

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/23/015

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Hier: Vorbereitung des Entwurfs unter Berücksichtigung des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 06.10.2022

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 10.01.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	24.01.2023	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	23.02.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat seinerzeit den Bebauungsplan Nr. 12 auf einem Teil der Halbinsel Tarnewitz aufgestellt, um mit der Nachnutzung einer ehemaligen militärischen Liegenschaft in landschaftlich reizvoller Lage an der Ostsee die touristische Entwicklung zu fördern.

Wegen der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) M-V vom 30. Juni 2010 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch ein ergänzendes Bauleitplanverfahren die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - NEU aufzustellen. Neben der planungsrechtlichen Regelung des baulichen Bestandes erfolgt eine Regelung für die bisher noch nicht überbauten Flächen unter Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen Umgebungssituation.

Die Bestätigung der Zielsetzungen für die Vorbereitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU erfolgte durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 06. Oktober 2022. Hier wurden die Zielsetzungen für die landseitigen Sondergebiete diskutiert und festgelegt. Darüber hinaus wurden die Anforderungen an das Stellplatzkonzept unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der zukünftigen baulichen Absichten konkretisiert.

Die vorliegenden Planunterlagen berücksichtigen die Anforderungen des Beschlusses vom 06. Oktober 2022:

„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, das Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung - Variante 5a-1 (1 Drittel Ferienwohnen, 2 Drittel gewerbliche Nutzungen) als Grundlage für die Vorbereitung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 12-neu zu bestätigen. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Bedarfsanalyse nachzuweisen. Der Minimalbedarf wird mit 154 und der Maximalbedarf mit 180 Stellplätzen in Abhängigkeit von dem städtebaulichen Konzept und der Umsetzung bestimmt.“

Darüber hinaus wurden die aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung beachtet.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Energiewende und des Konzeptes zur Nutzung regenerativer Energien werden hierzu gesonderte Festsetzungen berücksichtigt, die auf dem Energiekonzept der Eigentümer und Betreiber der Weißen Wiek basieren.

Der vorhandene bauliche Bestand wurde unter Berücksichtigung der Übereinstimmung mit den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 überprüft; im Bedarfsfall ist eine Anpassung der Festsetzungen an die bereits realisierten Bauvorhaben erfolgt.

Die Anforderungen an die bauliche Nutzung im Bereich der maritimen Begegnungsstätte werden gemäß letzter Planunterlage beachtet.

[Sachstand 14.2.2023: Synopse \(Gegenüberstellung der bisherigen und der nun getroffenen Festsetzungen\) als Anlage beigefügt](#)

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

den Beschluss zur Bestätigung der Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 12 vom 06. Oktober 2022 in den vorliegenden Planunterlagen zu berücksichtigen. Die Planunterlagen werden für die weitere Bearbeitung bestätigt:

- Planzeichnung-Teil A
- Text-Teil B. Die Begründung wird entsprechend der bestätigten Zielsetzungen vorbereitet. Die Anforderungen an die Natura 2000-Verträglichkeit werden dargestellt und beachtet.
- Die Vorgaben für die Errichtung der Sicherungsanlagen für die Tarnewitzer Huk werden erörtert.

Die Unterlagen bestehend aus Planzeichnung-Teil A, Text-Teil B und der Begründung inklusive der erforderlichen Fachgutachten sind dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zur Empfehlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung,
--

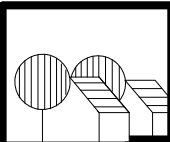
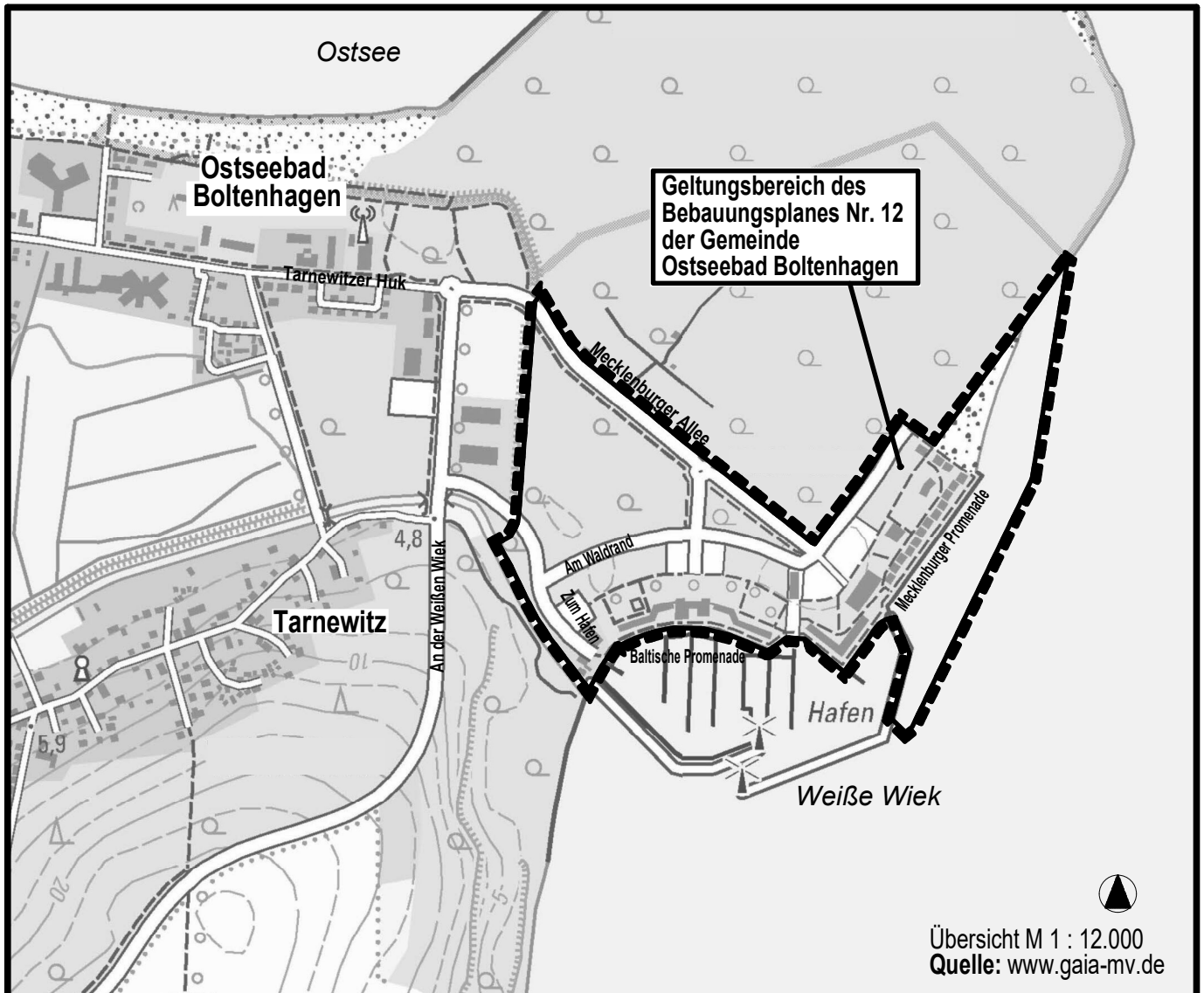
Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/ 51101/ 56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</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	d2023-01-19Boltenhg_B12_BV-Entwurf_A3A4 öffentlich
2	d2023-01-17-Bolte-B12-TextB-Entw-BV-5 öffentlich
3	Gegenüberstellung der bisherigen und der nun getroffenen Festsetzungen öffentlich

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 - NEU DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ERGÄNZENDES BAULEITPLANVERFAHREN



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 24. Januar 2023

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

Blatt 7

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 - NEU DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ERGÄNZENDES BAULEITPLANVERFAHREN

Blatt 8

Blatt 9

Blatt 4

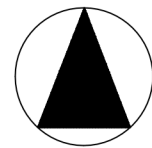
Blatt 5

Blatt 6

Blatt 1

Blatt 2

Blatt 3



M 1 : 3.000
Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

B-Plan Nr. 12

Gemarkung Tarnewitz Flur 2

Flur 3
Flur 2

WALD

WALD

SO.FNH

SO.FNH

WALD

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

OK Straße = 3,00 m (NH)

OK Straße = 3,00 m (NH)

OK Straße = 3,00 m (NH)

OK Straße = 3,00 m (NH)

OK Straße = 3,00 m (NH)

Flur 2
Zl 6

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

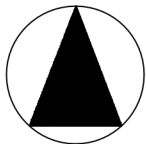
SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH

SO.FNH



M 1 : 1.000

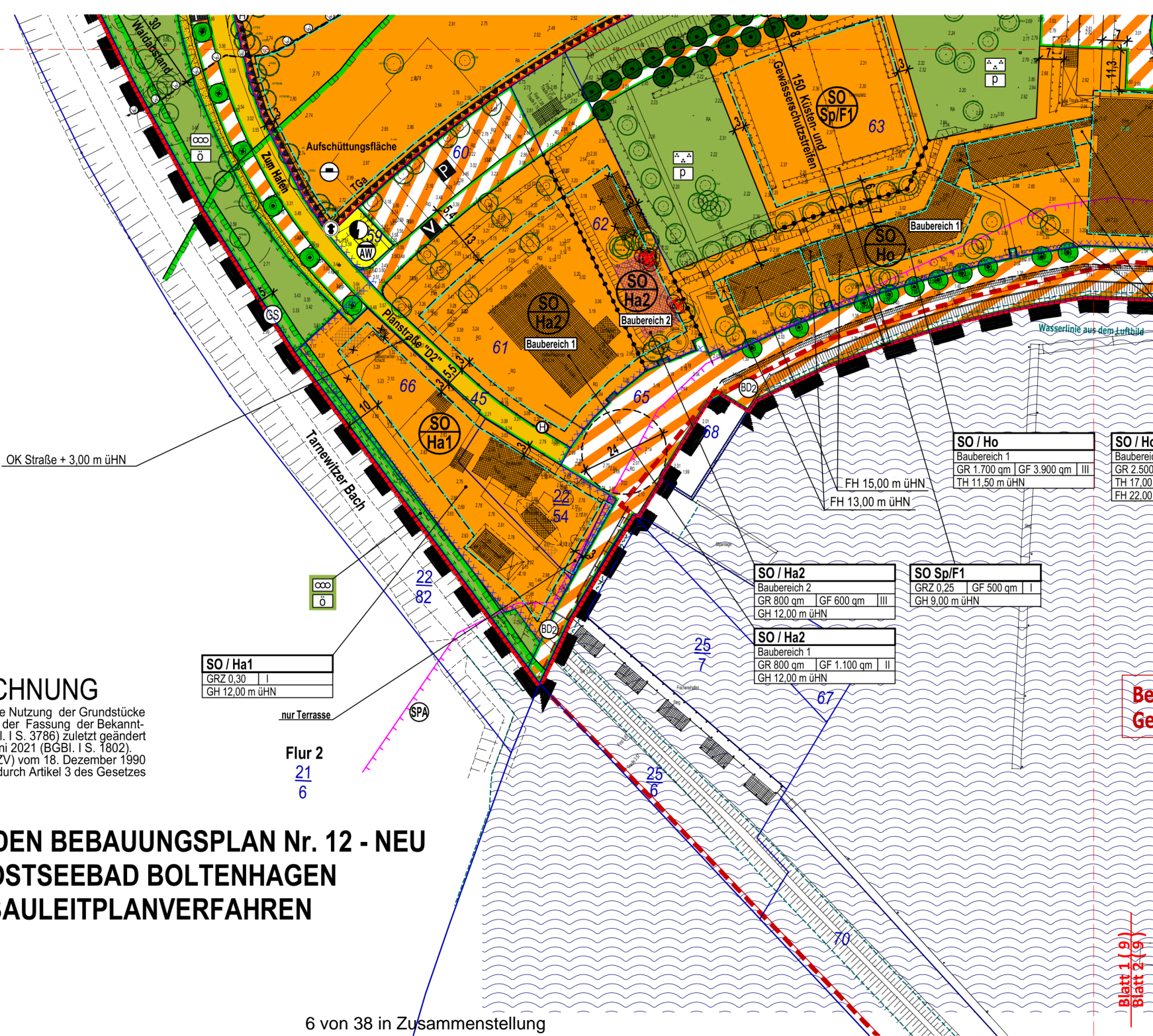
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

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).

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 - NEU DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ERGÄNZENDES BAULEITPLANVERFAHREN

Blatt 1



OK Straße + 3,00 m üHN

SO / Ha1	
GRZ 0,30	I
GH 12,00 m üHN	

Flur 2
21
6

nur Terrasse

FH 15,00 m üHN
FH 13,00 m üHN

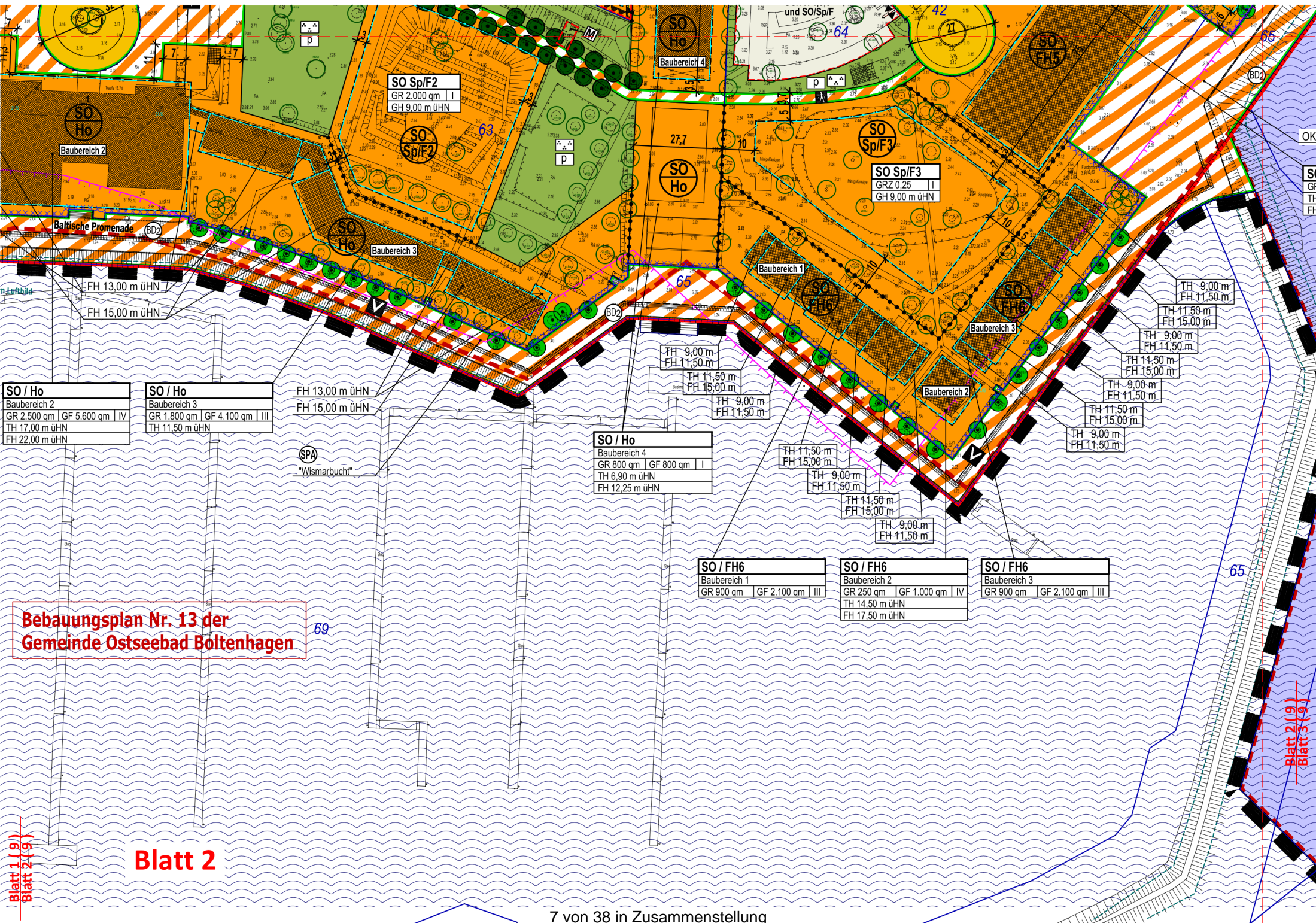
SO / Ha2	
Baubereich 2	
GR 800 qm	GF 600 qm
GH 12,00 m üHN	

SO / Ha2	
Baubereich 1	
GR 800 qm	GF 1.100 qm
GH 12,00 m üHN	

SO Sp/F1	
GRZ 0,25	GF 500 qm
GH 9,00 m üHN	

SO / Ho	
Baubereich 1	
GR 1.700 qm	GF 3.900 qm
TH 11,50 m üHN	

SO / Ho	
Baubereich	
GR 2.500	TH 17,00
FH 22,00	



SO / Ho
Baubereich 2
GR 2.500 qm GF 5.600 qm IV
TH 17,00 m üHN
FH 22,00 m üHN

SO / Ho
Baubereich 3
GR 1.800 qm GF 4.100 qm III
TH 11,50 m üHN

FH 13,00 m üHN
FH 15,00 m üHN

(SPA)
"Wismarbuch"

SO / Ho
Baubereich 4
GR 800 qm GF 800 qm I
TH 6,90 m üHN
FH 12,25 m üHN

SO / FH6
Baubereich 1
GR 900 qm GF 2.100 qm III

SO / FH6
Baubereich 2
GR 250 qm GF 1.000 qm IV
TH 14,50 m üHN
FH 17,50 m üHN

SO / FH6
Baubereich 3
GR 900 qm GF 2.100 qm III

Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Ostseebad Boltzenhagen

Blatt 2

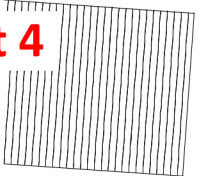
Blatt 1 (9)
Blatt 2 (9)

Blatt 2 (9)
Blatt 3 (9)

38

22
10

Blatt 4



M 1 : 1.000

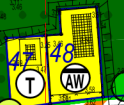
40

21
6

WALD
43

SO FH/TI1		
GRZ 0,15	GFZ 0,30	II
TH 8,00 m üHN		
FH 10,00 m üHN		

WALD



GSt zugunsten
SO /Ho und
SO/ Sp/F

GSt zugunsten
SO /Ho und
SO/ Sp/F

NBZ1

SO
FW/TI1



Blatt 5

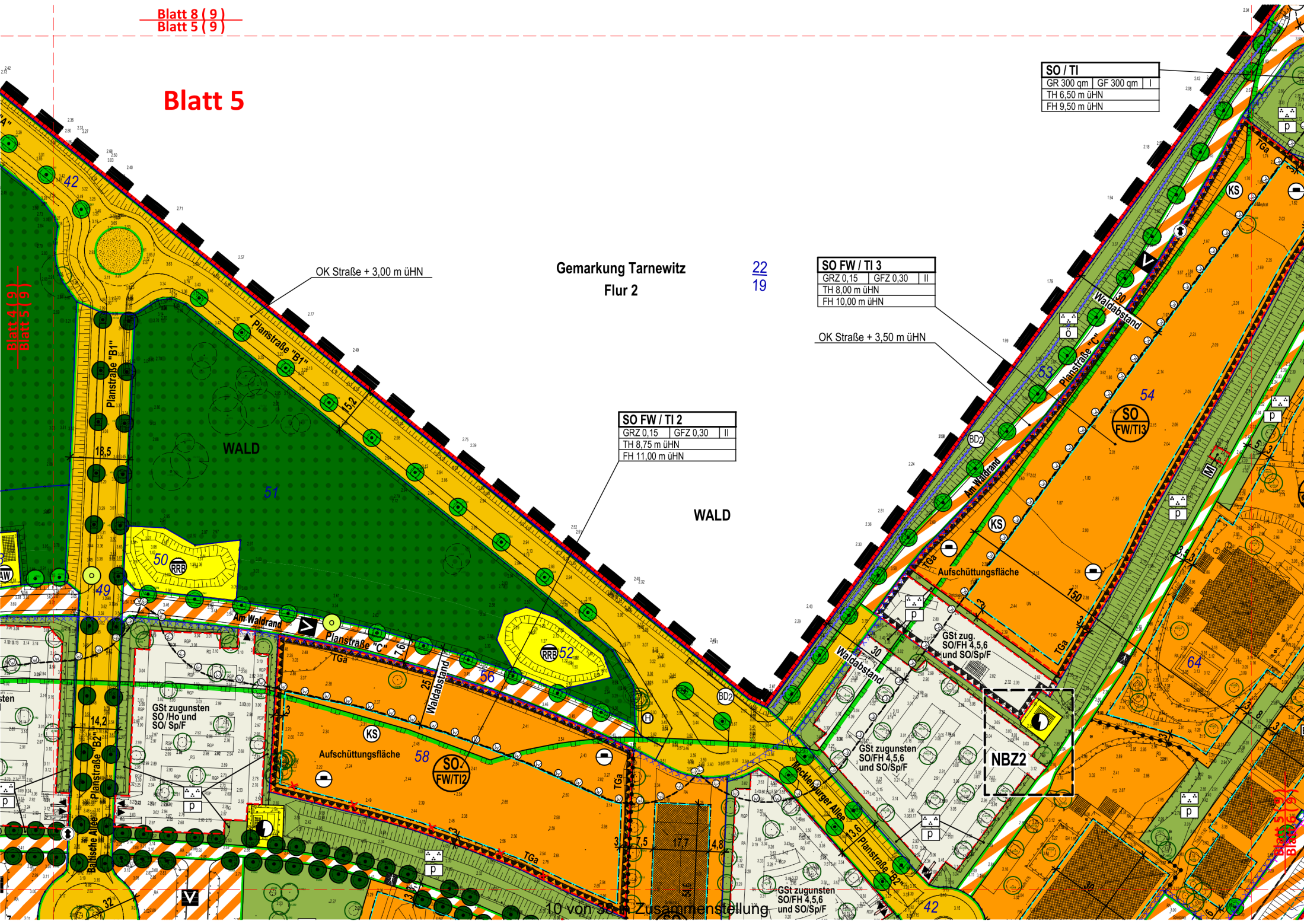
SO / TI	
GR 300 qm	GF 300 qm
TH 6,50 m üHN	
FH 9,50 m üHN	

Gemarkung Tarnewitz
Flur 2

22
19

SO FW / TI 3	
GRZ 0,15	GFZ 0,30 II
TH 8,00 m üHN	
FH 10,00 m üHN	

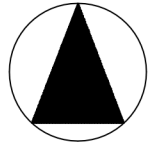
SO FW / TI 2	
GRZ 0,15	GFZ 0,30 II
TH 8,75 m üHN	
FH 11,00 m üHN	



Blatt 4 (9)
Blatt 5 (9)

Blatt 6 (9)
Blatt 7 (9)



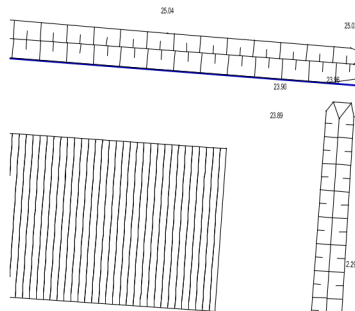


M 1 : 1.000
Plan Nr. 14

Blatt 7

32

**Bebauungs-
plan Nr. 14
der Gemeinde
Ostseebad
Boltenhagen**



Blatt 7 (9)
Blatt 4 (9)

Flur 3

9
89

9
50

9
64

Flur 2

31

22
19

B-Plan Nr. 12

WALD

Blatt 9

Anschluss

9
64

Flur 3

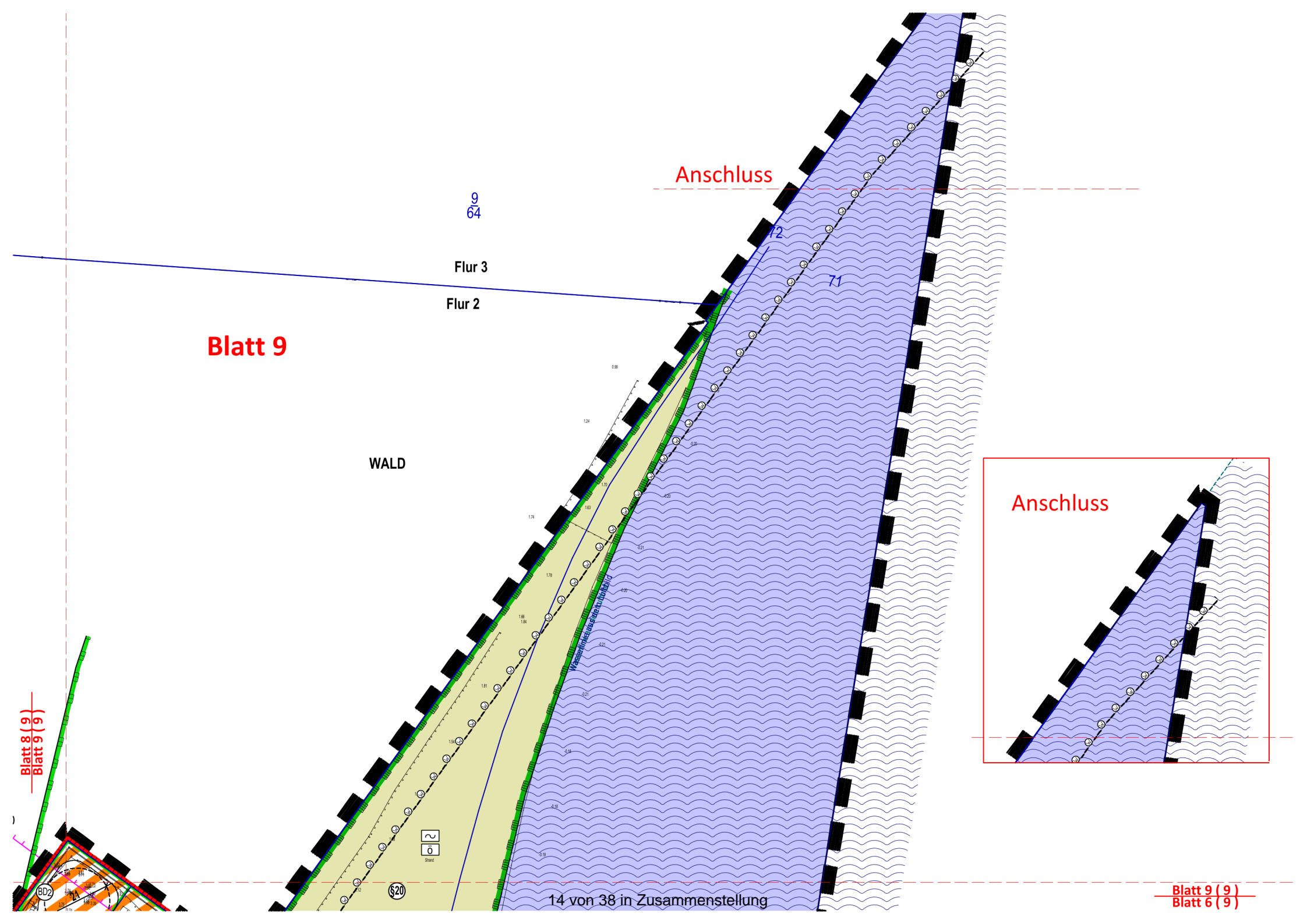
Flur 2

WALD

Wasserliniensystem im Hochaltd
























Anschluss








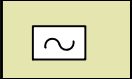


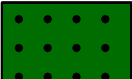
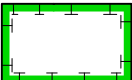







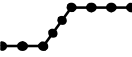

Blatt 8 (9)
Blatt 9 (9)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN


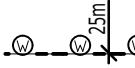

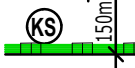
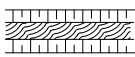
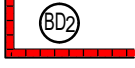

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Sondergebiet (§ 10 BauNVO) – Ferienhäuser	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Hotel	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Hafen	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Ferienwohnen und Touristische Infrastruktur	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Touristische Infrastruktur	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Sport und Freizeit	
II	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR 3.000 qm	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16, 18 bis 20 BauNVO
GRZ 0,30	Grundfläche (GR) als Höchstmaß	
GF 7.800 qm	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
GH 9,00 m	Geschossfläche (GF) als Höchstmaß	
TH _{max} 8,00m	Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
FH _{max} 10,00m	Traufhöhe (TH) als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	Firsthöhe (FH) als Höchstmaß über Bezugspunkt	
o	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Offene Bauweise	§ 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Fußgängerbereich	
	Parkplatz	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	öffentlich Verkehrsfläche	
	privat Verkehrsfläche	
	Ein- und Ausfahrt	
	Zufahrt	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Abwasserpumpwerk	
	Regenwasserrückhaltebecken	
	Telekom	
	Hydrant	

	Elektrizität, Trafo	
	Erneuerbare Energie - Bioenergie	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
	private Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	Abschirmgrün- und Gliederungsgrün	
	Strand	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Wasserflächen	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	
	FLÄCHE FÜR WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Wald	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhalten von Bäumen (Baumreihe) geschützt nach § 19 NatSchAG M-V	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhalten von Bäumen (Baumallee) geschützt nach § 19 NatSchAG M-V	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V	
	- SPA - Gebiet "Wismarbuch"	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Garagen und Stellplätzen; GSt = Gemeinschaftsstellplätze TGa = Tiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasser) erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude (gemessen)
	vorhandene Gebäude - Übernahme aus dem Luftbild (Lage und Größe ungenau)
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung / Mauer
	vorhandene Bushaltestelle
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü NH76
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Hecke
	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr.
	sonstiger Einzelbaum
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Einzelbaum
	geplantes Gebäude, hier: Vereinsgebäude

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	30m Waldabstand	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V
	25m Waldabstand	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V
	Gewässerrandstreifen, hier: 5,00 m	§ 38 WHG
	Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier: 150m zur Ostsee	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 NatSchAG M-V
	Wasserfläche, hier : Graben, Gewässer II. Ordnung (Tarnewitzer Bach)	
	Bereich mit Bodendenkmal, der dem Denkmalschutz unterliegt	§ 9 Abs. 6 BauGB
	M = Standort für Müllbehälter	

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 - NEU DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ERGÄNZENDES BAULEITPLANVERFAHREN

Text = Satzungsänderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Text = aktuelle Änderungen/ Anpassungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 12 bzw. seiner 1. Änderung.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO, §§ 10 und 11 BauNVO)

(1.1) Die sonstigen Sondergebiete "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) dienen überwiegend der Unterbringung von **touristischer Infrastruktur inkl. touristischen Gewerbebetrieben**, die das ferienmäßige Wohnen nicht wesentlich stören sowie weiterhin dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO FW/TI 1 bis 3 sind

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen inklusive Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung sowie Ferienbeherbergung in Kleinstgebäuden auf maximal 1/3 der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche zulässig.
- die touristischen Gewerbebetriebe, touristische Infrastruktur, Läden und sonstige zulässige Nutzungen auf mindestens 2/3 der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche zulässig.

Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung,
- Ferienbeherbergung in Kleinstgebäuden,
- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie der Hotelanlage,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- touristische Gewerbeeinheiten, wie z.B. Fahrradverleih, Fahrradwerkstatt, Motorenwerkstatt, Boots-, Autovermietung, etc. und sonstige touristische Infrastruktur bis jeweils 400 m² Geschossfläche,
- Fitnesstudio bis maximal 700 m² Geschossfläche,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe,
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, nur soweit sie der Grundfläche und Baumasse der zugehörigen gewerblichen Einheit jeweils untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Tourismus dienende Läden: 10 Läden mit jeweils maximal 65 m² Verkaufsfläche, wobei auch maximal 2 Läden mit der jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche zu einer Einheit verbunden werden dürfen; 1 Laden mit Segelbedarf und Bootszubehör sowie Angelbedarf mit maximal 400 m² Verkaufsfläche,
- Betriebskindertagesstätte,
- Ausstellungsräume,
- Ausbildungs-/ Schulungsräume,

- notwendige Stellplätze und Garagen (als Tiefgarage oder in Gebäuden) i. S. des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen zugunsten der Baugebiete SO FW/ Ti sowie SO Hotel und SO FH, wie z.B. Lager.

(1.2) Die Sondergebiete "SO FH 4 bis 6" dienen einem wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Bewirtschaftung.

In den Sondergebieten "SO FH 4, 5 und 6" sind nur Ferienhäuser und Ferienwohnungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind sowie Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser zulässig. Ausnahmsweise können sonstige, dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe, zugelassen werden.

(2) Das Sondergebiet "Hotel" dient der Unterbringung von Hotels. Zulässig sind nur Hotels einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Freizeitanlagen, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe.

(3) Die Sondergebiete "Touristische Infrastruktur" dienen der Unterbringung von touristischen Gewerbebetrieben. Zulässig sind nur folgende Gewerbeeinheiten: Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Dienstleistungsbetriebe, Läden sowie öffentlichen Toiletten.

(4) Die Sondergebiete "Sport und Freizeit" dienen der Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen für sportliche, gesundheitliche, soziale, kulturelle und freizeithliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ausnahmsweise sind Schank- und Speisewirtschaften, Läden für Sportartikel sowie Vergnügungsstätten zulässig. Im Sondergebiet "Sport und Freizeit 3" sind weiterhin öffentliche Toiletten/ Sanitäranlagen zulässig.

(5) Das Sondergebiet "Hafen 1" dient der Unterbringung der landseitigen Einrichtungen von Fischereibetrieben. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen von Fischereibetrieben, zur Aufbereitung und zum Vertrieb von Fischereierzeugnissen sowie Schank- und Speisewirtschaften. Weiterhin sind Gebäude für die DLRG zulässig. Im Sondergebiet „Hafen 1“ sind weiterhin öffentliche Toiletten/ Sanitäranlagen zulässig.

(6) Das Sondergebiet "Hafen 2" dient der Unterbringung von Gemeinschaftsanlagen des Sportboothafens. Zulässig sind nur Gebäude kultureller und sozialer Zwecke (Vereinsheime), für die DLRG und für die technische Versorgung. Weiterhin dient es der Unterbringung der notwendigen landseitigen Einrichtungen zur Überwachung, Organisation und Versorgung des Hafens. Zulässig sind nur: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Toiletten/ Sanitäranlagen, Einrichtungen für die Wartung, Pflege und Lagerung von Booten (Werft) und sonstige Nebenanlagen des Hafenbetriebes, **Schank- und Speisewirtschaften**. Ausnahmsweise sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

(1) In den Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) sind je Gebäude maximal 2 Ferienwohnungen zulässig.

(2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bis zu einer lichten Höhe von 1,50 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

(3) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen wie folgt überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO):

- innerhalb des Gebietes SO „Hafen 1“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75,
- innerhalb des Gebietes SO „Hafen 2“- Baubereich 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)

(1) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) ~~ist je 50 m² Bruttogeschossfläche maximal 1 oberirdischer Stellplatz zulässig.~~ sind Stellplätze in folgender Anzahl herzustellen:

- für Ferienhäuser/ Ferienwohnungen: 1 Stellplatz je 1 Ferienwohnung,
- für alle weiteren zulässigen Nutzungen: mindestens 1 Stellplatz je 50 m² Geschossfläche.

(2) Garagen sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete „Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3 (SO FW/TI 1,2,3) nur innerhalb der Hauptgebäude integriert oder als Tiefgaragen zulässig.

(3) Tiefgaragen sind nur innerhalb der gemäß Planzeichnung – Teil A festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen dürfen maximal mit ihrer Oberkante bis auf die festgesetzte Oberkante der Straße mit 3,50 m ü HN aus dem Gelände herausragen und sind gemäß textlicher Festsetzung außerhalb der Umfassungswände von oberirdischen Gebäuden zu begrünen. Ausgenommen davon ist der zur Tiefgarage gehörige Ein-/ Ausfahrtbereich.

(4) Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind Überdachungen der Stellplätze mit Solaranlagen zulässig.

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND ZUR VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

~~(1) Alle noch verbliebenen Verbauungen und betonierten Flächen der ehemals militärischen Nutzung sind zu entfernen. Das anfallende Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.~~

(2) Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugebiete oder auf den angrenzenden Grünflächen in Mulden, in Mulden- Rigolensystemen oder auf bewachsenen Flächen dezentral oder zentral zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Auch das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Verkehrsfläche oder den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Nur dort wo keine Versickerungseignung des Untergrundes gegeben ist, darf eine Ableitung des Wassers erfolgen.

(3) Die Stellplätze innerhalb der Gemeinschaftsstellplätze zugunsten "SO Hotel" dürfen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien oder wassergebunden befestigt werden, die Fahrgassen innerhalb der Gemeinschaftsstellplätze bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Die Fußwege sowie die Zufahrten innerhalb der Baugebiete "SO Hotel", "SO SP/F 1, 2, 3 und 4", "SO TI" sowie "SO FH 4" und "SO FH 6" dürfen ebenfalls nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien oder wassergebunden befestigt werden

~~(4) Innerhalb der Grünfläche "Abschirmgrün" zwischen verbleibendem Wald und der Planstraße C ist nach Rodung des Pappelbestandes eine lückenhafte Bepflanzung vorzusehen. 30% der Fläche ist mit heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzlisten 1 und 2 in unregelmäßigen Gruppen und Flächenformen zu bepflanzen. Zusätzlich sind 20 Hochstammbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die unbepflanzten Flächenanteile sind der Sukzession zu überlassen. Während der Rodungsarbeiten ist darauf zu achten, dass heimische Baumarten geschont und in die Grünfläche integriert werden. Durch dauernde Pflegeeingriffe ist zu gewährleisten, dass eine Wiederbewaldung der Fläche ausgeschlossen wird.~~

~~(5) Innerhalb der Grünfläche "Abschirmgrün" zwischen Planstraße D und Tarnewitzer Bach sind vom vorhandenen Gehölzbestand nur die heimischen Baum- und Straucharten zu belassen. Die Hybrid-Pappeln sind vollständig zu entnehmen. Nach erfolgter Auflichtung sind auf allen entstandenen Freiflächen Gehölze gemäß Pflanzlisten 1 und 2 im Verband 1 x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungsflächen sind wildsicher zu umzäunen. Innerhalb der Grünfläche "Abschirmgrün" zwischen Planstraße D und Tarnewitzer Bach sind die angepflanzten heimischen Baum- und Straucharten dauerhaft zu erhalten.~~

~~(6) In der Planstraße D 1 ist auf dem Abschnitt zwischen der Grünfläche "Abschirmgrün" und dem Landesschutzdeich beiderseits der Fahrbahn der Einbau eines fest installierten Amphibienleit- und Schutzsystems mit fest aufgebauten Schutzzäunen und unterirdischen Tunneln alle 50 m vorzusehen. Gleiche Schutz- und Leiteinrichtungen sind entlang der Planstraße A vom Landesschutzdeich im Nordwesten des Plangebietes bis zum ersten Kreiselpunkt der Planstraße A zu bauen. Innerhalb des Plangebietes sind die beiderseits von Fahrbahnen installierten Amphibienleit- und Schutzsysteme dauerhaft zu erhalten.~~

~~(7) Für die Außenbeleuchtung an den Gebäuden und entlang der Verkehrsflächen sind Natriumdampf- Hochdrucklampen oder LED-Leuchten oder ähnliche Spezialleuchten mit geringer Lockwirkung auf Insekten vorzusehen.~~

~~(8) Auf ganzer Länge ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine feste Einzäunung vorzusehen. Der nicht übersteigbare Schutzzäun soll entlang der Planstraße A, der Planstraße B 1, dann entlang der Grünfläche zwischen Planstraße C und Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Grünfläche "Strand" an der Geltungsbereichsgrenze verlaufen. Soweit nicht schon vorhanden, ist entlang des Tarnewitzer Baches ein gleicher Schutzzäun zu errichten. An 3 Stellen ist der Einbau eines Durchlasses für den Wildwechsel von Schwarzwild vorzusehen. Der Schutzzäun ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu unterhalten. Auf ganzer Länge ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die feste Einzäunung dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten, ebenso entlang des Tarnewitzer Baches.~~

~~(9) Im unmittelbaren Hafengebiet sind die Teilarbeiten des Tief- und Hochbaus, die hohe Lärmpegelwerte induzieren, nach Möglichkeit in die Zeit von April bis Oktober zu verlegen.~~

~~(10) Im Pappelwald südlich der Planstraße A sowie an zwei Standorten am Tarnewitzer Bach sind insgesamt 15 Stück Holzkästen oder Holzbetonkästen eines Spezialherstellers als Kunstquartiere für Fledermäuse anzubringen. Die Kästen sind in 3-5 m Höhe an Bäumen zu befestigen. Die installierten Artenschutzquartiere sind dauerhaft zu erhalten.~~

~~(11) In Abstimmung mit dem StAUN StALU Schwerin und dem Landkreis Nordwestmecklenburg sind im Plangebiet vorzugsweise entlang des Tarnewitzer Baches und im Norden im Gehölzbereich entlang des Strandabschnittes mindestens 15 Stück Nisthöhlen für den Mittelsäger und mindestens 15 Stück Nistkästen für den~~

~~Gänsesäger zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Die konkrete Bauausführung der künstlichen Nisthilfen (Größe, Material, etc.) und die Standorte sind in Abstimmung mit dem StAUN StALU Schwerin und dem Landkreis Nordwestmecklenburg festzulegen.~~

Die angebrachten künstlichen Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(12) An nicht durch Sprossen gegliederte Glasfassaden oder Fenster mit über 5 m² Glasfläche sind auf der Innenseite der Scheiben schwarze Klebefolien mit Raubvogelattrappen anzubringen.

5. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

~~(1) Entlang der Planstraßen sind an den festgesetzten Stellen Baumarten der Pflanzliste 3 als Hochstamm mit dem in der Pflanzliste angegebenen Mindeststammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.~~

Entlang der Planstraßen angepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

~~(2) Mindestens 50 % der Flächenanteile innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mit Gehölzflächen aus heimischen Strauch- und Baumarten zu begrünen. Pro 500 m² Parkanlage ist mindestens 1 heimischer Großbaum gemäß Pflanzliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.~~

Die Parkanlagen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

~~(3) Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Orchideen, deren Standorte im Bestandsplan gekennzeichnet sind, aufzunehmen und fachgerecht in die verbleibende Waldfläche zu verpflanzen.~~

(4) Innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist pro 8 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für gegenüberliegende Stellplatzreihen in Senkrechtaufstellung sind im Platzzinneren durchgängige 2 m breite Pflanzstreifen vorzusehen.

(5) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

~~(6) In einer Gesamtgröße von mindestens 4.500 m² sind im verbleibenden Wald an drei räumlich getrennten Stellen lichter bestockte Waldstadien zu erhalten bzw. zu schaffen. Dazu sind lückig bestockte Waldteile dauerhaft offen zu halten und durch Pflanzung von Dornensträuchern struktur- und nischenreicher zu gestalten. Vorzugsweise sind Heckenrosen, Weissdorn, Schlehe und Sanddorn zu pflanzen und durch gezielte Pflegeeingriffe dauerhaft in gebüschreiche Waldflächen zu entwickeln. Möglich ist auch die Pflanzung der Dornensträucher nach vorheriger Entnahme von Hybridpappeln. Innerhalb der Waldflächen müssen sämtliche Maßnahmen (Baumfällungen und Anpflanzungen) müssen den Grundsätzen und Vorschriften der Waldwirtschaft entsprechen. Insbesondere ist auch zu gewährleisten, dass die im Bebauungsplan als Wald gekennzeichnete Fläche als Wald i.S. des LWaldG in der jetzigen Abgrenzung erhalten bleibt.~~

6. Auflösend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Stellplätze innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen (zugunsten SO-Ho und SO-Sp/F sowie zugunsten SO-FH 4,5,6) sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, bis Flächen für die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energie – Bioenergie in Anspruch genommen werden; dann ist die in der Planzeichnung – Teil A festgesetzte Nutzung gemäß Nebenzeichnungen 1 und 2 (Fläche für die Versorgung – Erneuerbare Energien – Bioenergie) zulässig.

7. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Normalhöhe "HN" (über Höhennull).

(2) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten folgende obere Bezugspunkte:

- Firstlinie: Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen,
 - Trauflinie: Schnittlinie der Außenkante der Fassade mit dem Dach.
- Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

8. FLÄCHEN MIT BESONDEREN BAULICHEN VORKEHRUNGEN UND SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

(1) Das gesamte Plangebiet ist im Hochwasserfall überflutungsgefährdet. Es ist ein objektbezogener Hochwasserschutz an den Gebäuden zu leisten. Dabei ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der zum dauernden Aufenthalt genutzten Räume in den Sondergebieten SO FH 3, SO FH 4, SO FH 5 und SO TI und „SO Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2 ,3“, sowie in weiteren schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Plangebietes, wie z.B. Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Hotels auf mindestens 3,00 m ü HN festzulegen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Fassaden

(1) Im Sondergebiet "Hotel" ist nur weißer bis beigefarbener (Baubereich 2) und pastellfarbener (Baubereiche 1 und 3) Putz zulässig. Für Teilflächen bis maximal 50% pro Wandfläche sind auch Holzverschalungen in deckenden und lasierten hellen Farbtönen zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Verbindungsbauten, sind auch Glasfassaden zulässig.

(2) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) sind nur gelbbraunes bis rotbraunes Mauerwerk sowie Fachwerk zulässig. Für die Ausfachungen sind auch Putzflächen in hellen Farbtönen zulässig. Für Teilflächen bis maximal 50 % Anteil pro Wandfläche sind auch Holzverschalungen in deckenden hellen Farbtönen oder lasiert zulässig.

(3) In den Sondergebieten "SO FH 4, 5 und 6" und "Touristische Infrastruktur" ist nur weißer bis beigefarbener und pastellfarbener Putz und Holzverschalungen in deckenden oder

lasierten hellen Farbtönen zulässig. Ausnahmsweise sind im Sondergebiet "SO FH 5" auch Putz und Holzverschalungen in dunkelroten Farbtönen zulässig.

(4) In den Sondergebieten "Hafen 1 und 2" sind nur weißer bis beigefarbener und pastellfarbener Putz und Holzverschalungen in deckenden oder lasierten hellen Farbtönen zulässig. Im Sondergebiet "Hafen 2" sind zusätzlich auch Putz und Holzverschalungen in dunkelroten Farbtönen und auf der wasserabgewandten Seite für Einrichtung für die Wartung, Pflege und Lagerung von Booten Trapezblech in hellen Farbtönen zulässig.

(5) Außenliegende Treppen in die Obergeschosse sind nicht zulässig.

(6) Sichtbare Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

DÄCHER

(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Dächer in den Sondergebieten "FH 4, 5 und 6" sind weiterhin als Mansarddach zulässig. Im Sondergebiet "Hafen 2" sind Dächer weiterhin für die Einrichtung für die Wartung, Pflege und Lagerung von Booten als Flachdach zulässig.

(2) Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende Pfannen und Ziegel in roten bis braunen und anthrazithfarbenen Farbtönen zulässig. In den Sondergebieten "Hafen 2" und "Sport und Freizeit" sind auch Gründächer, im Sondergebiet "Hafen 2" auch Dachbahnen als Dacheindeckung zulässig.

(3) Gauben und Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig.

(4) Die Trauflinie der Hauptgebäude darf nicht unterbrochen werden, ausgenommen davon sind Zwerchgiebel oder Risalite.

EINFRIEDUNGEN

(1) Einfriedungen sind nur als Hecke bis zu 0,9 m Höhe zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune oder Mauern sind bis zur maximalen Höhe der Hecke zulässig.

SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN

(1) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 6 m² zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

PFLANZLISTE 1 (Qualität v.Str. 2xv, 60-100cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraister	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

PFLANZLISTE 2 (Qualität Hst oder Stbu. 3 xv, 14-16 StU)

Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraister	Wildbirne

PFLANZLISTE 3 (Qualität Hst 3 xv, 16-18 StU)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Betula pendula	Sandbirke

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

(1) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von den geplanten Maßnahmen ein Bodendenkmal betroffen. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird, wobei der Verursacher des Eingriffes (gemäß § 6 (5) DSchG M-V) die anfallenden Kosten zu tragen hat. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens des Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines

Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(2) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 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 Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine ström- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung erforderlich.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

~~(3) Dieser Bebauungsplan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.~~

~~(4) Für das Gesamtvorhaben „Marina und Ferienpark Boltenhagen“ wurden eine Umweltverträglichkeitsstudie (1999, 2000) mit Nachtrag (2006) und entsprechende Zuarbeiten für FFH-Prüfvorgänge (2005, 2006) erarbeitet. Sowohl hinsichtlich des FFH-Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ als auch hinsichtlich des EU-Vogelschutzgebietes SPA 47 „Wismarbucht und Salzhaff“ ist durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen und sonstiger vertraglicher Regelungen und Vereinbarungen eine Verträglichkeit gegeben.~~

(5) Bauliche Anlagen des Bebauungsplangebietes liegen im Küsten- und Gewässerschutzstreifen, für den die besonderen Schutzbestimmungen den § 19 LNatSchG M-V § 29 NatSchAG M-V gelten. ~~Vor Satzungsbeschluss liegt die entsprechende Genehmigung vor.~~ Die Genehmigung ist erneut einzuholen.

(6) Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 ~~sind waren~~ 12,59 ha Wald zu roden. ~~Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist die Umwandlungsgenehmigung von der zuständigen Behörde erteilt.~~ Die Genehmigung der zuständigen Behörde wurde erteilt. Als Ersatzaufforstungen ~~werden wurden~~ 4,43 ha im Bebauungsplangebiet Nr. 19 und 15,32 ha im Forstamtsbezirk Neukloster zugeordnet, ~~welche bereits realisiert wurden.~~ Die Rodungsmaßnahmen wurden in Vorbereitung des Projektes realisiert. Die Ausgleichs- und die Ersatzaufforstungen sind erfolgt. Nördlich der Planstraße C bleibt der Wald anstelle der ursprünglichen Festsetzung der Grünfläche „Abschirmgrün“ erhalten im Abschnitt nördlich der Straße am Waldrand zwischen der Straße zum Hafen und der Mecklenburger Allee.

~~(7) Für den nach § 20 LNatG M-V § 20 NatSchAG M-V geschützten Strand- und Dünenbereich im Norden des Plangebietes sind mit Öffnung des Strandabschnittes nachhaltige Biotopveränderungen und -schädigungen zu erwarten, so dass ein entsprechender Ausnahmeantrag nach § 20 (3) LNatG M-V gestellt wurde. Der Ersatz soll in Kombination mit der erforderlichen Kompensation zum Lebensraumverlust des Fischotters auf einer externen ca. 2 ha großen Ausgleichsfläche in Tarnewitzerhagen erbracht werden. Vor Satzungsbeschluss liegen die entsprechenden Genehmigungen zur Umnutzung des geschützten Strandbereiches und zur naturgerechten Gewässerumgestaltung in der Ausgleichsfläche sowie die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Eigentümer zur Umsetzung und dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche vor. Die Vorprüfung zur Abschätzung der Umwelterheblichkeit im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zur Umgestaltung der Gewässer in der externen Ausgleichsfläche in Tarnewitzerhagen Flurstücke 84, 85~~

(Teilflächen) Flur 1, Gem. Tarnewitzerhagen, Stadt Klütz kommt zum Ergebnis, dass eine UVP entbehrlich ist.

Der Ersatz für Eingriffe in geschützte Strand- und Dünenbereiche im Norden des Plangebietes wurde in Kombination mit der erforderlichen Kompensation zum Lebensraumverlust des Fischotters auf einer externen ca. 2 ha großen Ausgleichsfläche in Tarnewitzerhagen erbracht.

~~(8) Als weitere Ersatzmaßnahme für nicht im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichende Eingriffe wird eine ideelle Flächenzuordnung in einer Größenordnung von 4,43 ha im Rahmen des Renaturierungsprojektes Neuendorfer Moores bei Gadebusch vorgenommen. Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stiftung Biosphäre Schaalsee, die die Umsetzung des Renaturierungsprojektes koordiniert. Die Realisierung erfolgte bereits.~~

Als weitere Ersatzmaßnahme für nicht im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichende Eingriffe wurde eine ideelle Flächenzuordnung in einer Größenordnung von 4,43 ha im Rahmen des Renaturierungsprojektes Neuendorfer Moores bei Gadebusch vorgenommen.

(9) Teile des Plangebietes befinden sich im Waldabstand. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 25 bzw. 30 m zum Wald einzuhalten.

(10) Projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000 - Verträglichkeit

(10.1) Tarnewitzer Huk

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

Zum Schutz der Tarnewitzer Huk ist eine landschaftsgerechte Sicherung und Barrierewirkung zu realisieren. Dies gilt insbesondere für Badegäste und im Hinblick auf freilaufende Hunde. Anstelle der bestehenden Begrenzung ist eine zweckdienliche Barriere zum Schutz der Tarnewitzer Huk vorzusehen, die sich harmonisch in den Naturraum einfügt.

Die Ausbildung ist im weiteren Verfahren abzustimmen:

Buhne – quer zum Strandverlauf errichteter Damm aus Holzpfählen, der nach Osten ausreichend weit in das Meer vorgebaut und im Landbereich so hergestellt wird, dass er als wirksame Barriere dient. Die Höhe sollte ein Überklettern erschweren, aber dennoch den Blick nach Norden zulassen. Der stabilere Holzverbau ist ggf. mit der Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern zu verbinden. Im Uferbereich kann eine Steinpackung analog zum Bereich der Uferpromenade angelegt werden, um ein Umwaten der Abgrenzung im Flachwasserbereich zu unterbinden.

Holzzaun - als Kombination aus Buhne und Holzzaun könnte eine hölzerne „Wandkonstruktion“ weitergeführt werden. Empfohlen wird ein geschwungener Verlauf mit Aussparungen, um die Durchsicht nach Norden zu gewährleisten. Der Holzzaun ist ggf. mit der Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträucher zu verbinden. Im Uferbereich kann eine Steinpackung analog zum Bereich der Uferpromenade angelegt werden, um ein Umwaten der Abgrenzung im Flachwasserbereich zu unterbinden.

Aussichtsplattform – Herstellung einer Aussichtsplattform mit Sichtbeziehung in die angrenzenden Uferbereiche des NSG. Als Nebeneffekt entsteht eine „soziale Kontrolle“ die

dazu beitragen kann, die Attraktivität des unter Schutz stehenden Bereiches als Strandliegeplatz zu senken.

Lichtemissionen - eine gesteigerte Lichtemission mit Wirkung in die Schutzgebiete ist nicht zu erwarten, da die Planinhalte für die zukünftige Bebauung die zweite Bebauungsreihe betreffen.

(10.2) Wismarbucht

Schutz der Wismarbucht – Wassersport, Sportbootverkehr, Angeln

Beeinträchtigungen durch störungsintensive Formen des Wassersports sowie intensive Angelnutzung sollen in der Wismarbucht grundsätzlich durch die freiwillige Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ vermieden werden. Die freiwillige Vereinbarung regelt auch Nutzungen für den betrachteten Bereich und die hier anzutreffenden Nutzungen, insbesondere das Kitesurfen. Die Vorgaben zur Befahrensregelung der Freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ stufen die in Rede stehenden Bereiche sowohl im Sommer- wie im Winterhalbjahr auf zweiter Schutzstufe als „sehr empfindlich“ ein, diese sind somit per Definition unbedingt zu meiden (Abbildung).

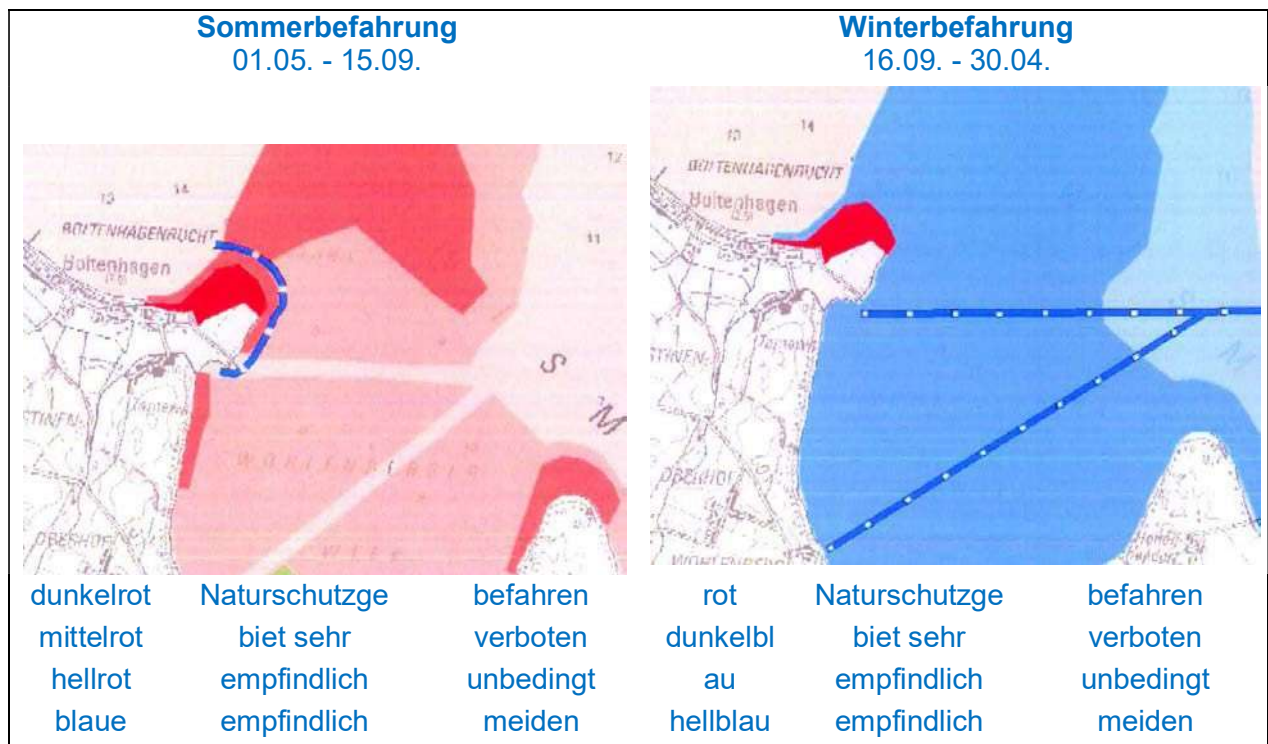


Abb.: Regelungen für die Sommer- und Winterbefahrung der Wismarbucht

Um sicher zu stellen, dass diese Vorgaben eingehalten werden, ist eine umfangreiche Aufklärung der Gäste über die Befahrensregelungen der Freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ sowie die Kontrolle der Einhaltung unabdingbar.

Lichtemissionen – eine gesteigerte Lichtemission mit Wirkung in die Schutzgebiete ist nicht zu erwarten, da die Planinhalte für die zukünftige Bebauung die zweite Bebauungsreihe betreffen.

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 - NEU DER GEMEINDE
OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
ERGÄNZENDES BAULEITPLANVERFAHREN**

Planungsstand: 24. Januar 2023 - Entwurf Beschlussvorlage

Gegenüberstellung der bisherigen und der nun getroffenen Festsetzungen

Arbeitsstand: 23. Januar 2023

Die Festsetzungen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 und seiner 1. Änderung/ Stand: Satzung 2009 getroffen wurden, wurden unter Berücksichtigung aktueller Planungsziele und des baulichen Bestandes überarbeitet.

Die nachfolgende Auflistung der festgesetzten Baugebiete stellt den aktuellen Stand dem Stand 2006/ 2009 der Bauleitplanung gegenüber.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009	Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom 24. Januar 2023 (Beschlussvorlage)
Sondergebiet – Ferienhäuser (SO FH) gemäß § 10 BauNVO	Sondergebiet – Ferienhäuser (SO FH) gemäß § 10 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet - Hotel (SO Ho) gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet - Hotel (SO Ho) gemäß § 11 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet - Hafen (SO Ha) gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet - Hafen (SO Ha) gemäß § 11 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet – Ferienwohnen und touristische Infrastruktur (SO FW/ TI) gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet – Ferienwohnen und touristische Infrastruktur (SO FW/ TI) gemäß § 11 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet – Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet – Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 11 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet – Sport und Freizeit (SO Sp/F) gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet – Sport und Freizeit (SO Sp/F) gemäß § 11 BauNVO

Sondergebiet – Ferienhäuser (SO FH) gemäß § 10 BauNVO

Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009	Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom 24. Januar 2023 (Beschlussvorlage)
SO FH 4 bis 6	SO FH 4 bis 6
Art der baulichen Nutzung:	
	unverändert
Maß der baulichen Nutzung:	
SO FH 4/ Baubereich 1	
GR 3.000 m ² , GF 7.800 m ² , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN, FH 14,50 m ü HN	Anpassung FH 14,60 m ü HN
SO FH 4/ Baubereich 2	
GR 500 m ² , GF 1.300 m ² , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN, FH 14,50 m ü HN	unverändert
SO FH 5	
GR 2.200 m ² , GF 2.700 m ² , II	unverändert
TH 11,50 m ü HN, FH 14,50 m ü HN	unverändert
SO FH 6/ Baubereich 1	
GR 900 m ² , GF 2.100 m ² , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN, FH 15,00 m ü HN	unverändert
bzw. 9,0 m ü HN, FH 11,5 m ü HN	unverändert
SO FH 6/ Baubereich 2	
GR 250 m ² , GF 1.000 m ² , IV	unverändert
TH 14,50 m ü HN, FH 17,50 m ü HN	unverändert
SO FH 6/ Baubereich 3	
GR 900 m ² , GF 2.100 m ² , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN, FH 15,00 m ü HN	unverändert
bzw. 9,0 m ü HN, FH 11,5 m ü HN	unverändert
SO - Flächen	
So FH 4 - Baubereich 1	
0,71 ha	6.336 m ²
So FH 4 - Baubereich 2	
0,14 ha	1.380 m ²
So FH 5	
0,34 ha	Anpassung: 4.607 m ² (statt "V" nun "SO")
So FH 6 - Baubereich 1, 2, 3	
0,38 ha	4.518 m ²

Sonstiges Sondergebiet - Hotel (SO Ho) gemäß § 11 BauNVO

Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009	Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom 24. Januar 2023 (Beschlussvorlage)
SO Ho	SO Ho
Art der baulichen Nutzung:	
	unverändert
Maß der baulichen Nutzung:	
SO Ho/ Baubereich 1	
GR 1.700 m ² , GF 3.900 m ² , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN	unverändert
FH 13,0 m ü HN bzw. 15,0 m ü HN	unverändert
SO Ho/ Baubereich 2	
GR 2.500 m ² , GF 5.600 m ² , IV	unverändert
TH 17,00 m ü HN, FH 21,00 m ü HN	Anpassung FH 22,00 m ü HN
SO Ho/ Baubereich 3	
GR 1.800 m ² , GF 4.100 m ² , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN	unverändert
FH 13,0 m ü HN bzw. 15,0 m ü HN	unverändert
SO Ho/ Baubereich 4	
GR 800 m ² , GF 800 m ² , I	unverändert
TH 6,50 m ü HN, FH 12,00 m ü HN	Anpassung TH 6,90 m ü HN, FH 12,25 m ü HN
SO - Flächen	
So Ho - Baubereich 1-3	
0,94 ha	Anpassung: 11.396 m ² (SO größer anstelle "V")
So Ho - Baubereich 4	
0,33 ha	3.489 m ²

Sonstiges Sondergebiet - Hafen (SO Ha) gemäß § 11 BauNVO

Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009	Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom 24. Januar 2023 (Beschlussvorlage)
SO Ha	SO Ha
Art der baulichen Nutzung:	
	SO Hafen 2: Erweiterung um die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften gemäß dem baulichen Bestand
Maß der baulichen Nutzung:	
SO Ha 1	
GRZ 0,30, I	unverändert; jedoch SO-Fläche angepasst
GH 12,00 m ü HN	unverändert
SO Ha 2/ Baubereich 1	
GR 800 m ² , GF 1.100 m ² , I	Anpassung: II
GH 12,0 m ü HN	unverändert
SO Ha 2/ Baubereich 2	
GR 800 m ² , GF 600 m ² , III	unverändert
GH 12,0 m ü HN	unverändert
SO - Flächen	
So Ha 1	
0,24 ha	Anpassung: 3.106 m ²
So Ha 2 - Baubereich 1	
0,30 ha	Anpassung: 3.193 m ² (SO größer anstelle Straßenverkehrsfläche)
So Ha 2 - Baubereich 2	
0,13 ha	1.250 m ²

Sonstiges Sondergebiet – Ferienwohnen und touristische Infrastruktur (SO FW/ TI) gemäß § 11 BauNVO

Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009	Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom 24. Januar 2023 (Beschlussvorlage)
SO FW/ TI 1, 2, 3	SO FW/ TI 1, 2, 3
Art der baulichen Nutzung:	
Gemäß 1. Änderung B 12: überwiegend für die Unterbringung touristischer Infrastruktur/ touristischen Gewerbebetrieben und weiterhin dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen	Präzisierung der Aufteilung: auf max. 1/3 der Geschossfläche (GF) Ferienwohnen, auf mindestens 2/3 der GF touristische Gewerbebetriebe/ Infrastruktur/ Läden/ etc.; Präzisierung der zulässigen Nutzungen im Einzelnen (beispielhafte Benennung, z.B. Fahrradverleih), Ergänzung der zulässigen Nutzungen, wie Räume/ Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe, Betriebswohnungen, Betriebskita, Ausstellungsräume, Ausbildungs-/ Schulungsräume, ...;
Maß der baulichen Nutzung:	
je Gebäude max. 2 FeWo	unverändert
Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die GF	unverändert
-	Ergänzung: Überschreitung der GRZ zul. SO Ha 1: bis 0,75 SO Ha 2/ Baubereich 1: bis 1,0
SO FW/TI 1	
GRZ 0,15, GFZ 0,25, II	Anpassung: GFZ 0,30, Anpassung SO-Fläche
TH 6,50 m ü HN, FH 10,00 m ü HN	Anpassung: TH 8,00 m ü HN, FH 10,00 m ü HN
SO FW/TI 2	
GRZ 0,15, GFZ 0,25, II	Anpassung: GFZ 0,30, Anpassung SO-Fläche
TH 6,50 m ü HN, FH 10,00 m ü HN	Anpassung: TH 8,75 m ü HN, FH 11,00 m ü HN
SO FW/TI 3	
GRZ 0,15, GFZ 0,25, II	Anpassung: GFZ 0,30, Anpassung SO-Fläche
TH 6,50 m ü HN, FH 10,00 m ü HN	Anpassung: TH 8,00 m ü HN, FH 10,00 m ü HN
SO - Flächen	
SO FW/ TI 1	
13.843 m ²	Anpassung: 12.300 m ²
SO FW/ TI 2	
6.640 m ²	Anpassung: 5.927 m ²
SO FW/ TI 3	
8.742 m ²	Anpassung: 7.823 m ²

Sonstiges Sondergebiet – Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 11 BauNVO

Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009	Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom 24. Januar 2023 (Beschlussvorlage)
SO TI	SO TI
Art der baulichen Nutzung:	
	unverändert
Maß der baulichen Nutzung:	
GR 300 m ² , GF 300 m ² , I	unverändert
TH 6,50 m ü HN, FH 9,50 m ü HN	unverändert
SO - Flächen	
SO TI	
0,13 ha	1.003 m ²

Sonstiges Sondergebiet – Sport und Freizeit (SO Sp/F) gemäß § 11 BauNVO

Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009	Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom 24. Januar 2023 (Beschlussvorlage)
SO Sp/F 1, 2, 3, 4	SO Sp/F 1, 2, 3, 4
Art der baulichen Nutzung:	
	unverändert
Maß der baulichen Nutzung:	
SO Sp/F 1	
GRZ 0,25, GF 500 m ² , I	unverändert
GH 9,0 m ü HN	unverändert
SO Sp/F 2	
GR 2.000 m ² , I	unverändert
GH 9,0 m ü HN	unverändert
SO Sp/F 3	
GRZ 0,25, I	unverändert
GH 9,0 m ü HN	unverändert
SO Sp/ F 4	
GR 2.300 m ² , GF 1.200 m ² , I	Anpassung: GF 1.550 m ²
TH 7,00 m ü HN, FH 12,50 m ü HN	unverändert
SO - Flächen	
SO Sp/F 1	
0,30 ha	2.834 m ²
SO Sp/F 2	
0,34 ha	3.642 m ²
SO Sp/F 3	
0,46 ha	4.576 m ²
SO Sp/F 4	
0,73 ha	Anpassung: 8.357 m ²

2. Stellplätze und Garagen

Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009	Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom 24. Januar 2023 (Beschlussvorlage)
Flächen für Stellplätze (zugunsten SO Hotel, SO Sp/ F, SO FH 4-6)	Flächen für Stellplätze (zugunsten SO Hotel, SO Sp/ F, SO FH 4-6)
1,0 ha	Anpassung: 12.121 m ² (Erweiterung)
	(GSt zugunsten SO Ho und SO Sp/F)
	6.026 m ²
	GSt zugunsten SO SO FH 4-6 und SO Sp/F
	6.095 m ²)

- Die Festsetzung der Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze wurde um 2 Teilflächen erweitert, um die planungsrechtliche Basis für die Realisierung zu schaffen. Der Stellplatzbedarf wurde dem Bestand gegenübergestellt und es ist ein Defizit von ca. 46 Stellplätzen zu kompensieren.

- Der Stellplatzbedarf für das SO FW/TI (1 bis 3) ist innerhalb des SO-Gebiets selbst zu decken. Die Festsetzungen wurden präzisiert.

Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009	Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom 24. Januar 2023 (Beschlussvorlage)
Max. 1 oberirdischer Stellplatz je 50 m ² Bruttogeschossfläche.	1 Stellplatz je 1 Ferienwohnung, für weitere Nutzungen mindestens 1 Stellplatz je 50 m ² GF.
-	Garagen nur zulässig innerhalb der Hauptgebäude integriert oder als TGa.
-	OK TGa maximal OK der Straße (3,50 m ü HN); Begrünung außerhalb der Gebäude.
-	Zulässigkeit der Überdachung der Stellplätze mit Solaranlagen.

3. Verkehrsflächen/ Grünflächen

- Öffentlicher Parkplatz anstelle von privater Grünfläche "Parkanlage" (815 m²)

4. Waldflächen

- Erweiterung der Waldfläche anstelle Abschirm- und Gliederungsgrün, öffentl., nördlich der Straße "Am Waldrand". Damit auch Regelung des Waldabstandes berührt und Bebaubarkeit SO FW/TI 1, 2.

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Festsetzung (4.(1)) zur Entfernung und Entsorgung der Flächenbefestigungen der ehemaligen militärischen Nutzung kann entfallen, da eine Realisierung des Vorhabens bereits zum großen Teil erfolgte und von einer Vorbereitung der kompletten Flächen für Bebauung auszugehen ist.
- Zwischen Straße "Am Waldrand" und Wald anstelle Grünfläche: Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (da nun Waldfläche, kein Erfordernis mehr für die Festsetzung einer Fläche zum Schutz ...). Die ursprüngliche Festsetzung (4. (4)) des Waldsaums kann somit entfallen.
- Zwischen Straße "Zum Hafen" und Tarnewitzer Bach: Anpassung der Fläche an die örtlichen Gegebenheiten im Bereich des SO Ha 1. Die zugehörige Festsetzung (4.(5)) kann teilweise entfallen; von der Umsetzung der Maßnahme wird ausgegangen. Nur die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bleibt bestehen.
- Entlang der Planstraße D1 ("Zum Hafen") war eine Amphibienleiteinrichtung zu installieren, ebenso entlang der Planstraße A ("Mecklenburger Allee"). Die ursprüngliche Festsetzung (4.(6)) kann somit teilweise entfallen; von der Umsetzung der Maßnahme wird ausgegangen. Nur die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bleibt bestehen.
- Die Festsetzung zur "insektenfreundlichen" Beleuchtung wurde um LED-Leuchten ergänzt (4.(7)).
- Die Festsetzung (4.(8)) zur Errichtung einer Einzäunung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, entlang des Strandes sowie entlang des Tarnewitzer Baches kann teilweise entfallen; von der Umsetzung der Maßnahme wird ausgegangen. Nur die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bleibt bestehen.

- Die Festsetzung (4.(9)) zum Zeitpunkt der Bauarbeiten im Hafbereich, die hohe Lärmpegelwerte induzieren, entfällt. Eine Umsetzung ist bereits erfolgt. Zudem erfolgt die Regelung der Bauzeiten auf anderer Rechtsbasis.
- Die Festsetzung (4.(10)) zu den Artenschutzquartieren (Fledermausquartiere) kann entfallen; von der Umsetzung der Maßnahme wird ausgegangen. Nur die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bleibt bestehen.
- Die Festsetzung (4.(1)) zu den Artenschutzquartieren (Mittelsäger, Gänsesäger) kann entfallen; von der Umsetzung der Maßnahme wird ausgegangen. Nur die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bleibt bestehen.

6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Festsetzung (5.(1)) zur Anpflanzung von Bäumen an den festgesetzten Stellen: die bereits realisierten Anpflanzungen, die gemäß Festsetzung vorzunehmen waren, werden nun als Erhaltung festgesetzt. Vereinzelt sind noch Bäume anzupflanzen. Nahezu vollständige Realisierung, somit kann die Festsetzung teilweise entfallen und auf den Erhalt beschränkt werden.
- Festsetzung (5.(2)) zur Begrünung der Grünflächen "Parkanlage" kann teilweise entfallen; von der Umsetzung der Festsetzung wird ausgegangen. Nur die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bleibt bestehen.
- Festsetzung (5.(3)) zur Verpflanzung der Orchideen kann entfallen; keine Relevanz mehr.
- Festsetzung (5.(6)) zur Schaffung von Waldstadien kann teilweise entfallen; von der Umsetzung der Festsetzung wird ausgegangen. Nur die Festsetzung zum Umgang mit der Waldfläche bleibt bestehen.

7. Pflanzliste 3

- Die Esche (*Fraxinus excelsior*) wird gestrichen; Begründung findet dies im Voranschreiten des "Eschentriebsterbens".

8. Neu hinzugekommen:

- Flächen für Tiefgaragen: in den SO FW/ TI 1 bis 3
- Flächen für Aufschüttungen: in den SO FW/TI 1 bis 3
- Flächen für die Versorgungsanlagen (Abwasserpumpwerk, RRB, Telekom, Hydrant, Elektrizität/ Trafo, Erneuerbare Energie-Bioenergie) – auflösend bedingtes Baurecht: solange keine Errichtung der Bioenergieanlagen erfolgt, kann die Stellplatznutzung erfolgen.
- Regelung zu Garagen in SO FW/TI 1, 2, 3

9. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- Auf einen Grünordnungsplan wird künftig verzichtet, so dass dieser Hinweis (3) künftig entfallen kann. Die Festsetzungen erfolgen insgesamt im Bebauungsplan; die Darlegungen in der Begründung mit Umweltbericht.
- Die Umweltverträglichkeit inkl. der Verträglichkeit des Vorhabens mit den planrelevanten Natura 2000-Gebieten wurde neu bewertet, so dass die Formulierung unter (4) entfallen kann.
- Die Genehmigung für die Ausnahme aufgrund der Lage innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V ist erneut einzuholen. Anpassung (5).
- Der Ausgleich aufgrund der Waldrodung wurde bereits realisiert. Anpassung und Ergänzung (6).

- Unter Berücksichtigung des Biotopschutzes des nördlichen Strand- und Dünenbereiches wurde die Ersatzmaßnahme in Kombination der erforderlichen Kompensation zum Lebensraumverlust des Fischotters außerhalb des Plangebietes erbracht. Anpassung (7).
- Die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches wurde vorgenommen. Anpassung (8).
- Projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit: wurden gemäß dem aktuellen Stand aufgenommen.