

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/22/357

öffentlich

Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Villa Seefrieden“ hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 01.11.2022 <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)	22.11.2022	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	15.12.2022	Ö

Sachverhalt:

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Neuordnung sowie der maßvollen Erweiterung im rückwärtigen Grundstücksbereich der vorhandenen Villa Seefrieden. Die Villa Seefrieden soll im Zuge der Planung saniert werden, um 6 Dauerwohnungen zu schaffen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll eine Neuordnung der Gebäudestrukturen erfolgen. Geplant sind drei Gebäude, die dem Dauerwohnen dienen sollen. Insgesamt könnten so 10 weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Bestandteil der Planung ist zudem der Bau einer Tiefgarage, für den ruhenden Verkehr sowie für die Unterbringung von z.B. Müllbehältern.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen an dem gewählten Standort künftig vorwiegend Wohnnutzungen zulässig sein, die dem Dauerwohnen dienen. Neben dem Bau von Einfamilienhäusern ist auch die Schaffung von Mietwohnungsraum eine wichtige Aufgabe der Gemeinde. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 kann diese Zielstellung verfolgt werden. Ferienwohnungen gemäß § 13a Baunutzungsverordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Die äußere Gestaltung der geplanten Bebauung orientiert sich am Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes, erarbeitet durch das Architekturbüro Nagtegaal, Boltenhagen, mit Stand von August 2021, das der Gemeindevertretung bereits in vorherigen Sitzungen vorgestellt wurde. Durch die getroffenen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften wird diese Gestaltung im Bebauungsplan verankert.

Beschlussvorschlag:

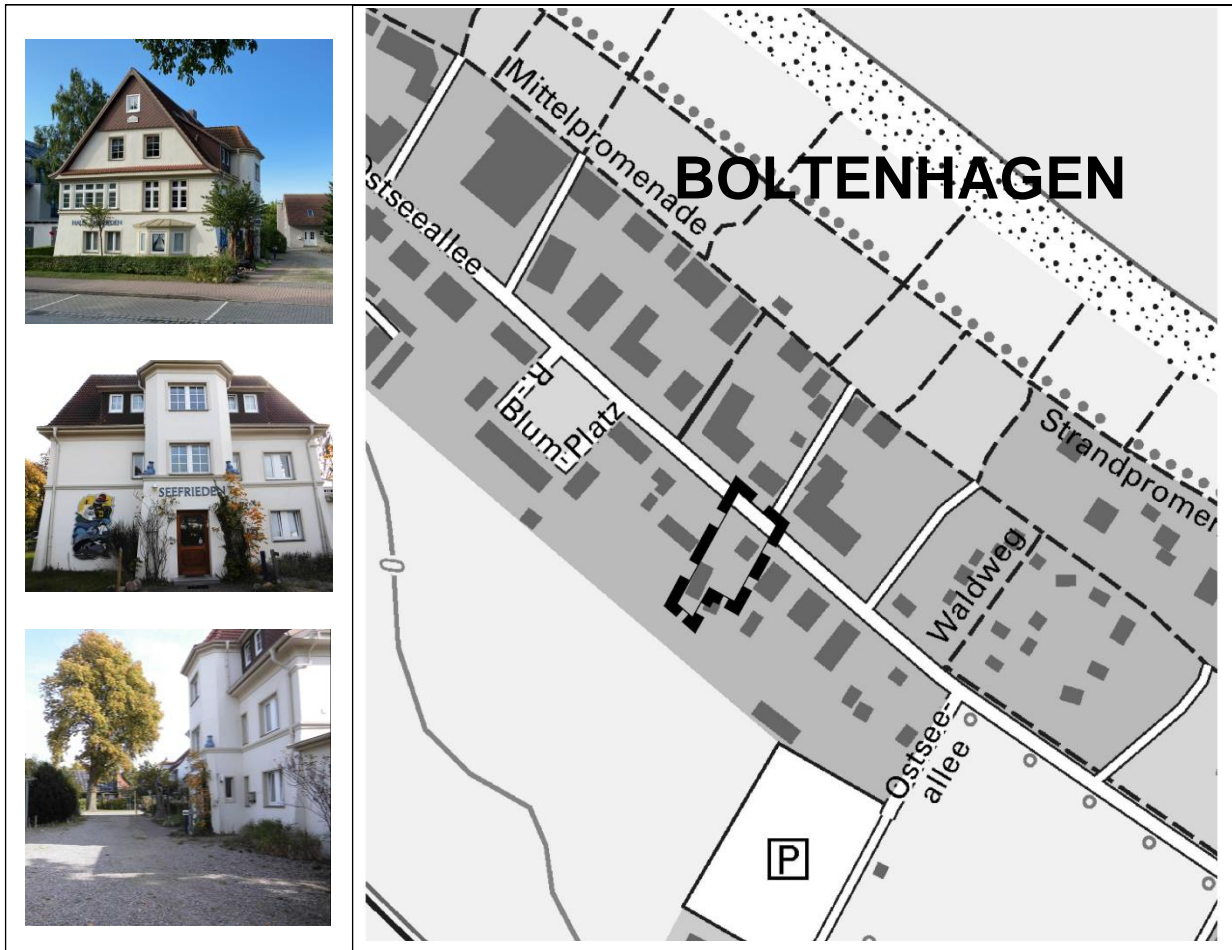
1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 und der Entwurf der Begründung zuzubilligen. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufzufordern.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Keine, Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt.	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	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	Boltenhagen VB 20_Entwurf 23.11.2022 öffentlich
2	Boltenhagen vB 20_Teil B 23.11.2022 öffentlich
3	Entwurf 23 11 22-Plan M1-500 öffentlich
4	Übersichtslageplan öffentlich



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Villa Seefrieden“

gelegen im Zentrum von Boltenhagen, südlich der „Ostseeallee“,
umfassend die Flurstücke 138/5, 138/9 und 409 (teilw.) der Flur 1,
Gemarkung Boltenhagen

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 23.11.2022

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Villa Seefrieden“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planverfahren	4
2. Planungsgrundlagen	5
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ..	5
2.2 Angaben zum Bestand.....	6
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	7
2.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	7
3.2 Örtliche Bauvorschriften.....	11
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	12
3.4 Flächenbilanz.....	13
4. Ver- und Entsorgung	13
4.1 Trinkwasserversorgung.....	13
4.2 Löschwasserversorgung	14
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	14
4.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	14
4.5 Abfallentsorgung und Altlasten	15
5. Immissionsschutz.....	15
6. Umweltbelange.....	17
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	17
6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung	19
6.3 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	22
7. Hochwasserschutz	24
8. Durchführungsrelevante Hinweise.....	24

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ein beliebtes Urlaubsziel an der Ostseeküste. Der Hauptort Boltenhagen verfügt über eine gute touristische Infrastruktur und touristische Einrichtungen, die durch vielfältige Unterkunftsarten ergänzt werden. Ebenso befindet sich in Boltenhagen die Ostseeklinik, die verschiedene Therapieformen anbietet.

Das Angebot für Touristen wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut und sinnvoll abgerundet.

Damit einhergehend muss sich die Gemeinde auch mit Angeboten für die ortsansässige Bevölkerung, vorwiegend dem Angebot an Wohnraum, auseinandersetzen. Die Gemeindevertretung beschäftigt sich deshalb seit geraumer Zeit mit der Ausweisung von neuen Wohngebieten, die fast ausschließlich dem Dauerwohnen dienen sollen und Ferienwohnnutzungen reglementieren oder gänzlich ausschließen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, das dem Dauerwohnen dient, erfolgen. Dazu soll auf einem Grundstück im Zentrum des Hauptortes Boltenhagen eine Nachverdichtung vorgenommen werden. Der Bebauungsplan wird dementsprechend im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Neuordnung sowie der maßvollen Erweiterung im rückwärtigen Grundstücksbereich der vorhandenen Villa Seefrieden. Die Villa Seefrieden soll im Zuge der Planung saniert werden, um 6 Dauerwohnungen zu schaffen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll eine Neuordnung der Gebäudestrukturen erfolgen. Geplant sind drei Gebäude, die dem Dauerwohnen dienen sollen. Insgesamt könnten so 10 weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Bestandteil der Planung ist zudem der Bau einer Tiefgarage für den ruhenden Verkehr sowie für die Unterbringung von z.B. Müllbehältern.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 können als Maßnahme der Innenentwicklung sowie als Nachverdichtung definiert werden. Die Gemeinde möchte mit der Planung gewährleisten, dass künftig ausreichend Dauerwohnungen für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen. Dazu zählen insbesondere auch Mietwohnungen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Das Gemeindegebiet Boltenhagen grenzt ausschließlich an das Gebiet der Stadt Klütz an. Es ist von Klütz über die Landesstraße 03 zu erreichen. Eine weitere Hauptzufahrt zum Gemeindegebiet führt über die Landesstraße 01 in die Ortslage Tarnewitz. Zur Gemeinde gehören der Hauptort Boltenhagen sowie die Ortsteile Redewisch, Wichmannsdorf und Tarnewitz.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 grenzt südöstlich an das Ortszentrum an und umfasst eine Fläche von etwa 2 000 m². Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 138/5, 138/9 sowie 409 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen. Im Norden wird es begrenzt durch die Straße „Ostseeallee“, im Osten und Westen durch Wohnbebauung sowie im Süden durch Grünland. Die „Ostseeallee“ ist die Hauptstraße des Ortes Boltenhagen. Südlich der Straße sind in der Nähe des Geltungsbereiches überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Nördlich der Straße schließt sich ein Mischgebiet an, das unter anderem durch kleinere Läden, Dauer- und Ferienwohnungen gekennzeichnet ist. Daran anschließend befindet sich die „Mittelpromenade“ mit touristischen Einrichtungen, Gastronomiebetrieben sowie überwiegend Ferienwohnnutzungen.

Für die privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

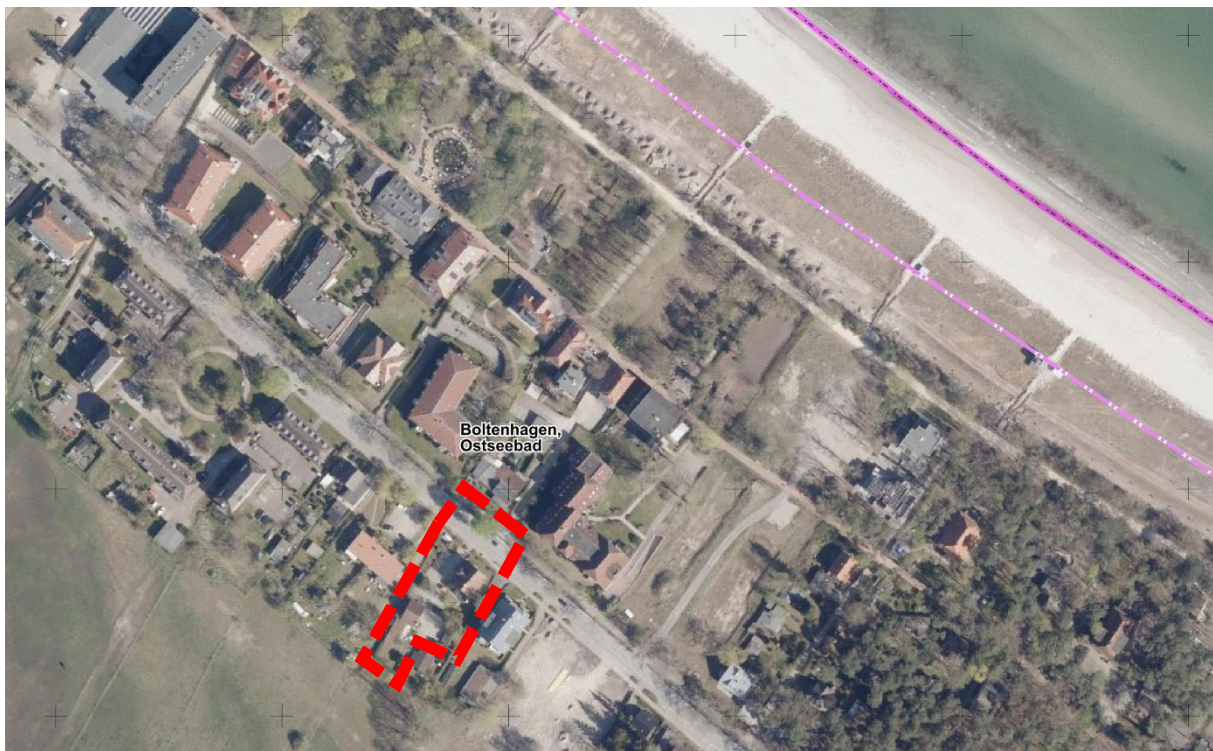


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2022.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 16. Juni 2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 mit der Gebietsbezeichnung „Villa Seefrieden“ gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen.

Das beschleunigte Verfahren umfasst Bebauungspläne der Innenentwicklung, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 können als Maßnahme der Innenentwicklung sowie als Nachverdichtung definiert werden. Die Gemeinde möchte mit der Planung gewährleisten, dass künftig ausreichend Dauerwohnungen für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen. Dazu zählen auch Mietwohnungen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist *„im beschleunigten Verfahren [...] ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet“*. Somit ist auch im beschleunigten Verfahren gewährleistet, dass sich die Öffentlichkeit frühzeitig zur Planung äußern kann.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02. Juli 2022 in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde eine Frist von drei Wochen zur frühzeitigen Äußerung gewährt. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Mit dem vorliegenden Entwurf soll die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser liegt in der Fassung der 13. Änderung vor. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt. Da der Bebauungsplan an der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO festhält, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird nicht notwendig

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022, die Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Boltenhagen befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Ostseeküste zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar. Die Gemeinde hat 2 535 Einwohner (Stand: 31.12.2021) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Klützer Winkel.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 1 835 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Landesstraße 03 aus Richtung Klütz, die Verbindungsstraße von der Landesstraße 01 nach Tarnewitz (An der Weißen Wiek) sowie in der Ortslage Boltenhagen die parallel zur Küste verlaufende „Ostseeallee“. Über die Landesstraßen ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt über die A 20, Anschlussstelle Grevesmühlen.

Bedingt durch die Küstenlage besitzt Boltenhagen mit der Stadt Klütz nur eine Nachbargemeinde. Nächstgelegene Zentren sind im Westen die Stadt Lübeck (Oberzentrum) sowie im Süden und Osten die Mittelzentren Grevesmühlen und Wismar.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unterschiedliche Funktionen

zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im Tourismusschwerpunktraum entlang der Ostseeküste. Hier „soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden“ (RREP WM 2011, S. 33). Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat diese Entwicklung in den vergangenen Jahren entscheidend vorangebracht. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 soll nun auch die Wohnfunktion der Gemeinde im Hauptort gesichert werden.

Des Weiteren befindet sich die Gemeinde in einem großzügig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Diese Nutzung ist vor allem außerhalb der Ortslagen bedeutend. Die vorliegende Planung beansprucht keine landwirtschaftlichen Flächen.

Boltenhagen gehört gemeinsam mit dem Grundzentrum Klütz und den Gemeinden Damshagen und Kalkhorst zum Nahbereich Klütz. Dieser wiederum wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Der Hauptort Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt definiert. „Siedlungsschwerpunkte sollen [...] die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und [...] zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen“ (RREP WM 2022, S. 47). Der Entwicklung sowie Sicherung von Dauerwohnnutzungen in der Gemeinde werden somit eine wichtige Rolle zugeordnet.

Zusätzlich dazu befinden sich Teile des Gemeindegebietes in den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie Küsten- und Hochwasserschutz. Auf den Küsten- und Hochwasserschutz wird in den Hinweisen eingegangen. Die Küstenbereiche der Gemeinde werden von dem regional bedeutsamen Radroutennetz berührt.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet grenzt südöstlich an das Ortszentrum von Boltenhagen an. Im Norden des Grundstücks befindet sich das Haus Seefrieden, das im Rahmen des Bebauungsplanes erhalten und künftig saniert werden soll. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein weiteres Einfamilienhaus sowie ein Schuppen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich weitere Wohnbebauung. Südlich angrenzend ist ein kleines Ferienhaus vorhanden, das über das Grundstück der Villa Seefrieden erschlossen wird.



Abb. 2: Vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes, eigene Aufnahme.



Abb. 3: Einfahrtsbereich im Westen des Plangebietes, eigene Aufnahme.

Auf dem Grundstück befindet sich im Nordwesten eine Trafostation der E.Dis AG, die in die Planung integriert wird und unverändert erhalten bleibt.

Die Freiflächen sind derzeit geschottert und werden teils als Stellplätze, Wäscheplatz oder Terrasse genutzt.

Zudem sind auf dem Grundstück einige Einzelbäume vorhanden, die bei der Umsetzung der Planung teilweise entfernt werden müssen. Unter Punkt 6 dieser Begründung wird der Baumbestand eingehend betrachtet.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche in Privateigentum. Die Planungskosten übernimmt der private Vorhabenträger, die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird von allen Kosten freigehalten.

2.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB setzt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans fest, 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.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen



Abb. 4: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, © Architekturbüro Nagtegaal, Boltenhagen.



Abb. 5: Beispielhafte Ausgestaltung der geplanten Wohnbebauung,
© Architekturbüro Nagtegaal, Boltenhagen.



Abb. 6: Beispielhafte Ausgestaltung der geplanten Wohnbebauung (Straßenansicht),
© Architekturbüro Nagtegaal, Boltenhagen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 soll das vorhandene Haus Seefrieden erhalten bleiben. Die äußere Gestaltung des Gebäudes soll dabei nicht verändert, sondern nur entsprechend dem aktuellen Stand der Technik erneuert werden. Die getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung orientieren sich deshalb am Bestand.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll das vorhandene Einfamilienhaus abgebrochen werden. Stattdessen sollen Mietwohnungen geschaffen werden, die sich auf drei kleinere Häuser aufteilen und über Terrassen verbunden sind. Die Gestaltung orientiert sich dabei grundsätzlich an der klassischen Bäderarchitektur. Es werden Balkone in Skelettbauweise aus Holz oder Metall geplant, die die Gebäude zeitgleich optisch aufwerten und gestalten.

Die Gestaltung des Neubaus passt sich dabei teilweise an die Villa Seefrieden an, soll aber durch moderne Holzfassaden ergänzt werden.

Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen für das gesamte Allgemeine Wohngebiet, für das Baufeld der Villa Seefrieden sowie das Baufeld des Neubaus getroffen.

Zur Unterbringung der Nebenanlagen wird eine Tiefgarage unter dem Neubau vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrt bindet im Norden an die „Ostseeallee“ an und grenzt im Westen des Grundstücks an die vorhandene Trafostation. Die geplanten Wege erschließen weiterhin das im Süden befindliche Ferienhaus, das nicht in die Planung aufgenommen wurde. Außerdem sind alle Wege ausreichend für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge dimensioniert.

Die im Vorgarten bereits vorhandenen vier Bäume werden im Rahmen der Planung zum Erhalt festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte an dem gewählten Standort künftig vorwiegend Wohnnutzungen zulassen, die dem Dauerwohnen dienen. Neben dem Bau von Einfamilienhäusern, ist auch die Schaffung von Mietwohnungsraum eine wichtige Aufgabe der Gemeinde. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 kann diese Zielstellung verfolgt werden.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Da die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen möchte, sollen die in diesen Gebieten allgemein zulässigen Nutzungen nicht eingeschränkt werden.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sollen jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Deshalb sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Das gleiche gilt für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO. Diese sind auch ausnahmsweise nicht zulässig im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20.

Bei den festgesetzten Firsthöhen wird entsprechend des Gestaltungskonzeptes zwischen den Baufeldern „Villa“ und Neubau“ unterschieden. Für die Villa Seefrieden wird entsprechend des Bestandes eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Für den Neubau im rückwärtigen Grundstücksbereich wird eine maximale Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt. Zum einen soll sich der Neubau zu einem gewissen Grad unterordnen.

Zum anderen ergibt sich durch die festgesetzten Dachneigungen und -formen eine geringere Firsthöhe automatisch.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO der festgesetzte Bezugspunkt im Bereich der vorhandenen zugehörigen Erschließungsstraße „Ostseeallee“. Da die „Ostseeallee“ in ihrer jetzigen Ausprägung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 nicht verändert wird, kann der Bezugspunkt als ausreichend bestimmt angesehen werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gilt die offene Bauweise. Gebäude sind somit mit einem seitlichen Grenzabstand von drei Metern zu errichten. Für die vorhandene Villa Seefrieden im Bestand wird von dieser Festsetzung eine Ausnahme gemacht. Die Villa steht derzeit nur 2,86 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Im Falle eines Neubaus ist die Festsetzung der offenen Bauweise zu beachten und einzuhalten.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dürfen zudem nur Einzelhäuser errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baulinie im Norden sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die Baulinie entspricht dem aktuellen Bestand des Hauses Seefrieden. Der Erhalt dieser Achse wird städtebaulich als sinnvoll erachtet. Für den rückwärtigen Grundstücksbereich erscheinen dagegen Baugrenzen als ausreichend.

Es werden zwei Baufelder festgesetzt, „Villa“ und „Neubau“. Für diese Baufelder werden Festsetzungen in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung getroffen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass an das Hauptgebäude angebundene Terrassen Baugrenzen um maximal 1,5 m überschreiten dürfen. Dadurch soll dem Gestaltungskonzept ausreichen Spielraum für die Ausgestaltung der Gebäude und notwendigen Außenwohnbereiche gegeben werden.

Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 soll die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden.

Sonstiges

Für die Tiefgaragenzufahrt wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Diese schließt sich nördlich an die Baugrenze des Neubaus an.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten sowie der im Gebiet angestrebten Nutzungen. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes gewährleistet werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer hochwertigen Gestaltung in Verbindung mit zukunftsfähigen Technologien. Die folgenden Regelungen orientieren sich am Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes, erarbeitet durch das Architekturbüro Nagtegaal, Boltenhagen, mit Stand von August 2021.

Innerhalb des Baufeldes mit der Bezeichnung „Villa“ ist die vorhandene Villa Seefrieden entsprechend ihrer jetzigen Gestaltung und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand Jan. 2022) fachgerecht zu sanieren. Das vorhandene Gebäude ist in seiner jetzigen Ausprägung zu erhalten. Auch die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes soll sich grundsätzlich an der Villa Seefrieden orientieren.

Zulässig ist ausschließlich die Ausbildung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 50° bis 55°. Die Dachformen sowie -neigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen. Die Dacheindeckung hat mit nicht glänzenden, roten bis rotbraunen Ziegeln oder Betonpfannen zu erfolgen. Der Gestaltungsrahmen der Villa Seefrieden wird dadurch relativ eng gefasst. Ziel des Vorhabenträgers und der Gemeinde ist jedoch der Erhalt der Villa und damit einhergehend die Bewahrung des Ortsbildes an dieser Stelle. Gleiches gilt für die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden:

Bei der Gestaltung der Außenwände sind für die Villa Seefrieden ausschließlich Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen zulässig.

Innerhalb des Baufeldes mit der Bezeichnung „Neubau“ ist eine Dachneigung zwischen 0° bis 15° zulässig. Diese sind als Walm- sowie Flachdach auszubilden. Die Dacheindeckung der Walmdachflächen hat mit nicht glänzenden, roten bis rotbraunen Ziegeln oder Betonpfannen zu erfolgen. Die Dacheindeckung der Flachdächer muss als Gründach ausgebildet werden. Eine Kombination der Dachformen und -gestaltungen ist zulässig. Der Neubau soll im Vergleich zur Villa Seefrieden etwas moderner gestaltet werden, durch die Verwendung von ähnlichen Dach- und Fassadenmaterialien kann jedoch ein harmonisches Gesamtbild geschaffen werden.

Deshalb sind innerhalb des Baufeldes mit der Bezeichnung „Neubau“ auch die Fassaden des Erdgeschosses ausschließlich als Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen zulässig. Die Fassaden des Obergeschosses sind als Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen, als Holzfassaden in gebrochenen Weiß- oder Grautönen sowie als Kombination der beiden Gestaltungsformen zulässig. Balkone der Neubauten sind als Holz- oder Stahlkonstruktion in den Farben weiß, grau oder naturbelassen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind im Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Diese sind symmetrisch auf den Dachflächen anzuordnen. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist grundsätzlich für einen Ausbau von erneuerbaren Energien. Ein Einfügen dieser in das Ortsbild soll jedoch ebenfalls berücksichtigt werden.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Einfriedungen der privaten Grundstücke entlang der „Ostseeallee“ sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Zulässig ist auch die Kombination mit einem Holzzaun mit senkrechter Lattung. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig. Dadurch soll eine attraktive Grüngestaltung des Vorgartenbereichs erreicht werden.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Werbeanlagen sind deshalb nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

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

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Ostseebad Boltenhagen besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist über die Landesstraßen 01 und 03 sowie in deren weiteren Verlauf durch die Bundesstraße 105 und durch die Autobahn A 20 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Ostseeallee“, die im Norden des Plangebietes verläuft. Im Bereich des Bebauungsplanes gilt hier eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Die verkehrstechnische Erschließung ist für das Plangebiet grundsätzlich gesichert.

Gemäß der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (§ 86 Absatz 1 Nummer 4) auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen. Entlang der „Ostseeallee“ sind kostenpflichtige öffentliche Stellplätze vorhanden. Die privaten Stellplätze sollen im Plangebiet in Form einer Tiefgarage im Kellergeschoss des Neubaus realisiert werden. Hier können 20 Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Abstellräume für Nebenanlagen und Fahrräder sind hier ebenfalls vorgesehen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weist darauf hin, dass die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Garagenverordnung - GarVO M-V) grundsätzlich zu beachten ist.

Östlich des Plangebietes befindet sich an der „Ostseeallee“ eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Ortslage Boltenhagen ist mit den Linien 320 in Richtung Grevesmühlen und der Linie 240 in Richtung Wismar an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Darüber hinaus existiert ein Shuttle-Bus zwischen der Ortslage Redewisch, dem Hauptort Boltenhagen und der Weißen Wiek. Weiterhin ist die Gemeinde an das regionale Radwegenetz angeschlossen.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 beträgt rund 0,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet	1 500
Öffentliche Verkehrsfläche „Ostseeallee“	530
Flächen für Versorgungsanlagen – Strom	35
Plangebiet gesamt	2 065

4. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an die vorhandenen Anlagen in der Straße „Ostseeallee“.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

4.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Leitungen, die entlang der „Ostseeallee“ verlegt sind. Eventuelle Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über vorhandene Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz der Ortslage Boltenhagen sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband Grevesmühlen ausgebaut worden.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden 48 m³ pro Stunde für den Zeitraum von zwei Stunden zur Löschwasserversorgung benötigt. Zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Boltenhagen besteht eine vertragliche Vereinbarung über die Versorgung mit Löschwasser. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gesichert.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege **sowie die Wege** innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Boltenhagen existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Grevesmühlen. Das anfallende Schmutzwasser ist über die Hausanschlussleitungen zu den vorhandenen Leitungen in der Straße „Ostseeallee“ abzuleiten. Die auf dem Grundstück vorhandenen Leitungen sind bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen und ggf. ist ein Rückbau bzw. eine Umverlegung vorzusehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist entlang der „Ostseeallee“ ein Regenwasserkanal vorhanden. Sofern möglich, soll ein Anschluss des Grundstücks hieran vorgenommen werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal des Zweckverbandes Grevesmühlen entlang der „Ostseeallee“ zuzuführen ist.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte geprüft werden, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken z.B. in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und u.a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden kann.

4.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.ON e.dis AG sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten. Die Trafostation im Norden des Plangebietes wird im Rahmen der Planung **berücksichtigt und in der Planzeichnung dargestellt.**

Im Plangebiet ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Mit dem örtlichen Gasversorger, der HanseWerk AG, ist der ggf. notwendige Ausbau des Versorgungsnetzes bzw. die Herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse abzustimmen. Innerhalb der Straße „Ostseeallee“ ist eine Gas-Niederdruckleitung im Bestand vorhanden. Für das Allgemeine Wohngebiet liegt Kenntnis über das Vorhandensein einer Hausanschlussleitung (Gas-Niederdruckleitung) vor. Diese ist bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen und ggf. ist ein Rückbau bzw. eine Umverlegung vorzusehen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern grundsätzlich zulässig.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation kann durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

4.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der Straße „Ostseeallee“ bereitzustellen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der motorisierte Verkehr auf der Straße „Ostseeallee“ als maßgebliche Emissionsquelle definiert werden kann. Dies stützt auch die Schalltechnische Untersuchung zum benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 von Juni 2020, die durch die Gesellschaft für Technische Akustik mbH mit Sitz in Hannover erarbeitet wurde. Diese Schalltechnische Untersuchung liegt der Gemeinde vor und kann deshalb auch im Rahmen der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden.

Für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms setzt das Gutachten den Prognose-Horizont 2035 an. Die Datenbasis stammt aus dem Jahr 2012 und wurde entsprechend hochgerechnet. Des Weiteren wurde berücksichtigt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich bei 30 km/h liegt.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse kann festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts teilweise überschritten werden. Es werden somit Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Hierbei sind in Bezug auf Verkehrslärm zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen abzu prüfen. Die Gemeinde kommt dabei zu dem Ergebnis, dass aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Fläche im Norden des Geltungsbereiches sowie aus gestalterischen Gründen entlang der „Ostseeallee“ nicht umsetzbar sind. Es werden deshalb Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Im Gutachten wurde der maßgebliche Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung ermittelt und dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 werden diese Werte entsprechend der benachbarten Darstellung fortgeschrieben. In der Planzeichnung werden die maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB (A) und 63 dB (A), die in den Festsetzungen entscheidend sind, dargestellt.

Für die im Plangebiet vorgesehene Tiefgarage ist aufgrund dessen, dass diese nur für die Bewohner des Plangebietes nutzbar ist, keine weitere Schalltechnische Untersuchung notwendig.

Folgende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden getroffen:

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der „Ostseeallee“ tags und nachts um bis zu 10 dB sind Außenwohnbereiche innerhalb des Vorgartenbereiches unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der „Ostseeallee“ und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels von mind. 58 dB(A) an allen Fassaden neu zu errichtender Gebäude die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-2:2018:01 umzusetzen. In Räumen, die zum Schlafen dienen, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen. Ausgenommen sind Räumen an von der „Ostseeallee“ abgewandten Fassaden von Gebäuden. Für diese gelten die o.g. Anforderungen erst ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB(A).

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außenlärmpegel als festgesetzt erreicht werden können.

6. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Villa Seefrieden“ die bebaute Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Neuordnung sowie der maßvollen Erweiterung im rückwärtigen Grundstücksbereich der vorhandenen Villa Seefrieden. Die Villa Seefrieden soll im Zuge der Planung saniert werden, um 6 Dauerwohnungen zu schaffen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll eine Neuordnung der Gebäudestrukturen erfolgen. Geplant sind drei Gebäude, die dem Dauerwohnen dienen sollen. Insgesamt könnten so 10 weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Bestandteil der Planung ist zudem der Bau einer Tiefgarage, für den ruhenden Verkehr sowie der Unterbringung von z.B. Müllbehältern.

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boltenhagen wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Landschaftsplan:

Die Gemeinde Boltenhagen verfügt über keinen Landschaftsplan.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg:

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der besiedelten Ortslage können dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet entnommen werden. Für die angrenzenden Bereiche werden folgenden Aussagen getroffen:

- Boltenhagen befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), Der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) und der Landschaftseinheit Klützer Winkel (101) (Karte 1).
- Boltenhagen befindet sich im Vorbehaltsgebiet bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Tourismusschwerpunktraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird nördlich der Siedlungslage mit sehr hoher und südlich mit hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 3).
- In den Bereichen südlich der Siedlungslage wird die Schutzwürdigkeit des Bodens mit gering bis mittel eingestuft (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird im Küstenbereich nördlich von Boltenhagen mit sehr hoch und südlich von Boltenhagen mit mittel bis hoch bewertet (Karte 8). In Bezug auf die Funktionenbewertung der Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume ist die Stufe-1 geringe Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 9).
- Die Küsten- und Gewässerbereiche angrenzend an Boltenhagen sind Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) und eines Gebietes nach Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH) (Karte 10).
- Nordöstlich von Boltenhagen befindet sich ein Naturschutzgebiet (N 275) (Karte 11).
- Boltenhagen ist als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktion gemäß Karte IV dargestellt (Karte 13).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen direkt an der Straße „Ostseeallee“. Das Ostseebad besitzt eine hohe touristische Bedeutung. Die hohe naturschutzfachliche Bedeutung der angrenzenden Bereiche spiegelt sich in der Ausweisung der Schutzgebiete, insbesondere im Küstenbereich, wider. Die mit dem hier betrachteten Vorhaben verbundenen Nutzungen beziehen sich nur auf das Plangebiet selbst. Erhebliche Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung.

Folgende Schutzgebiete sind für das Gemeindegebiet relevant:

- SPA-Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (ca. 250 m nördlich des Plangebietes),
- GGB (ehemals FFH-Gebiet) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (ca. 1 500 m östlich des Plangebietes),
- Naturschutzgebiet NSG 275 „Tarnewitzer Huk“ (ca. 1 500 m östlich des Plangebietes).

Das hier betrachtete Plangebiet grenzt südöstlich an das Ortszentrum von Boltenhagen an. Zwischen den genannten Schutzgebieten und dem Plangebiet befinden sich Gebäudestrukturen und Wald als Pufferzone. Die angestrebte Nutzung bezieht sich nur auf das Plangebiet selbst. Es sind keine Auswirkungen auf die benannten Schutzgebiete zu erwarten.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im planungsrelevanten Umfeld des hier betrachteten Bebauungsplanes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope bleiben aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungsraumes von der Planung unberührt.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume.

Im Geltungsbereich befinden sich 4 nach § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützte Bäume, diese müssen im Rahmen der Planung entfernt werden. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wird bei der Gemeinde eingereicht.

Tab. 2: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Spitzahorn	82	1
2	Birke	52	1
3	Birke	82	1
4	Spitzahorn	115	1
			Gesamt: 4

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Ausgleich **innerhalb des Plangebietes zu erbringen. Dafür werden 4 heimische und standortgerecht Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gepflanzt.**

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumanprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von

artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Das Plangebiet ist Teil der besiedelten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen. Es wird im Norden, Osten und Westen durch umliegende Bebauung und im Süden durch Grünland geprägt. Das Plangebiet selbst wird durch die vorhandene Villa, zwei weitere Gebäude und den vorhandenen Hausgarten charakterisiert. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brutvögel

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich überwiegend um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrende Brutplätze. Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt. Hierzu wird ein Hinweis bezugnehmend auf den § 39 BNatSchG in die Planzeichnung aufgenommen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzanalyse wurde ein Vorkommen von Säugetieren (ohne Fledermäuse) nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avelanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Entscheidend hierfür sind u. a. trockene Bedingungen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere (ohne Fledermäuse) gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Ebenso fehlen entsprechende Gebäudestrukturen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Reptilien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für Reptilien. Das Plangebiet ist durch Bebauung und die Nutzung als Hausgarten geprägt. Aus diesem Grund ist eine Eignung des Plangebietes für die Artengruppe Reptilien nicht gegeben.

Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht durchgeführt.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage von Boltenhagen und ist anthropogen stark überformt. Aufgrund dieser anthropogenen Überformung ist das Plangebiet nicht als Lebensraum für Amphibien geeignet.

Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht durchgeführt.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine Großbäume mit entsprechenden Eigenschaften vorhanden.

Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Folgende Festsetzungen bzw. Hinweise sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20:

Festsetzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Plangebiet gleichwertig zu ersetzen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß den entsprechenden Vorschriften und Normen fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege, mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Die Freiflächen mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von Kiesgärten (Schottergärten).

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist der Vorgartenbereich mit Ausnahme der Grundstückszufahrt unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. **Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von Kiesgärten (Schottergärten).** Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der „Ostseeallee“ und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Südlich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen -Trafostation- ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum, Stammumfang (STU) 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der in der Planzeichnung beispielhaft dargestellte Baumstandort kann entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind drei weitere heimische und standortgerechte Laubbäume, Stammumfang (STU) 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Aus- und Umbauten ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

7. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Aufstellung von benachbarten Bebauungsplänen wurde der Gemeinde durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der Ausbau des Hochwasserschutzsystems als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen ist, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der BHW der Ostsee beträgt 3,20 m Ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Auch der Bereich der vorliegenden Änderung liegt innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches.

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

8. Durchführungsrelevante Hinweise

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, sodass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee für den Bereich Boltenhagen beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse (Sturmfluten oder Versagen der Küstenschutzanlagen) und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 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. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich entlang der „Ostseeallee“ sowie am „Robert-Blum-Platz“ denkmalgeschützte Bauten (Ostseeallee 22 und 24, Robert-Blum-Platz 1-4). Diese dürfen in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden, ggf. ist § 7 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den.....

Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Villa Seefrieden“, gelegen im Zentrum von Boltenhagen, südlich der Ostseeallee, umfassend die Flurstücke 138/5, 138/9 und 409 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB und §§ 1, 11, 16, 18, 20, 22 u. 23 BauNVO)
 - 1.1 Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.3 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt der festgesetzte Bezugspunkt im Bereich der vorhandenen zugehörigen Erschließungsstraße „Ostseeallee“ mit einer Höhe 2,09 m ü. NHN (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

- 2. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen geregelt. Es wird festgesetzt, dass an das Hauptgebäude angebundene Terrassen Baugrenzen um maximal 1,5 m überschreiten dürfen.

- 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)
 - 3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche „Tiefgaragenzufahrt“ ist die Errichtung einer Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt zulässig.
 - 3.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig. Ausnahmsweise darf ein Stellplatz zum kurzzeitigen Be- und Entladen von Pkw östlich der Tiefgaragenzufahrt errichtet werden.
 - 3.3 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 unzulässig. Anlagen für die Nutzung der

Solarenergie sind, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Gebäuden zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Baufläche mit der Bezeichnung „Villa“ sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Baufläche mit der Bezeichnung „Neubau“ sind maximal 10 Wohneinheiten zulässig.

5. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal des Zweckverbandes Grevesmühlen entlang der Ostseeallee zuzuführen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- 6.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Plangebiet gleichwertig zu ersetzen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß den entsprechenden Vorschriften und Normen fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.
- 6.2 Südlich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen -Trafostation- ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum, Stammumfang (STU) 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der in der Planzeichnung beispielhaft dargestellte Baumstandort kann entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden.
- 6.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind drei weitere heimische und standortgerechte Laubbäume, Stammumfang (STU) 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 6.5 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege, mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 6.6 Die Freiflächen mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von Kiesgärten (Schottergärten).
- 6.7 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist der Vorgartenbereich mit Ausnahme der Grundstückszufahrt unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von Kiesgärten (Schottergärten). Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Ostseeallee und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der „Ostseeallee“

tags und nachts um bis zu 10 dB sind Außenwohnbereiche innerhalb des Vorgartenbereiches unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der „Ostseeallee“ und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

- 7.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels von mind. 58 dB(A) an allen Fassaden neu zu errichtender Gebäude die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-2:2018:01 umzusetzen. In Räumen, die zum Schlafen dienen, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen. Ausgenommen sind Räumen an von der „Ostseeallee“ abgewandten Fassaden von Gebäuden. Für diese gelten die o.g. Anforderungen erst ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB(A).
- 7.3 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außenlärmpegel als festgesetzt erreicht werden können.

8. 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.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

Die folgenden Regelungen orientieren sich am Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes (erarbeitet durch das Architekturbüro Nagtegaal, Boltenhagen, mit Stand von August 2021).

- 9.1 Innerhalb des Baufeldes mit der Bezeichnung „Villa“ ist die vorhandene Villa Seefrieden entsprechend ihrer jetzigen Gestaltung und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand August 2021) fachgerecht zu sanieren. Zulässig ist ausschließlich die Ausbildung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 50° bis 55°. Die Dachformen sowie -neigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen. Die Dacheindeckung hat mit nicht glänzenden, roten bis rotbraunen Ziegeln oder Betonpfannen zu erfolgen.
- 9.2 Innerhalb des Baufeldes mit der Bezeichnung „Neubau“ ist eine Dachneigung zwischen 0° bis 15° zulässig. Diese sind als Walm- sowie Flachdach auszubilden. Die Dacheindeckung der Walmdachflächen hat mit nicht glänzenden, roten bis rotbraunen Ziegeln oder Betonpfannen zu erfolgen. Die Dacheindeckung der Flachdächer muss als Gründach ausgebildet werden. Eine Kombination der Dachformen und -gestaltungen ist zulässig.
- 9.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind im Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Diese sind symmetrisch auf den Dachflächen anzuordnen. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
- 9.4 Bei der Gestaltung der Außenwände sind für die Villa Seefrieden ausschließlich Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen zulässig.

- 9.5 Innerhalb des Baufeldes mit der Bezeichnung „Neubau“ sind die Fassaden des Erdgeschosses ausschließlich als Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen zulässig. Die Fassaden des Obergeschosses sind als Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen, als Holzfassaden in gebrochenen Weiß- oder Grautönen sowie als Kombination der beiden Gestaltungsformen zulässig. Balkone der Neubauten sind als Holz- oder Stahlkonstruktion in den Farben weiß, grau oder naturbelassen zulässig.
- 9.6 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- 9.7 Einfriedungen der privaten Grundstücke entlang der „Ostseeallee“ sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Zulässig ist auch die Kombination mit einem Holzzaun mit senkrechter Lattung. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig.
- 9.8 Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig.
- 9.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 9.10 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

Hinweise

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im

Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, sodass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee für den Bereich Boltenhagen beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN sind eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse (Sturmfluten oder Versagen der Küstenschutzanlagen) und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich entlang der Ostseeallee sowie am Robert-Blum-Platz denkmalgeschützte Bauten (Ostseeallee 22 und 24, Robert-Blum-Platz 1-4). Diese dürfen in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden, ggf. ist § 7 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von

denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse

besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des

Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Aus- und Umbauten ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahme genehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Anlagen

Übersichtsplan: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Villa Seefrieden“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

