangebietes.
- $CEF_{AFB}2$: Anbringung von 12 Fledermausflachkästen und 8 Fledermausfassadenkästen an den Gebäudefassaden des kommunalen Bauhofes Boltenhagen.
- $CEF_{AFB}3$: Anbringung von 20 Nistkästen für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter und Baumläufer sowie 8 Nistkästen für Dohlen im Küstenschutzwald östlich des Plangebietes.
- $CEF_{AFB}4$: Anbringung von 6 Nischenbrüter- und Nisthöhlen im Waldgebiet Christinenfeld außerhalb des Plangebietes.
- $CEF_{AFB}5$: Herstellen eines Winterquartiers – Optimierung des vorhandenen Bunkers/ Unterstands für Fledermäuse.
- $CEF_{AFB}6$: Anbringung von 9 Nisthilfen für Rauchschwalben am Gebäudebestand in Welzin (Hof Dutschke GbR).

5. ANFORDERUNGEN DER WASSERSTRAßEN- UND SCHIFFFAHRTSVERWALTUNG

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt ebenso für die Baustellenbeleuchtung.
Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Vorsorglich wird auf die strom- und schifffahrtspolizeilich genehmigte Wasser-/ Entnahmeleitung seeseits der Strandpromenade hingewiesen, welche vor Beschädigung, z.B. im Zuge von Erdarbeiten, zu schützen ist.

6. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

6.1 Externe Kompensationsmaßnahme
Die Waldumwandlungsgenehmigung ist im Vollzug.
Für die Umwandlung von 2,12 ha Wald zum Zwecke der Bebauung wurde als Ausgleich eine Ersatzaufforstung in der Höhe von 6,5 ha in der Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 sowie in der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 80, erbracht. Diese Flächen werden auch für den naturschutzfachlichen Ausgleich angerechnet; weitere externe Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

6.2 Ausgleich für Baumrodungen
Als Ausgleich für die Rodung von 31 Einzelbäumen und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) sind Ersatzzahlungen für 17 Bäume in Höhe von je 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 6.800,00 Euro, gemäß dem Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 05.11.2021 an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

Als Ausgleich für die Rodung von 3 Einzelbäumen (gemäß § 1 Baumschutzsatzung geschützt) sind Kompensationszahlungen für 9 Bäume in Höhe von je 150,00 Euro pro Baum, insgesamt 1.350,00 Euro, an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu leisten.

Als Ausgleich für die Rodung von 7 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind Ersatzzahlungen für 2 Bäume in Höhe von je 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 800,00 Euro, an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

7. MAßNAHMEN ZUM LÄRMSCHUTZ

Mit der "Schalltechnischen Untersuchung" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort der Ostseebad Boltenhagen (UmweltPlan GmbH Stralsund, Oktober 2020) wurden für das geplante Bauvorhaben die Geräuschimmissionen rechnerisch prognostiziert und beurteilt sowie Maßnahmen erarbeitet. Folgende organisatorische Schallschutzmaßnahmen sind einzuhalten:
- Die Bereiche der Außengastronomie sind bis maximal 22 Uhr zu betreiben.
- Anlieferungen durch Lkw sind nur im Zeitbereich "Tag" zulässig.
- Für die technischen Aggregate auf dem Dach des Hotels wurde ein Schallleistungspegel von Lw=70 dB(A) je Aggregat angenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass dieser Wert eingehalten wird oder es ist bei Verwendung von Aggregaten mit höheren Schallleistungspegeln der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte weiterhin eingehalten werden.
- Für die Nutzung des östlichen Parkplatzes wird von 14,5 Fahrten für den nächtlichen Zeitraum ausgegangen.

Die vorgenannte schalltechnische Untersuchung ist als Anlage im Durchführungsvertrag verankert und im Baugenehmigungsverfahren beachtlich.

8. PROJEKTBEZOGENE MAßNAHMEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM NACHWEIS DER NATURA 2000-VERTRÄGLICHKEIT

8.1 Dünenschutz
Zum Schutz der Dünen im Strandbereich außerhalb des Plangebietes, prioritäre LRT 2130 "Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)", sind Maßnahmen zur Information und Aufklärung für die Verletzlichkeit der Dünenlebensräume, ihrer Bedeutung für den Küstenschutz und die Verantwortlichkeit jedes Einzelnen, vorzusehen.

8.2 Tarnewitzer Huk
Zum Schutz der Tarnewitzer Huk ist eine landschaftsgerechte Sicherung und Barrierewirkung zu realisieren. Dies gilt insbesondere für Badegäste und im Hinblick auf freilaufende Hunde (angrenzender Bereich ist als Hundestrand ausgewiesen). Anstelle der bestehenden Begrenzung durch einen Bauzaun ist eine zweckdienliche Barriere zum Schutz der Tarnewitzer Huk vorzusehen, die sich harmonisch in den Naturraum einfügt.

Barriere - Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat im Rahmen des Planverfahrens über die Ausbildung der Einfriedung des NSG Tarnewitzer Huk im westlichen Bereich ihre Empfehlung ausgesprochen. Die maßgeblichen Ziele zur Errichtung einer Buhne bzw. eines Holzzaunes wurden neben anderen Varianten erörtert.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen regelt im städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme und bestimmt, dass die Details im Zuge des weiteren Verfahrens mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen sind. Die Genehmigungsbehörden sind für den landseitigen Bereich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und für den wasserseitigen Bereich das StALU Westmecklenburg.
Im Bereich des Deiches wird ein niedriger Zaun aus Eichenspaltpfählen mit Knotengeflecht vorgesehen. Im Dünenbereich bis zum Spülsaum sollen Buhnen eng an eng aufgestellt werden; in einer Höhe von 1,20 m; ab dem Spülsaum bis zu einer Wassertiefe von 50 cm sollen ebenfalls Buhnen aufgestellt werden; mit Abständen von 30 – 50 cm, so dass die Strömungsdynamik möglichst wenig beeinflusst wird.

Information – Information und Naturbildung sind in diesem Zusammenhang als geeignete Maßnahme vorzusehen. Mit Informationstafeln können die Besucher über geschützte Lebensräume und Arten des NSG informiert werden und es wird an ihr ökologisches Bewusstsein appelliert.

9. BELANGE DER BUNDESWEHR

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Bereiche militärischer Funkdienststellen im 40/50 km-Radius sind ebenfalls betroffen.

10. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE

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

[1] DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden.

[2] DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.05.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten am 04.09.2007 und der Ostseezeitung am 04.09.2007 erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2007 den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 17.09.2007 bis einschließlich 19.10.2007 durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.09.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2008 den Entwurf mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, dem Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom 13.10.2008 bis einschließlich 12.11.2008 während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten am 02.10.2008 und der Ostseezeitung am 02.10.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung benachrichtigt.
9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 19.03.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A, dem Text – Teil B mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am 19.03.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.03.2009 gebilligt.
11. ~~Die Gemeindevertretung hat am .... den Satzungsbeschluss vom 19.03.2009 aufgehoben.~~
12. Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2017 den erneuten Entwurf mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
13. Der erneute Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung haben in der *Zeit vom 20.07.2017 bis zum 23.08.2017 während der Dienststunden nach § 4a BauGB öffentlich aus*gelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung, der erneute Entwurf der Satzung und der zugehörigen Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Klützer Winkel." am 28.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
14. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a BauGB aufgefordert worden.
15. Der erneute Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 11.09.2017 bis zum 12.10.2017 während der Dienststunden nach § 4a BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung, der erneute Entwurf der Satzung und der zugehörigen Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Klützer Winkel." am 30.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
16. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.09.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a BauGB aufgefordert worden.
17. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2020 den erneuten Entwurf mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
18. Der erneute Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 19.01.2021 bis einschließlich 02.03.2021 während der angegebenen Zeiten nach § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung, der erneute Entwurf der Satzung und der zugehörigen Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 09./10.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
19. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.01.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a BauGB aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 19.01.2021 (Siegel) Bürgermeister

20. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 18.11.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 09.12.2022 (Stempel) Unterschrift

21. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 01.07.2021 und 18.11.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
22. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am 18.11.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.11.2021 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 25.11.2021 (Siegel) Bürgermeister

23. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 03.01.2023 (Siegel) Bürgermeister

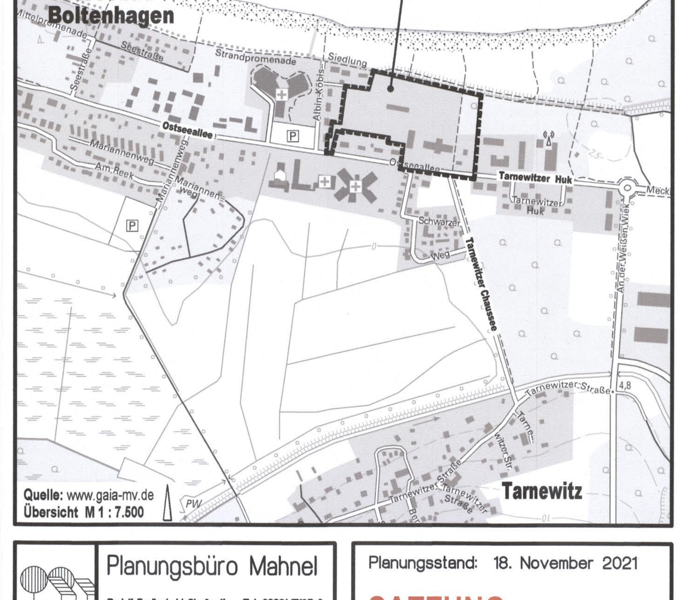
24. Der Beschluss über die Satzung und über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung .... am 07.01./08.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 09.01.2023 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "TARRES RESORT" GEMÄß § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.11.2021 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

SATZUNG
ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
"TARRES RESORT"



Quelle: www.gaia-mv.de
Übersicht M 1 : 7.500

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

Planungsstand: 18. November 2021

SATZUNG