

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/22/299

öffentlich

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 11a_2 "Strandpromenade-Nord" gemäß § 13a BauGB hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 14.06.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	28.06.2022	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	18.08.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 11a_2 "Strandpromenade-Nord" für den Bereich zwischen dem Ostseestrand im Norden, dem Rallenweg im Osten, der Mittelpromenade im Süden und dem Schwanenweg im Westen aufgestellt. Die Satzung wurde am 23. Juni 2011 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Satzung ist am 03. Juli 2011 in Kraft getreten. Am 25. Juli 2011 wurde gegen diesen Bebauungsplan Normenkontrollklage erhoben. Der 3. Senat des Oberverwaltungsgerichtes M-V hat den Bebauungsplan Nr. 11a_2 "Strandpromenade-Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Urteil vom November 2017 für unwirksam erklärt (Aktenzeichen 3K 18/11).

Das Gericht beschränkt sich in der Begründung des Urteils allein auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Diese Festsetzungen finden nach der Auffassung des Oberverwaltungsgerichtes keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO.

Die Gemeinde hat den Beschluss zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a_2 gefasst.

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Es wird eine bereits baulich in Anspruch genommene und genutzte Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges beplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der

Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Nachweis zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist den Planunterlagen beizufügen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und vom 21. März 2018 bis zum 06. April 2018 äußern. Von einer frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Es wurde eine aktuelle Bestandsaufnahme durchgeführt. Die damalige Vermessung wurde aktualisiert.

Die Gemeinde hält an den Planungszielen für das Plangebiet fest. Es sind Ergänzungen bzw. Anpassungen aufgrund des o.g. Urteils des Oberverwaltungsgerichtes M-V vorzunehmen. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind anzupassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11a_2 "Strandpromenade-Nord" in Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 11a_2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.
3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11a_2 "Strandpromenade-Nord" wird wie folgt begrenzt:
 - nördlich: durch den Ostseestrand,
 - östlich: durch den Rallenweg,
 - südlich: durch die Mittelpromenade,
 - westlich: durch den Schwanenweg.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11a_2 ist auf die Dauer von 6 Wochen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf

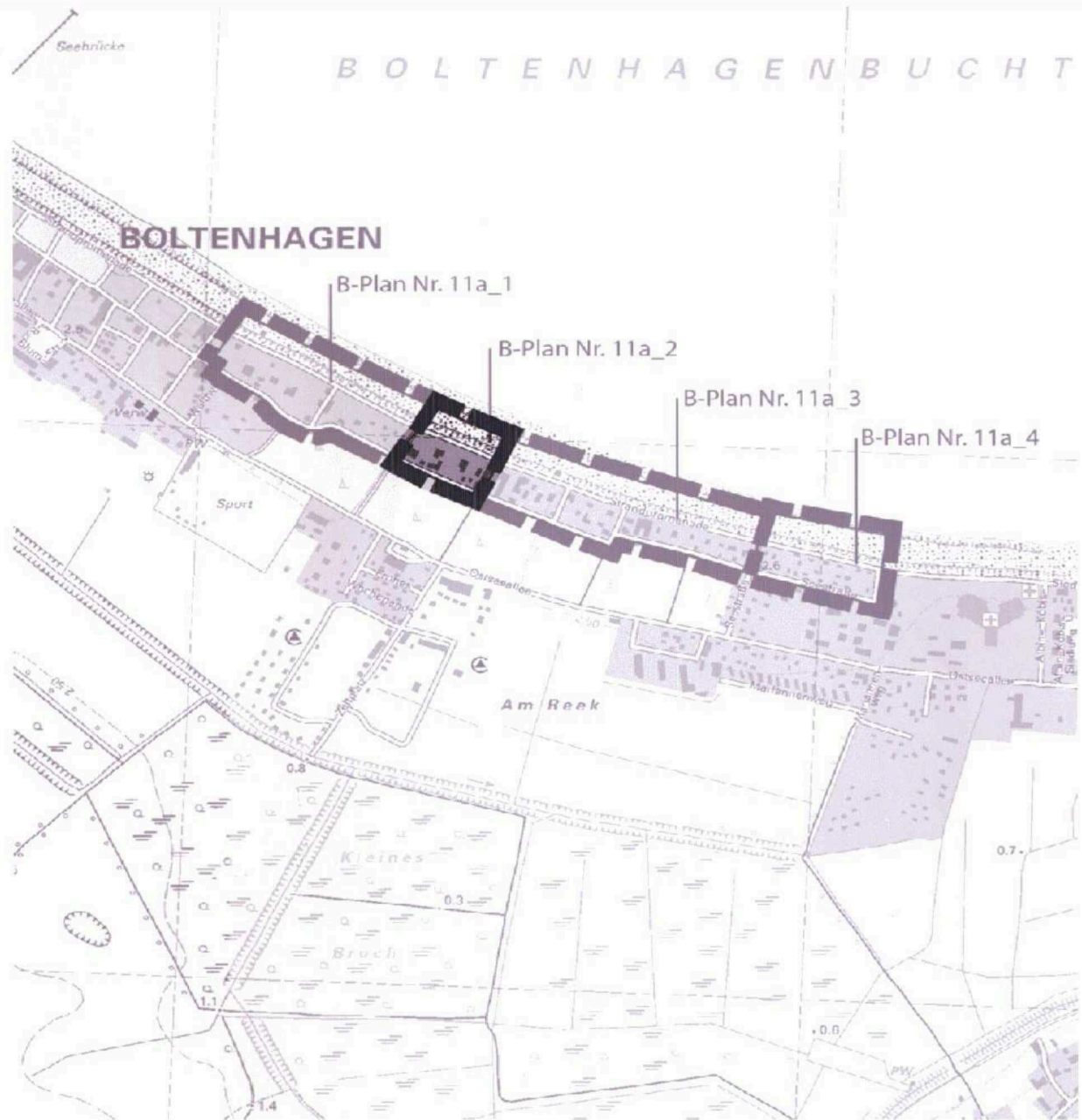
hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/ 51101/ 56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Nr_11a_2-Stand2011Satzg-mitKennzeichngNEU öffentlich
2	2018-03-16-Boltenhagen_B11a_2_Luftbild_mit_Geltungsbereich öffentlich
3	2022-06-24Bolthg_B11A_2_BV-Entwurf_A3A4 öffentlich
4	d2022-06-23-Bolte-B11a_2-TextB-Entw-BV-1 öffentlich



Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den einfachen Bebauungsplan Nr. 11a_2 "Strandpromenade - Nord"

für das Gebiet in Boltenhagen zwischen der Ostsee im Norden, dem Rallenweg im Osten, der
Mittelpromenade im Süden und dem Schwanenweg im Westen.

BISLANG RECHTSKRÄFTIGE SATZUNG 2011

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2414), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23. Juni 2011 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 11a_2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen zwischen der Ostsee im Norden, dem Rallenweg im Osten, der Mittelpromenade im Süden und dem Schwanenweg im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil A - Planzeichnung M. 1: 1.000



SO Fremd. 1
GFZ 0,60

SO Fremd. 1
GFZ 0,38

SO Blind. 1
GFZ 0,64

SO Fremd. 1
GFZ 0,55

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §11 BauNVO)

SO Fremd Sonstiges Sondergebiet Fremdenbehergung (§ 11 BauNVO)

SO Blind. Sonstiges Sondergebiet Blindenheim (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstgrenze


Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Gehweg

 Gehweg /Befahrbar für Anlieger und Abfallentsorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünfläche

 Parkanlage

 Dünen

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)


 Flächen für den Hochwasserschutz

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25 a , 25 b BauGB)

 Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter


 vorhandene bauliche Anlagen

 vorhandene Grundstücksgrenzen

--- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

94 Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Erhaltungssatzung "Strandpromenade" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (gem. § 172 BauGB)

--- 30m-Waldabstand gemäß LWaldG M-V

Als Plangrundlage dienten die Vermessungspläne des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert, ObVI, Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow b. Wismar vom 30. Oktober 2008.

planung: blank.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b 23966 Wismar
Tel. (03841) 20 00 46 Fax (03841) 21 18 63

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

(1) Die festgesetzten sonstigen Sondergebiete "SO Fremdenbeherbergung 1" gemäß § 11 BauNVO dienen überwiegend der Unterbringung und Beherbergung von Ferien- und Kurgästen sowie untergeordnet dem Dauerwohnen.

Allgemein zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe/ Einrichtungen für den Kur- und Erholungsaufenthalt
- Ferienwohnungen und Ferienhäuser für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung sowie zugehöriger Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und -wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- eine untergeordnete Anzahl von Wohnungen für das dauerhafte Wohnen.
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Kur- und Feriengäste dienen
- Gebäude und Einrichtungen zur Herstellung, Ausstellung und dem Verkauf von Keramik-/ Kunstobjekten.

(2) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "SO Blindenheim" gemäß § 11 BauNVO sind Gebäude und Einrichtungen als Mischnutzung für das Ferienwohnen und das Dauerwohnen für Blinde, Sehbehinderte und sonstige Handicapte zulässig sowie damit verbundene Infrastruktureinrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 20 BauNVO)

(1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 16 Abs. 6 und § 20 Abs. 4 BauNVO Flächen von ganz unterirdisch angeordneten Garagen nicht mitzurechnen.

(2) Zur Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(3) Die Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

- bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach: 2 Vollgeschosse,
- bei Gebäuden mit Mansarddach: 3 Vollgeschosse

(4) Die Traufhöhen der Gebäude werden als Höchstmaß über dem Bezugspunkt wie folgt festgesetzt:

- bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 1 Vollgeschoss: 4m,
- bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 2 Vollgeschossen: 7m,
- bei Gebäuden mit Mansarddach mit 2 Vollgeschossen: 5m,
- bei Gebäuden mit Mansarddach mit 3 Vollgeschossen: 8m.

(5) Die Firsthöhen der Gebäude werden als Höchstmaß über dem Bezugspunkt wie folgt festgesetzt:

- bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 1 Vollgeschoss: 8m,
- bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 2 Vollgeschossen: 11m,
- bei Gebäuden mit Mansarddach mit 2 Vollgeschossen: 9m,
- bei Gebäuden mit Mansarddach mit 3 Vollgeschossen: 12m.

(6) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude- und Sockelhöhe gemäß § 18 BauNVO gilt die Oberkante der Mittelpromenade als zugehörige Erschließungsstraße, vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied zwischen Strandpromenade und Mittelpromenade in der Mitte des Gebäudes.

3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Grundstückszufahrten sind nur an der Mittelpromenade zulässig.

4. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o.ä. sind in den Baugebieten im gesamten Plangebiet sparsam zu versiegeln, da eine zentrale Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

(2) Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach wasserrechtlicher Prüfung zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) In den festgesetzten Sondergebieten "Fremdenbeherbergung" und "Blindenheim" sind oberirdische Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO) auf den Baugrundstücken nur zwischen den südlichen Fassaden der Hauptgebäude und der Mittelpromenade gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Der Abstand zwischen den oberirdischen Garagen, Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelpromenade) muss mindestens 2m betragen.

(2) Alle Park- und Stellplatzflächen sind aus natürlichen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Betonpflaster mit mind. 1cm Fuge oder Natursteinpflaster) herzustellen.

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

(1) Während der Baumaßnahmen fortfallende oder auch beeinträchtigte Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Für einen fortfallenden oder geschädigten Baum sind jeweils zwei Hochstamm-bäume heimischer Laubbäume mit einem Mindestumfang von 16-18 cm nach Kostenübernahme des Bauherren von der Gemeinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort und Lage der zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus den Empfehlungen des Landschaftsplanes.

7. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind langfristig zu sichern. Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkung, Eingriffe in den Wurzelhaushalt, direkten Stammbeschädigungen o.ä. kommt. Es gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Sollte es dennoch während der Baumaßnahme zu einem Abgang oder einer wesentlichen Beeinträchtigung eines in der Planzeichnung zu Erhalt festgesetzten Einzelbaumes kommen, so gilt bezüglich der Ersatzpflanzung:

- bei geschützten Bäumen gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V: Baumschutzkompensationserlass
- bei geschützten Bäumen gemäß der gemeindlichen Baumschutzsatzung: Baumschutzsatzung der Gemeinde
- bei sonstigen Bäumen: Festsetzung 7 (1)

(2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Dünen" und innerhalb der Grünflächen landseits der Strandpromenade sind die Anpflanzungen bzw. der vorhandene Gehölzbestand gemäß den Vorgaben des Küstenschutzes und des erarbeiteten Pflege- und Entwicklungsplanes von den dafür zuständigen Stellen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

(1) Die Oberkante der Geländeoberfläche darf im Bereich von vollständig unterirdisch angeordneten Tiefgaragen auf maximal 0,5m über dem jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Teil der Mittelpromenade angehoben werden.

(3) Die Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem Bezugspunkt) der einzelnen Baukörper darf im festgesetzten "SO Fremdenbeherbergung", "SO Blindenheim" 0,50 m nicht überschreiten.

- (4) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten folgende obere Bezugspunkte:
- für die Firsthöhe: Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen)
 - für die Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche
- Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

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

Dächer

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude sind auszubilden
- vorzugsweise als Satteldächer mit einer symmetrischen Dachneigung von 45° - 50°
 - als Walmdach oder Krüppelwalmdach mit einer symmetrischen Dachneigung von 45° - 50°
 - ferner als Mansarddach mit einer symmetrischen Dachneigung von 25° - 38° bzw. 70°-75°.
- (2) Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sind als Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 40° zu errichten.
- (3) Die Firstrichtung hat der Hauptausrichtung des jeweiligen Gebäudes (Längsrichtung) parallel zu folgen.
- (4) Die Dächer erhaltenswerter Gebäude mit baugeschichtlich begründeter anderer Ausführung dürfen von den Regelungen "Dächer" in den betroffenen Punkten abweichen.

Ordnungswidrigkeiten

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

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung "Strandpromenade" (gemäß § 172 BauGB), festgesetzt durch Beschluss vom 23. September 1993 (veröffentlicht in).

Hinweise

(1) Im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 62 Abs.2 LBauO M-V bedürfen die unter Abs.1 aufgeführten Vorhaben einer Genehmigung und die nach LBauO M-V verfahrensfreien Vorhaben einer gemeindlichen Genehmigung entsprechend der Erhaltungssatzung.

(2) Im Geltungsbereich sind archäologische Funde möglich. Gemäß § 1 (3) des DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreuen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Grundsätzlich ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Denkmalschutzbehörde, mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 7 (7) i. V. m. § 6 (5) DSchG M-V.

(3) Für Boltenhagen gilt gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V ein Bemessungshochwasser von 3,20m über NHN (3,00 m über HN). Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen. Die Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen (Strandaufspülung und Dünenverstärkung) im unmittelbaren Bereich des B-Planes wurden 1995 realisiert, der Neubau des Absperrbauwerkes im Tarnewitzer Bach erfolgte 1997.

(4) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Bundeswasserstraßengesetz 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. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

(5) Der Bebauungsplan grenzt im Norden in Teilbereichen unmittelbar an das Europäische Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ (DE 1934-401, Stand: Kabinettsbeschluss vom 29.1.2008) an. Vom Plangebiet ausgehend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das vorgenannte Gebiet zu erwarten.

(6) Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen grenzt mit dem östlichen Gemeindegebiet an das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302) und mit dem westlichen Gemeindegebiet im Westen an das FFH-Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301). Vom Plangebiet ausgehend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das vorgenannte Gebiet zu erwarten.

(7) Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Teile ("Ausläufer") einer der größten Saatkrähen-Kolonien des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Saatkrähenkolonie liegt im benachbarten innerörtlichen Waldgebiet südlich der Mittelpromenade (B-Plan Nr. 11b), erstreckt sich auch auf einige Bäume innerhalb der bereits bebauten Bereiche an der Mittelpromenade, jedoch weiter östlich. Saatkrähen unterliegen der EU-Vogelschutzrichtlinie und sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die Saatkrähe ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 9 BNatSchG eine in Europa natürlich vorkommende Vogelart i.S. des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG, die nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 b) bb) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten zählt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Entwicklungsformen, Nist- und Brutstätten der besonders geschützten wildlebenden Tierarten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Weiterhin ist es verboten, wildlebende Tiere der europäischen Vogelarten an ihren Nist- und Brutstätten durch Aufsuchen zu stören. Insbesondere ist es unzulässig, Bäume zu fällen oder den Habitus nachhaltig zu verändern, auf denen sich Nester der Saatkrähe befinden. Während der Brutzeit sind durch geplante Baumaßnahmen alle Störungen auszuschließen, die sich negativ auf einen erfolgreichen Brutablauf auswirken können. Dies ist u. a. mittels Regelungen der Bauzeiten im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

(8) Südlich der Mittelpromenade unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald i. S. des Landeswaldgesetzes M-V. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30m wird teilweise unterschritten. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist jeweils im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

(9) Im Falle der Beseitigung von Bäumen ist zu prüfen, ob es sich um geschützte Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) oder der Baumschutzsatzung (v. 27. August 2001) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen handelt. Für die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen führen können, ist eine Genehmigung im Falle geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde, im Falle geschützter Bäume nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung bei der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, zu beantragen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich entweder nach dem "Baumschutzkompensationserlass" vom 15. Oktober 2007 (für geschützte Bäume nach § 18 NatSchG M-V) oder weiterhin nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung (für geschützte Bäume nach der Baumschutzsatzung).

(10) Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 150m-Gewässerschutzstreifens der Ostsee gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Einer Ausnahmegenehmigung nach § 29 Abs. 2 NatSchAG M-V bedarf es für das Plangebiet jedoch nicht, da Anspruch auf Bebauung im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB besteht. Flächen, die sich nicht innerhalb der bebauten Ortslage befinden, wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen bzw. sollen nicht bebaut (nördlich der Strandpromenade) werden.

(11) Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 200m-Schutzstreifens der Ostsee gemäß § 89 Landeswassergesetz (LWaG M-V). Es dürfen gemäß § 89 LWaG M-V in einem Abstand von 200m landwärts von der Mittelwasserlinie grundsätzlich keine baulichen Anlagen an Küstengewässern errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, die auf Grund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist (§ 89 Abs. 4 i.V.m. § 82 Abs. 2 LWaG M-V).

(12) Im Plangebiet befinden sich nördlich der Strandpromenade gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Da die Lagefestpunkte noch im Umgebungsbereich bis zu 25m wichtige unterirdische Festpunkte haben, ist dieser Bereich im Rahmen der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der Baugebietsflächen besonders zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung für den Bebauungsplan Nr. 11a vom 2. Juli 2008 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 08. Juli 2008 sowie der "Ostseezeitung" am 05./06. Juli 2008 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den *24.06.2011* (Siegel)

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V vom 5. Mai 1998 mit Schreiben vom 06. April 2009 beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den *24.06.2011* (Siegel)

Der Bürgermeister

3. Das Planverfahren wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19. März 2009 künftig als regulär zweistufiges Verfahren nach den Bestimmungen des BauGB durchgeführt.

Ostseebad Boltenhagen, den *24.06.2011* (Siegel)

Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11a und der zugehörigen Erläuterung haben in der Zeit vom 14. April 2009 bis 28. April 2009 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung während der vorgenannten Frist gegeben ist, in den "Lübecker Nachrichten" am 03. April 2009 und der "Ostseezeitung" am 02. April 2009 bekannt gegeben.

Ostseebad Boltenhagen, den *24.06.2011* (Siegel)

Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 6. April 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden auch Aussagen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erbeten.

Ostseebad Boltenhagen, den *24.06.2011* (Siegel)

Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 19. November 2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11a mit Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den *24.06.2011* (Siegel)

Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11a und der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 7. Dezember 2009 bis 11. Januar 2010 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können; und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" und der "Ostseezeitung" am 25./ 26. November 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 24.06.2011 (Siegel)

Der Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03. Dezember 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ostseebad Boltenhagen, den 24.06.2011 (Siegel)

Der Bürgermeister

9. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V vom 5. Mai 1998 erneut mit Schreiben vom 07. Dezember 2009 beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 24.06.2011 (Siegel)

Der Bürgermeister

10. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 11a wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31. März 2011 geteilt und in vier getrennten Verfahren unter den Bezeichnungen Nr. 11a_1, 11a_2, 11a_3 und 11a_4 fortgeführt.

Ostseebad Boltenhagen, den 24.06.2011 (Siegel)

Der Bürgermeister

11. Der geänderte Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 11a_2 und der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18. April 2011 bis 06. Mai 2011 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können; und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen

einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" und der "Ostseezeitung" am 08. April 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 24.06.2011 (Siegel)

Der Bürgermeister

12. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12. April 2011 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zum B-Plan Nr. 11a_2 aufgefordert.

Ostseebad Boltenhagen, den 24.06.2011 (Siegel)

Der Bürgermeister

13. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23. Juni 2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 24.06.2011 (Siegel)

Der Bürgermeister

14. Der einfache Bebauungsplan Nr. 11a_2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 23. Juni 2011 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. Juni 2011 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 24.06.2011 (Siegel)

Der Bürgermeister

15. Der katastermäßige Bestand am 23.06.11 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:10000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Gramkow, den 25.06.2011

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

16. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 29.06.2011 (Siegel)

Der Bürgermeister

17. Der Beschluss über die Satzung und über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 02.07.2011 sowie in der "Ostseezeitung" am 23.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 03.07.2011 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 07.07.2011 (Siegel)

Der Bürgermeister



Strandpromenade

Mittelpromenade

Schwanenweg

Ostseeallee

Rallenweg

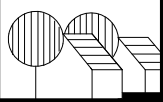
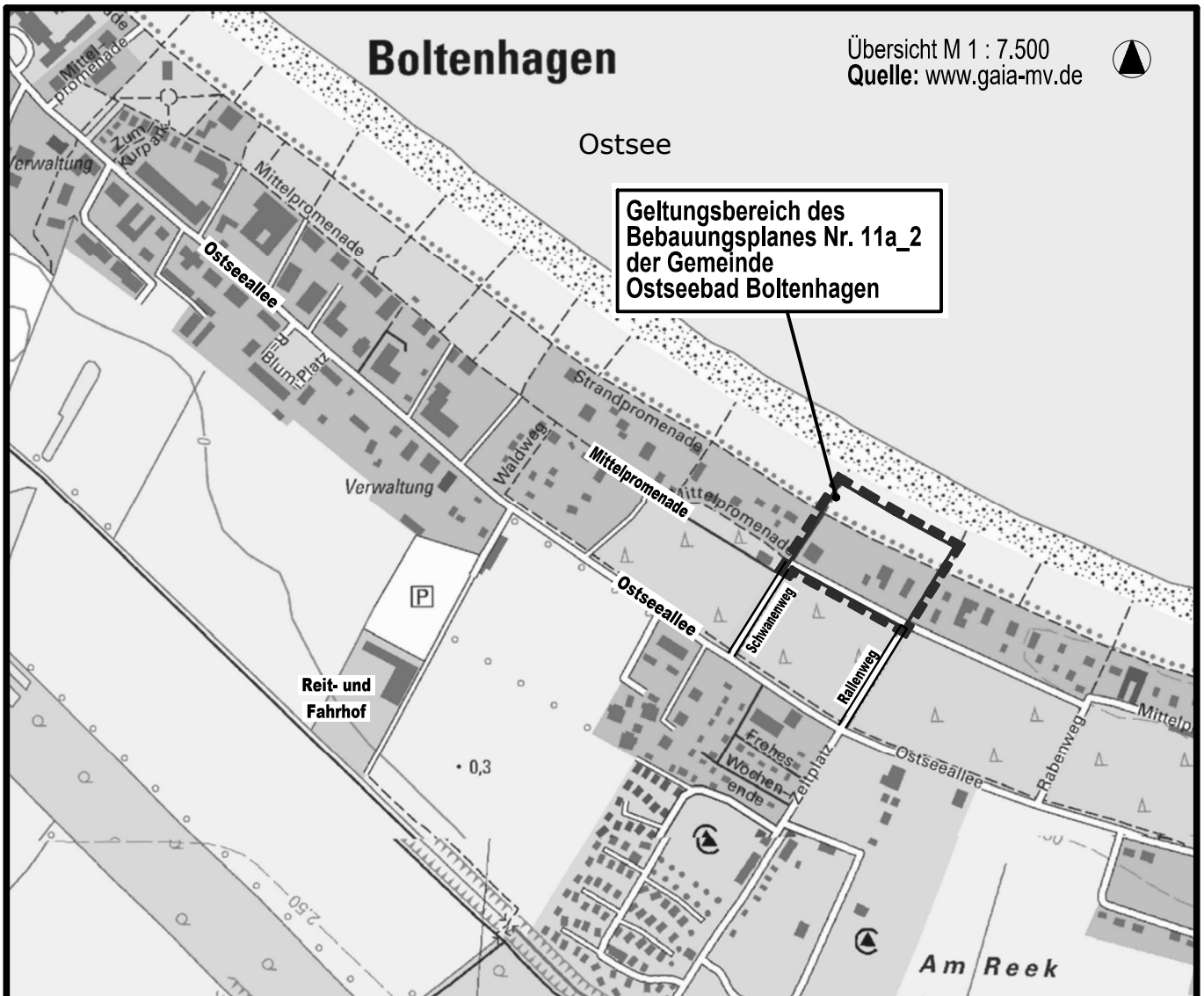


M 1 : 1.000

Lage auf dem Luftbild

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11A_2
"STRANDPROMENADE-NORD"
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
FÜR DAS GEBIET IN BOLTENHAGEN
ZWISCHEN OSTSEESTRAND, RALLENWEG,
MITTELPROMENADE UND SCHWANENWEG
IM BESCHLEUNIGTEN
VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

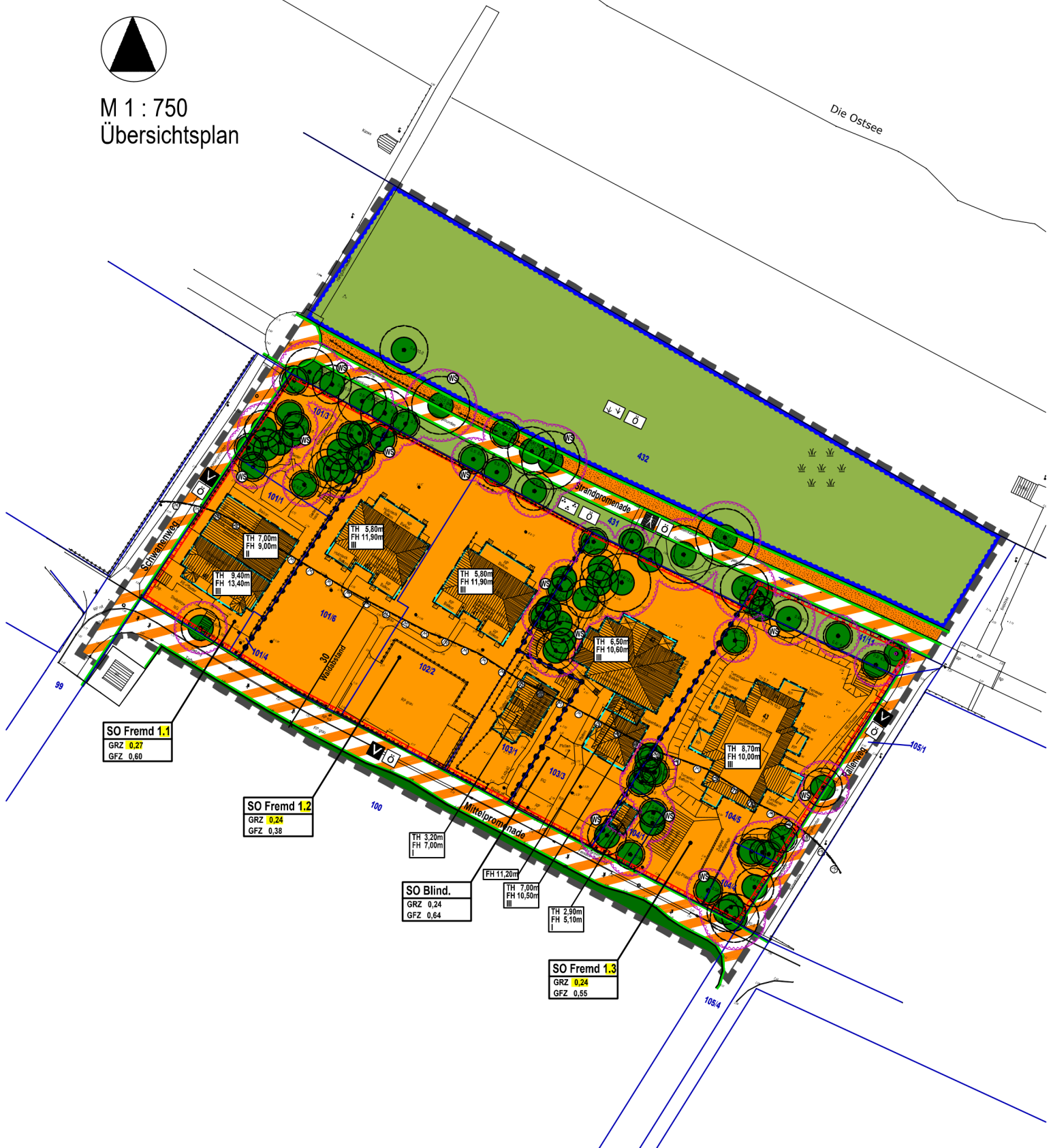
Planungsstand: 28. Juni 2022

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11A_2 "STRANDPROMENADE-NORD"
 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
 FÜR DAS GEBIET IN BOLTENHAGEN ZWISCHEN OSTSEESTRAND, RALLENWEG,
 MITTELPROMENADE UND SCHWANENWEG
 IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB**



M 1 : 750
 Übersichtsplan



SO Fremd 1.1
 GRZ 0,27
 GFZ 0,60

SO Fremd 1.2
 GRZ 0,24
 GFZ 0,38

SO Blind.
 GRZ 0,24
 GFZ 0,64

SO Fremd 1.3
 GRZ 0,24
 GFZ 0,55

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11A_2 "STRANDPROMENADE-NORD" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET IN BOLTENHAGEN ZWISCHEN OSTSEESTRAND, RALLENWEG, MITTELPROMENADE UND SCHWANENWEG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB

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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



M 1 : 500

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



SO Fremd 1.1
GRZ 0,27
GFZ 0,60

SO Fremd 1.2
GRZ 0,24
GFZ 0,38

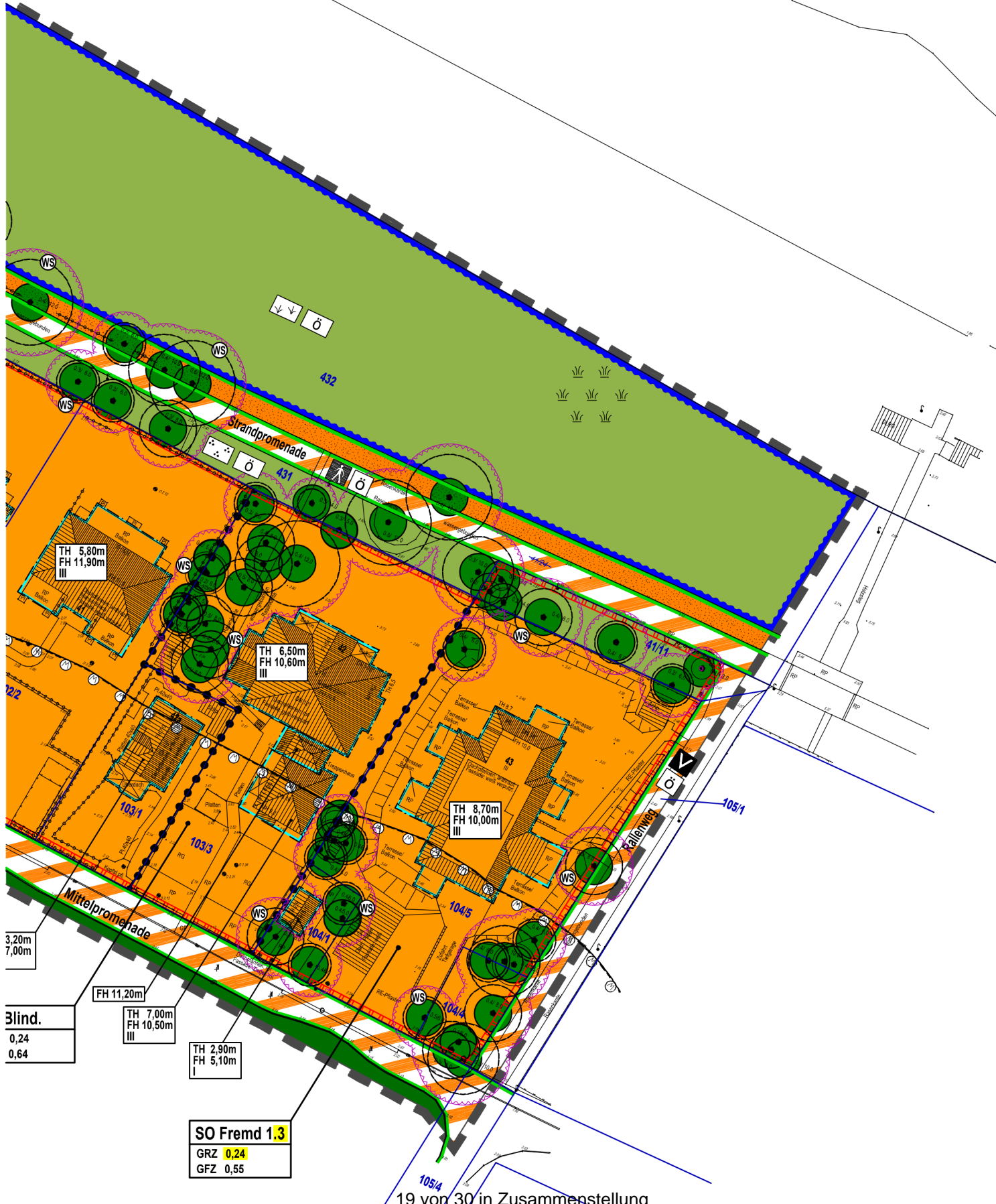
SO Blind.
GRZ 0,24
GFZ 0,64

SO Fremd 1.3
GRZ 0,24
GFZ 0,55

NADE-NORD"

ALLENWEG,

Die Ostsee

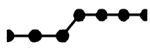


PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Sonstiges Sondergebiet - Fremdenbehergung (Fremd) mit lfd. Nr.	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 11 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet - Blindenheim (Blind)	Par. 11 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRZ 0,24	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,24 als Höchstmaß	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 20 BauNVO
GFZ 0,55	Geschossflächenzahl, GFZ z.B. 0,55 als Höchstmaß	
	maximale Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt maximale Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	
	offene Bauweise	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich	
	öffentlicher Gehweg	
	GRÜNFLÄCHEN	
	Grünfläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	Düne	
	FLÄCHEN FÜR WALD	
	Flächen für Wald	Par. 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
	Erhaltungsgebot für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



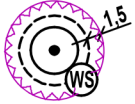
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 Abs. 4 BauNVO
Par. 16 Abs. 5 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11a_2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

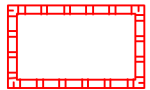
Par. 9 Abs. 7 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)

Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet "An der Standpromenade-Nord" vom 02.05.2013



30m-Waldabstandgemäß LWaldG M-V

Par. 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. Par. 20 LWaldG M-V



Umgrenzung der Fläche für den Hochwasserschutz

Par. 9 Abs. 6 BauGB

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



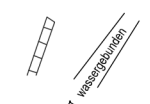
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



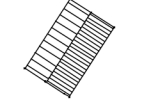
vorhandener Baum / Hecke



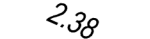
vorhandener Zaun / Böschung



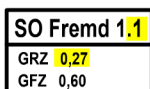
vorhandene Mauer / Weg



vorhandenes Gebäude



Höhenangabe in Meter über NHN



Nutzungsschablone
gelbe Einträge = künftige Anpassung
schwarze Einträge = bisheriger Stand 2011

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt für den Klützer Winkel am erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a_2 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a_2 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der angegebenen Zeiten in der Zeit vom bis einschließlich unterrichten und äußern kann.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11a_2, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf der Satzung und der Begründung konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht 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 am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11a_2 am 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.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan Nr. 11a_2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2c wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11a_2 sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in am 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 Schadensersatzansprüchen (§ 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

(Siegel)

.....
Bürgermeister

**SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11a_2
"STRANDPROMENADE – NORD" IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB
GEMÄß § 10 BauGB**

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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11a_2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B – TEXT

Die Anpassungen zum vorhergehenden Stand des Bebauungsplanes wurden blau dargestellt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Die festgesetzten sonstigen Sondergebiete "SO Fremdenbeherbergung 1.1, 1.2 und 1.3" gemäß § 11 BauNVO dienen überwiegend der Unterbringung und Beherbergung von Ferien- und Kurgästen sowie untergeordnet dem Dauerwohnen.

Allgemein zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe/ Einrichtungen für den Kur- und Erholungsaufenthalt
- Ferienwohnungen und Ferienhäuser für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung sowie zugehöriger Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und -wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- eine untergeordnete Anzahl von Wohnungen für das dauerhafte Wohnen.
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Kur- und Feriengäste dienen
- Gebäude und Einrichtungen zur Herstellung, Ausstellung und dem Verkauf von Keramik-/Kunstobjekten.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET "BLINDENHEIM" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebieten "SO Blindenheim" gemäß § 11 BauNVO sind Gebäude und Einrichtungen als Mischnutzung für das Ferienwohnen und das Dauerwohnen für Blinde, Sehbehinderte und sonstige Handicapte zulässig sowie damit verbundene Infrastruktureinrichtungen.

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

2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 16 Abs. 6 und § 20 Abs. 4 BauNVO Flächen von ganz unterirdisch angeordneten Garagen nicht mitzurechnen.

2.2 Zur Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

~~(3) Die Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:
— bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach: 2 Vollgeschosse,
— bei Gebäuden mit Mansarddach: 3 Vollgeschosse.~~

~~(4) Die Traufhöhen der Gebäude werden als Höchstmaß über dem Bezugspunkt wie folgt festgesetzt:~~

- ~~— bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 1 Vollgeschoss: 4m,~~
- ~~— bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 2 Vollgeschossen: 7m,~~
- ~~— bei Gebäuden mit Mansarddach mit 2 Vollgeschossen: 5m,~~
- ~~— bei Gebäuden mit Mansarddach mit 3 Vollgeschossen: 8m.~~

~~(5) Die Firsthöhen der Gebäude werden als Höchstmaß über dem Bezugspunkt wie folgt festgesetzt:~~

- ~~— bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 1 Vollgeschoss: 8m,~~
- ~~— bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 2 Vollgeschossen: 11m,~~
- ~~— bei Gebäuden mit Mansarddach mit 2 Vollgeschossen: 9m,~~
- ~~— bei Gebäuden mit Mansarddach mit 3 Vollgeschossen: 12m.~~

2.3 Als unterer Bezugspunkt für die ~~Gebäude- und Sockelhöhe~~ festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gemäß § 18 BauNVO gilt die Oberkante der Mittelpromenade als zugehörige Erschließungsstraße; vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied zwischen Strandpromenade und Mittelpromenade in der Mitte des Gebäudes.

2.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Fremdenbeherbergung 1.1" gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB bis zu einer GRZ von 0,47 überschritten werden.

2.5 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Fremdenbeherbergung 1.2" auf dem Flurstück 103/1 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB bis zu einer GRZ von 0,44 überschritten werden.

2.6 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Blindenheim" gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB bis zu einer GRZ von 0,48 überschritten werden.

2.7 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Fremdenbeherbergung 1.3" gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB bis zu einer GRZ von 0,41 überschritten werden.

3. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind nur an der Mittelpromenade zulässig.

4. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.1 Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o.ä. sind in den Baugebieten im gesamten Plangebiet sparsam zu versiegeln, da eine zentrale Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

4.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach wasserrechtlicher Prüfung zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In den festgesetzten Sondergebieten "Fremdenbeherbergung" und "Blindenheim" sind oberirdische Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO) auf den Baugrundstücken nur

zwischen den südlichen Fassaden der Hauptgebäude und der Mittelpromenade gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Der Abstand zwischen den oberirdischen Garagen, Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelpromenade) muss mindestens 2m betragen.

- 5.2 Alle Park- und Stellplatzflächen sind aus ~~natürlichen~~ wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Betonpflaster mit mind. 1cm Fuge oder Natursteinpflaster) herzustellen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

~~Während der Baumaßnahmen~~ Fortfallende oder auch beeinträchtigte Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Für einen fortfallenden oder geschädigten Baum sind jeweils zwei Hochstammbäume heimischer Laubbäume mit einem Mindestumfang von 16-18 cm ~~nach Kostenübernahme des Bauherren von der Gemeinde auf dem Grundstück des Eingriffs~~ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. ~~Standort und Lage der zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus den Empfehlungen des Landschaftsplanes.~~

7. BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 7.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind langfristig zu sichern. ~~Grundsätzlich sowie insbesondere~~ während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkung, Eingriffe in den Wurzelhaushalt, direkten Stammeschädigungen o.ä. kommt. ~~Es gilt die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".~~ Sollte es dennoch ~~während der Baumaßnahme~~ zu einem Abgang oder einer wesentlichen Beeinträchtigung eines in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes kommen, so gilt bezüglich der Ersatzpflanzung:

- bei geschützten Bäumen gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V: Baumschutzkompensationserlass M-V
- bei geschützten Bäumen gemäß der gemeindlichen Baumschutzsatzung: Baumschutzsatzung der Gemeinde
- bei sonstigen Bäumen: Festsetzung 6.

- 7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Dünen" und innerhalb der Grünflächen landseits der Strandpromenade sind die Anpflanzungen bzw. der vorhandene Gehölzbestand gemäß den Vorgaben des Küstenschutzes und des erarbeiteten Pflege- und Entwicklungsplanes von den dafür zuständigen Stellen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

- 8.1 Die Oberkante der Geländeoberfläche darf im Bereich von vollständig unterirdisch angeordneten Tiefgaragen auf maximal 0,5m über dem jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Teil der Mittelpromenade angehoben werden.
- 8.2 Die Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem Bezugspunkt) der einzelnen Baukörper darf im festgesetzten "SO Fremdenbeherbergung", "SO Blindenheim" 0,50 m nicht überschreiten.

- 8.3 Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten folgende obere Bezugspunkte:
- für die Firsthöhe: Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen)
 - für die Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
- Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Auf die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung im Rahmen des Bebauungsplanes wird verzichtet, da die gestalterischen Belange durch die "Gestaltungssatzung der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet "An der Strandpromenade Nord"" vom 02.05.2013 geregelt werden. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die Regelungen der vorgenannten Gestaltungssatzung unter "Abschnitt 2 – Strandvillen".

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

~~Dächer~~

- 9.1 ~~Die Dächer der Hauptgebäude sind auszubilden~~
- ~~— vorzugsweise als Satteldächer mit einer symmetrischen Dachneigung von 45°–50°~~
 - ~~— als Walmdach oder Krüppelwalmdach mit einer symmetrischen Dachneigung von 45°–50°~~
 - ~~— ferner als Mansarddach mit einer symmetrischen Dachneigung von 25°–38° bzw. 70°–75°.~~

~~Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sind als Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20°–40° zu errichten.~~

~~Die Firstrichtung hat der Hauptausrichtung des jeweiligen Gebäudes (Längsrichtung) parallel zu folgen.~~

~~Die Dächer erhaltenswerter Gebäude mit baugeschichtlich begründeter anderer Ausführung dürfen von den Regelungen "Dächer" in den betroffenen Punkten abweichen.~~

~~Ordnungswidrigkeiten~~

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

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

~~Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung "Strandpromenade" (gemäß § 172 BauGB), festgesetzt durch Beschluss vom 23. September 1993 (veröffentlicht in).~~

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11a_2 liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen "Gestaltungssatzung der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet "An der Strandpromenade Nord"" vom 02.05.2013.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11a_2 liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen "Satzung zum Schutz des Baumbestandes" der Gemeinde Ostseebad

Boltenhagen vom 18.11.2021 (Baumschutzsatzung).

3. Südlich der Mittelpromenade unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald i. S. des Landeswaldgesetzes M-V. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30m wird teilweise unterschritten. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist jeweils im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.
4. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 150m-Gewässerschutzstreifens der Ostsee gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Einer Ausnahmegenehmigung nach § 29 Abs. 2 NatSchAG M-V bedarf es für das Plangebiet jedoch nicht, da Anspruch auf Bebauung im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB besteht. Flächen, die sich nicht innerhalb der bebauten Ortslage befinden, wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen bzw. sollen nicht bebaut (nördlich der Strandpromenade) werden.
5. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 200m-Schutzstreifens der Ostsee gemäß § 89 Landeswassergesetz (LWaG M-V). Es dürfen gemäß § 89 LWaG M-V in einem Abstand von 200m landwärts von der Mittelwasserlinie grundsätzlich keine baulichen Anlagen an Küstengewässern errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, die auf Grund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist (§ 89 Abs. 4 i.V.m. § 82 Abs. 2 LWaG M-V).

III. HINWEISE

~~1. Im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 62 Abs.2 LBauO M-V bedürfen die unter Abs. 1 aufgeführten Vorhaben einer Genehmigung und die nach LBauO M-V verfahrensfreien Vorhaben einer gemeindlichen Genehmigung entsprechend der Erhaltungssatzung.~~

1. Im Geltungsbereich sind archäologische Funde möglich. Gemäß § 1 Abs. 3 des DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreuen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Grundsätzlich ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Denkmalschutzbehörde, mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 7 (7) i. V. m. § 6 (5) DSchG M-V.
2. Für Boltenhagen gilt gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V ein Bemessungshochwasser von 3,20m über NHN (3,00 m über HN). Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis

Tarnewitz abgeschlossen. Die Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen (Strandaufspülung und Dünenverstärkung) im unmittelbaren Bereich des B-Planes wurden 1995 realisiert, der Neubau des Absperrbauwerkes im Tarnewitzer Bach erfolgte 1997.

3. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Bundeswasserstraßengesetz 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. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
4. Der Bebauungsplan grenzt im Norden in Teilbereichen unmittelbar an das Europäische Vogelschutzgebiet "Küstenlandschaft Wismarbucht" (DE 1934-401, Stand: Kabinettsbeschluss vom 29.1.2008) an. Vom Plangebiet ausgehend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das vorgenannte Gebiet zu erwarten.
5. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen grenzt mit dem östlichen Gemeindegebiet an das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302) und mit dem westlichen Gemeindegebiet im Westen an das FFH-Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301). Vom Plangebiet ausgehend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das vorgenannte Gebiet zu erwarten.
6. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Teile ("Ausläufer") einer der größten Saatkrähen-Kolonien des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Saatkrähenkolonie liegt im benachbarten innerörtlichen Waldgebiet südlich der Mittelpromenade (B-Plan Nr. 11b), erstreckt sich auch auf einige Bäume innerhalb der bereits bebauten Bereiche an der Mittelpromenade, jedoch weiter östlich. Saatkrähen unterliegen der EU- Vogelschutzrichtlinie und sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die Saatkrähe ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 9 BNatSchG eine in Europa natürlich vorkommende Vogelart i.S. des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG, die nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 b) bb) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten zählt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Entwicklungsformen, Nist- und Brutstätten der besonders geschützten wildlebenden Tierarten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Weiterhin ist es verboten, wildlebende Tiere der europäischen Vogelarten an ihren Nist- und Brutstätten durch Aufsuchen zu stören. Insbesondere ist es unzulässig, Bäume zu fällen oder den Habitus nachteilig zu verändern, auf denen sich Nester der Saatkrähe befinden. Während der Brutzeit sind durch geplante Baumaßnahmen alle Störungen auszuschließen, die sich negativ auf einen erfolgreichen Brutablauf auswirken können. Dies ist u. a. mittels Regelungen der Bauzeiten im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
~~Südlich der Mittelpromenade unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald i. S. des Landeswaldgesetzes M-V. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30m wird teilweise unterschritten. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist jeweils im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.~~
7. Im Falle der Beseitigung von Bäumen ist zu prüfen, ob es sich um geschützte Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) oder der Baumschutzsatzung (~~v. 27. August 2001~~) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen handelt. Für die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen führen können, ist eine

Genehmigung im Falle geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde, im Falle geschützter Bäume nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung bei der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, zu beantragen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich entweder nach dem "Baumschutzkompensationserlass" vom 15. Oktober 2007 (für geschützte Bäume nach § 18 NatSchG M-V) oder weiterhin nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung (für geschützte Bäume nach der Baumschutzsatzung).

~~Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 150m Gewässerschutzstreifens der Ostsee gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Einer Ausnahmegenehmigung nach § 29 Abs. 2 NatSchAG M-V bedarf es für das Plangebiet jedoch nicht, da Anspruch auf Bebauung im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB besteht. Flächen, die sich nicht innerhalb der bebauten Ortslage befinden, wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen bzw. sollen nicht bebaut (nördlich der Strandpromenade) werden.~~

~~Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 200m-Schutzstreifens der Ostsee gemäß § 89 Landeswassergesetz (LWaG M-V). Es dürfen gemäß § 89 LWaG M-V in einem Abstand von 200m landwärts von der Mittelwasserlinie grundsätzlich keine baulichen Anlagen an Küstengewässern errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, die auf Grund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist (§ 89 Abs. 4 i.V.m. § 82 Abs. 2 LWaG M-V).~~

8. Im Plangebiet befinden sich nördlich der Strandpromenade gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Da die Lagefestpunkte noch im Umgebungsbereich bis zu 25m wichtige unterirdische Festpunkte haben, ist dieser Bereich im Rahmen der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der Baugebietsflächen besonders zu berücksichtigen.