

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/23/076-1

öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 42 für das Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße, August-Bebel-Straße, Ostseering, Ringstraße, Fasanenweg und Weidenstieg Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 01.06.2023 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 15.06.2023 <i>Ö / N</i> Ö

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt die Zielsetzung, die vorhandene Wohnnutzung im Plangeltungsbereich zu sichern. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, das derzeit bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Unter Berücksichtigung der Novellierung der Baunutzungsverordnung 2017 ergeben sich neue Möglichkeiten zur Errichtung von Ferienwohnungen auch in bestehenden Wohngebieten. Die Gemeinde befürchtet eine Verdrängung des Wohnens durch die Zunahme von Ferienwohnen innerhalb des Plangebietes.

Die planerische Zielsetzung besteht darin, innerhalb des Plangebietes die Wohnnutzung zu sichern und dieser den Vorrang einzuräumen. Durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 ergeben sich Möglichkeiten zur Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnen innerhalb der Baugebiete (§ 13a BauNVO).

Die vorhandenen Nutzungen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme ermittelt. Dabei wurden vom Amt Klützer Winkel sowie der Kurverwaltung Auskünfte zu Hauptwohnsitzen, Nebenwohnsitzen, Zweitwohnungssteuer, Fremdenverkehrsabgabe, Jahreskurabgabe, gewerblichen Anmeldungen sowie zur Vermietung/ Bettenanzahl ermittelt und ausgewertet. Zusätzlich wurde der genehmigte Bestand (Baugenehmigungen) über das Amt Klützer Winkel/ den Landkreis Nordwestmecklenburg erfasst und in die Auswertung einbezogen.

Die Ergebnisse bestätigen, dass Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes in einem großen Umfang zu finden sind. Nahezu auf jedem Grundstück sind Bewohner mit dem Hauptwohnsitz angemeldet; Nebenwohnungen bzw. Zweitwohnsitze sind kaum angemeldet.

Mit dem Entwurf entscheidet die Gemeinde über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und damit insbesondere zur Zulässigkeit der Ferienwohnungsnutzung. Das städtebauliche Konfliktpotenzial, welches das Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen aufgrund der unterschiedlichen Schutzbedürfnisse birgt, soll möglichst minimiert bzw. gering gehalten werden. Die Gemeinde hat sich bereits mehrfach mit der Thematik auseinandergesetzt. Entsprechende Beschlüsse der Gemeindevertretung werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- 26. April 2018 – GV-Beschluss – Bebauungsplan Nr. 42 – Präzisierung der Entwicklungsziele,

- 31. Januar 2019 – GV-Beschluss – Städtebauliche Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen, hier: Festlegung zur Art der Nutzung.

Darüber liegen die von der Gemeinde beauftragten "Städtebaulichen Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen", Plan und Praxis GbR, Berlin, vom 22. März 2019, vor.

Der Beschlussvorschlag berücksichtigt folgende Zielstellungen für das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereiches:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA, § 4 BauNVO), welches vorwiegend dem Wohnen dient.
- Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnnutzung sollen unzulässig sein.
- Ferienwohnungen sollen nur untergeordnet zur Hauptnutzung "Wohnen" in einem Gebäude zulässig sein.
- Darüber hatte die Gemeinde in ihrem Beschluss vom 31.1.2019 formuliert, dass bei Bungalows auf dem Grundstück des Einfamilienhaus-Eigentümers Ferienwohnungen zulässig sein sollen. Die gewünschte Zulässigkeit lässt sich planungsrechtlich nicht mit dem Bebauungsplan regeln. So einen Fall könnte die Gemeinde ggf. in einem Befreiungsantrag gemäß § 31 Abs. 2 BauGB behandeln.
- Davon abweichend werden die Gebiete mit Mehrfamilienwohnhäusern als gesonderte Teilgebiete des WA festgesetzt. Diese sollen dem Wohnen vorbehalten bleiben; hier sollen Ferienwohnungen unzulässig sein.
- In allen Wohngebäuden – Mehrfamilienwohnhäuser ausgenommen – soll es möglich sein untergeordnet zur Wohnnutzung eine Ferienwohnung einzurichten.
- Die bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen, so auch Ferienwohnnutzungen, genießen Bestandsschutz.
- Ferienwohnungen ohne Baugenehmigung: Es ist davon auszugehen, dass für bislang ungenehmigte Ferienwohnnutzungen eine Genehmigung beantragt werden kann. Sollten darüber hinaus Ferienwohnungen ohne Baugenehmigung bestehen, so soll der Eigentümer bis 31.12.2024 diese Nutzung beenden können. Für die vorhandene Nutzung ist als Stichtag der 31.12.2018 festgelegt worden und der Nachweis ist durch den Eigentümer zu erbringen, dass entsprechende Abgaben geleistet wurden und/ oder ein Vertrag mit einem Vermietungsservice besteht. Für eine planungsrechtliche Regelung im Bebauungsplan im Hinblick auf eine zeitliche Befristung der Nutzung illegaler Ferienwohnungen fehlt die Rechtsgrundlage.

Gleichfalls ist durch die Gemeinde festzulegen, ob die Zulässigkeit von Nebenwohnungen/ Zweitwohnsitzen aufgrund negativer städtebaulicher Auswirkungen beschränkt werden soll.

Die gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Plangebietes sind zwei Kleingewässer vorhanden. Weiterhin ist zwischen der Friedrich-Engels-Straße und dem Weidenstieg ein Erlen-Eschenwald als gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden. Die Waldfläche ist hier ebenso im Sinne des § 2 LWaldG M-V gemäß der Vorgabe des Forstamtes nachrichtlich zu übernehmen. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Da hier bereits ein Baugebiet vorhanden ist, kann teilweise der von baulichen Anlagen geprägte Waldabstand zugrunde gelegt und so hinter den 30 m zurückgeblieben werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Forstamtes.

Die Waldfläche wurde gemäß der Mitteilung des Forstamtes vom 25. Mai 2023 nachrichtlich übernommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde nach dem Bauausschuss am 16. Mai 2023 - als Beschlussvorlage in der nachfolgenden Gemeindevertretersitzung - entsprechend verringert, so dass die Waldfläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und nur angrenzt. Der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30 m bzw. der durch die bereits vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand wird dargestellt (nachrichtliche Übernahme). Die Herausnahme der Waldfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vorgenommen, da die Planungsziele auf die Regelung der Art der baulichen Nutzung ausgerichtet sind; für die Waldflächen besteht kein Regelungsbedarf.

Der Graben westlich des „Weidenstiegs“ wurde als Grünfläche dargestellt und das Gewässer II. Ordnung nachrichtlich übernommen.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Allgemeinen Wohngebiete gibt es für den Bebauungsplan Nr. 42 noch Regelungsbedarf. Teile der gemeindlichen Flächen dienen den allgemeinen Wohngebieten. Für Flächen im Übergang von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete im Bereich der Friedrich-Engels-Straße (südlicher Bereich) und des Ostseerings wird aufgrund der ausgeübten Nutzungen von der Gemeinde ein Bodenordnungsverfahren/ Umlegungsverfahren angestrebt und durchgeführt. Die Straßenverkehrsflächen und die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß der Zielstellung bzw. dem Ergebnis des Bodenordnungsverfahrens/Umliegungsverfahrens zu berücksichtigen. Dies kann Auswirkungen auf die Planzeichnung haben.

Daher wird die Durchführung des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nach Übernahme der Vorgaben aus dem Umlegungsverfahren/Bodenordnungsverfahren in den Entwurf des Bebauungsplanes empfohlen.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 42 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll der Bestandssicherung und der städtebaulichen Sicherung der Art der baulichen Nutzung dienen. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, soll nicht wesentlich verändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird keine die Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura2000 – Gebieten begründet oder hervorgerufen. Von den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist ein WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Der Bebauungsplan ist bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die Zielstellung bzw. Ergebnisse des Bodenordnungsverfahrens/ Umlegungsverfahrens sind im Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
2. Die Gemeinde stimmt zu, dass Nebenwohnsitze/ Zweitwohnsitze innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sein sollen.  
oder
3. Die Gemeinde trifft keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenwohnsitzen/ Zweitwohnsitzen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der

öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.

5. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
6. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 wird wie folgt begrenzt:
  - im Nordwesten: durch die Klützer Straße (L 03),
  - im Nordosten: durch das Grundstück der Grundschule Boltenhagen, das Grundstück Friedrich-Engels-Straße 4 und die Grundstücke Friedrich-Engels-Straße 3 und Rudolf-Breitscheid-Straße 10,
  - im Südosten: durch den Weidenstieg und eine Fläche mit Gehölzen am Weidenstieg,
  - im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
8. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 42 auf die Dauer eines Monats, mindestens für die Dauer von 30 Tagen, ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
9. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

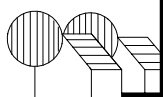
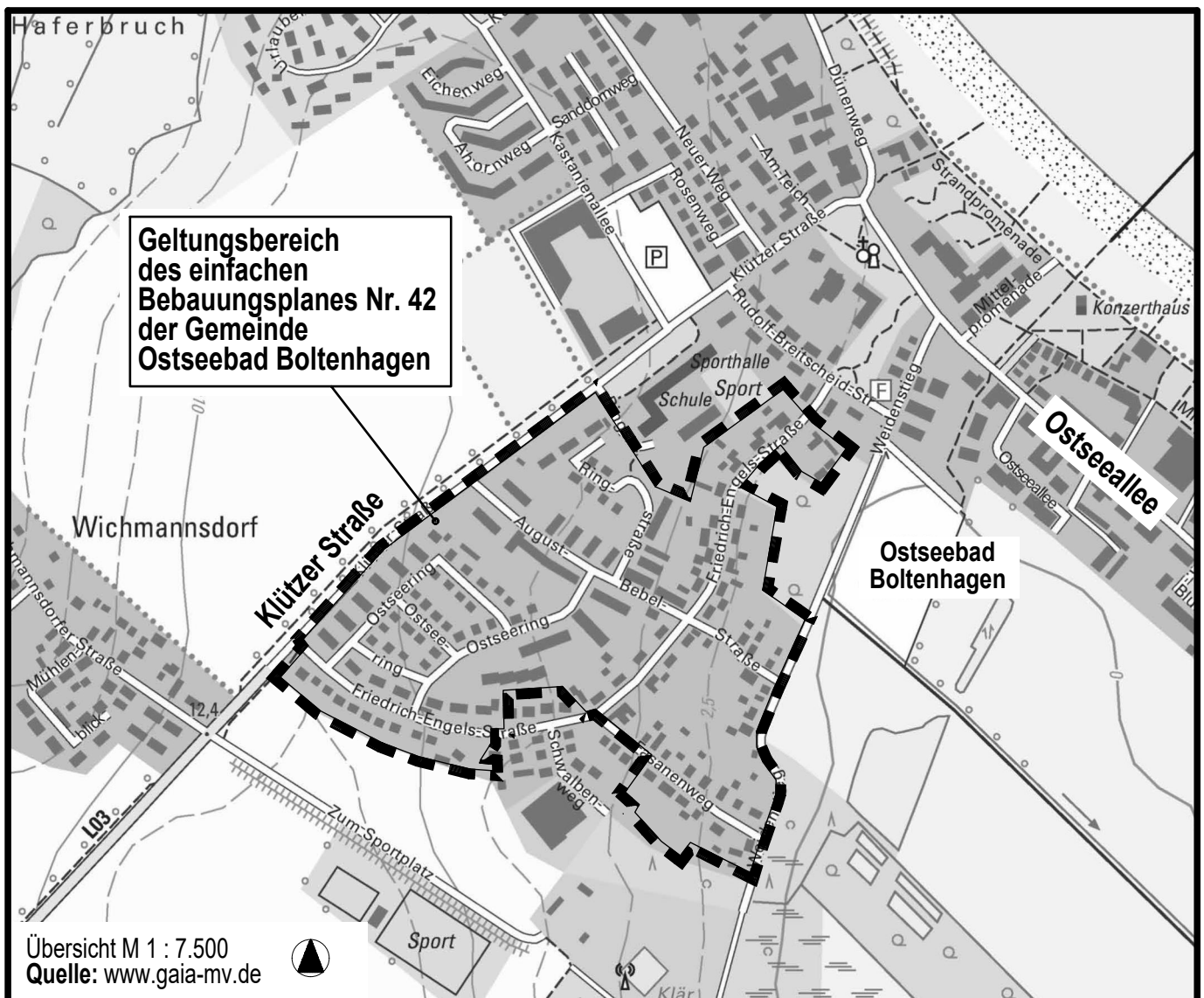
### **Anlage/n:**

1	2023-06-01Boltg_B42_BV-Entwurf_A3A4 öffentlich
2	d2023-05-03-Bolte-B42-TextB-Entw-BV-1 öffentlich

3	2023-06-01Boltg_B42_BV-Entwurf_Luft+ALKIS öffentlich
---	--

# SATZUNG

## ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 42 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS WOHNGEBIET FRIEDRICH-ENGELS-STRAßE, AUGUST-BEBEL-STRAßE, OSTSEERING, RINGSTRAßE, FASANENWEG UND WEIDENSTIEG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

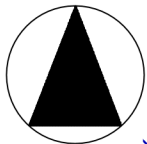
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

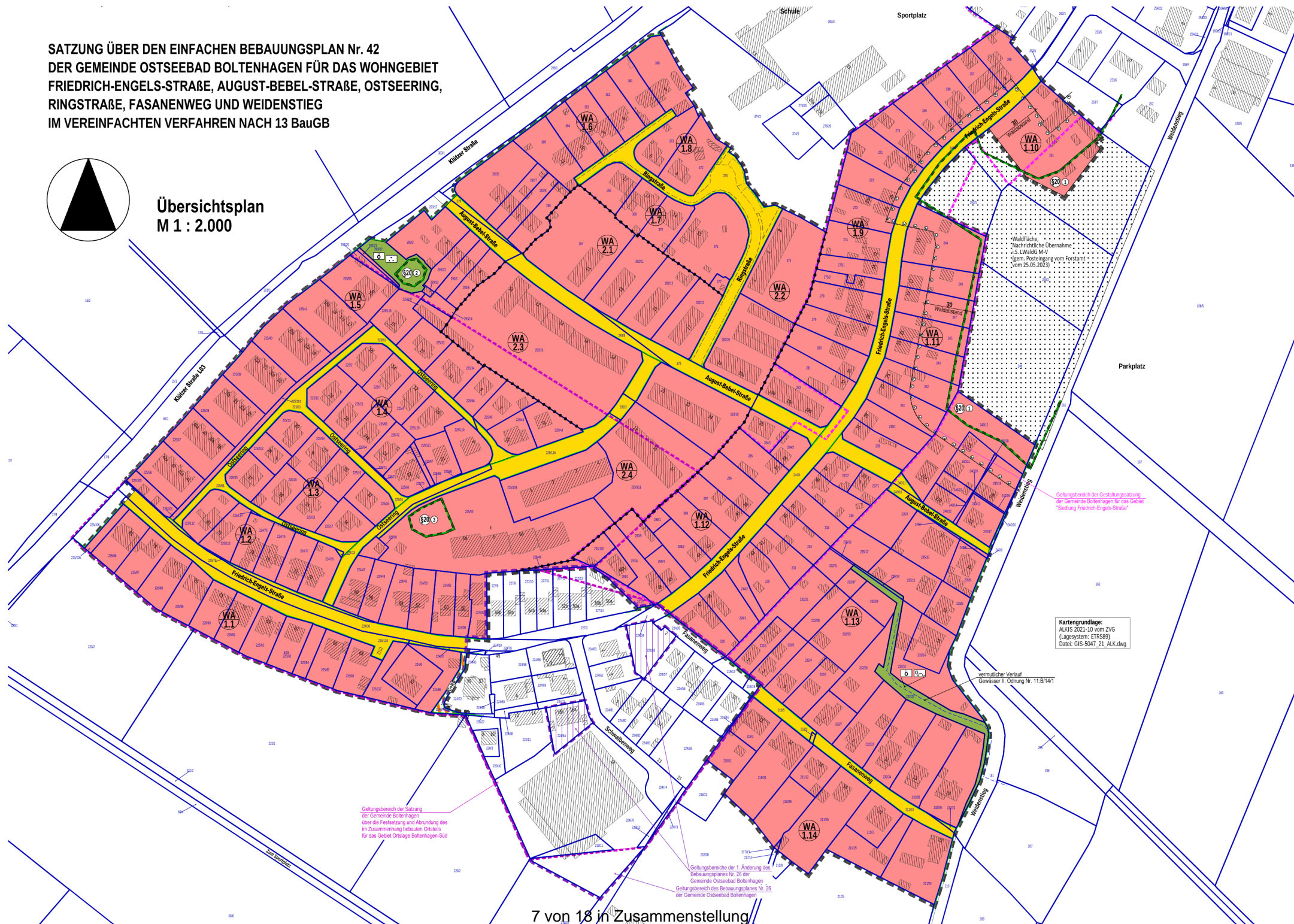
Planungsstand: 15. Juni 2023

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

**SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 42  
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS WOHNGEBIET  
FRIEDRICH-ENGELS-STRASSE, AUGUST-BEBEL-STRASSE, OSTSEERING,  
RINGSTRASSE, FASANENWEG UND WEIDENSTIEG  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB**



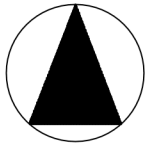
**Übersichtsplan  
M 1 : 2.000**



# SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 42 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS WOHNGEBIET FRIEDRICH-ENGELS-STRASSE, AUGUST-BEBEL-STRASSE, OSTSEERING, RINGSTRASSE, FASANENWEG UND WEIDENSTIEG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



M 1 : 1.000

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

Blatt 1

15/2

13/1

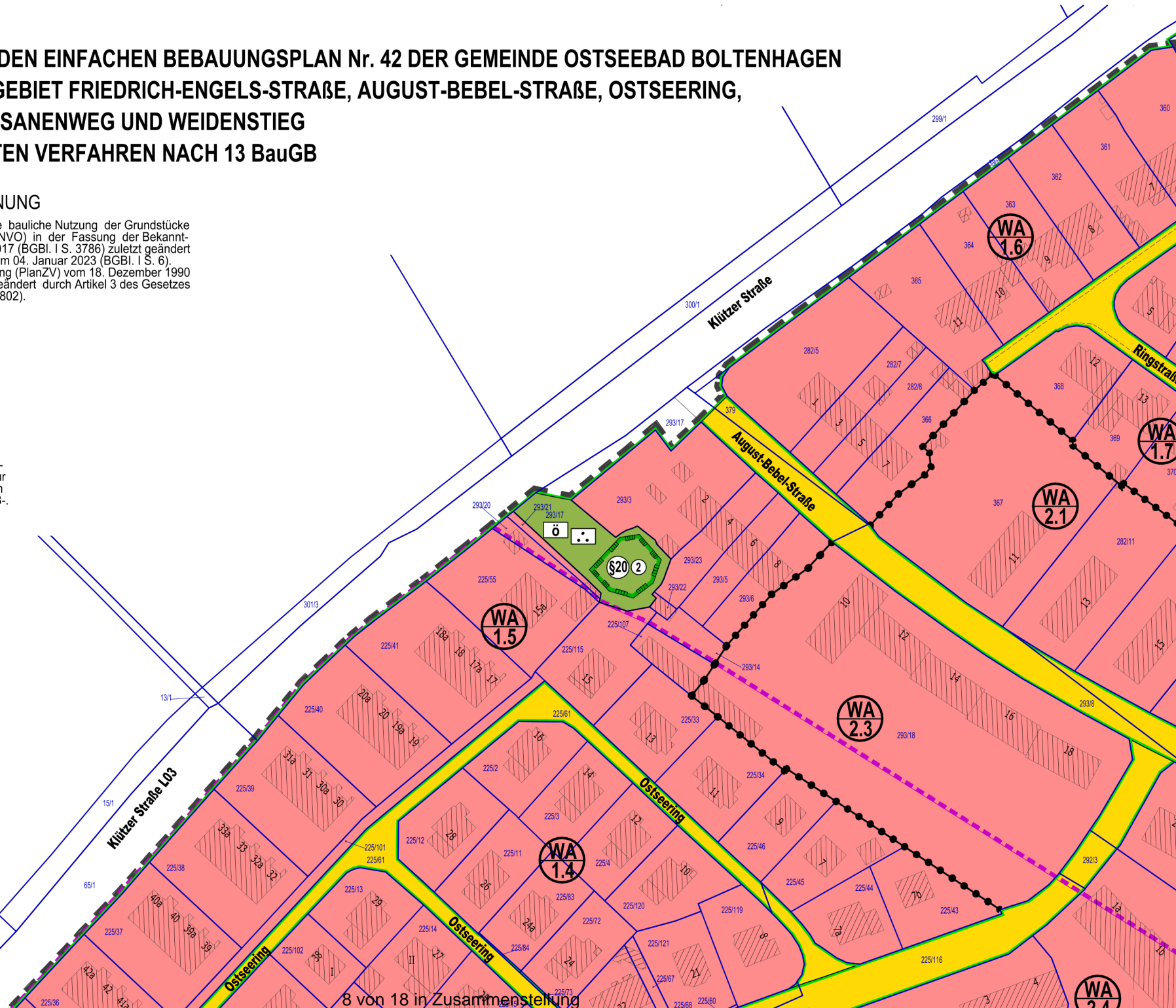
Klützer Straße L03

15/1

65/1

17/3

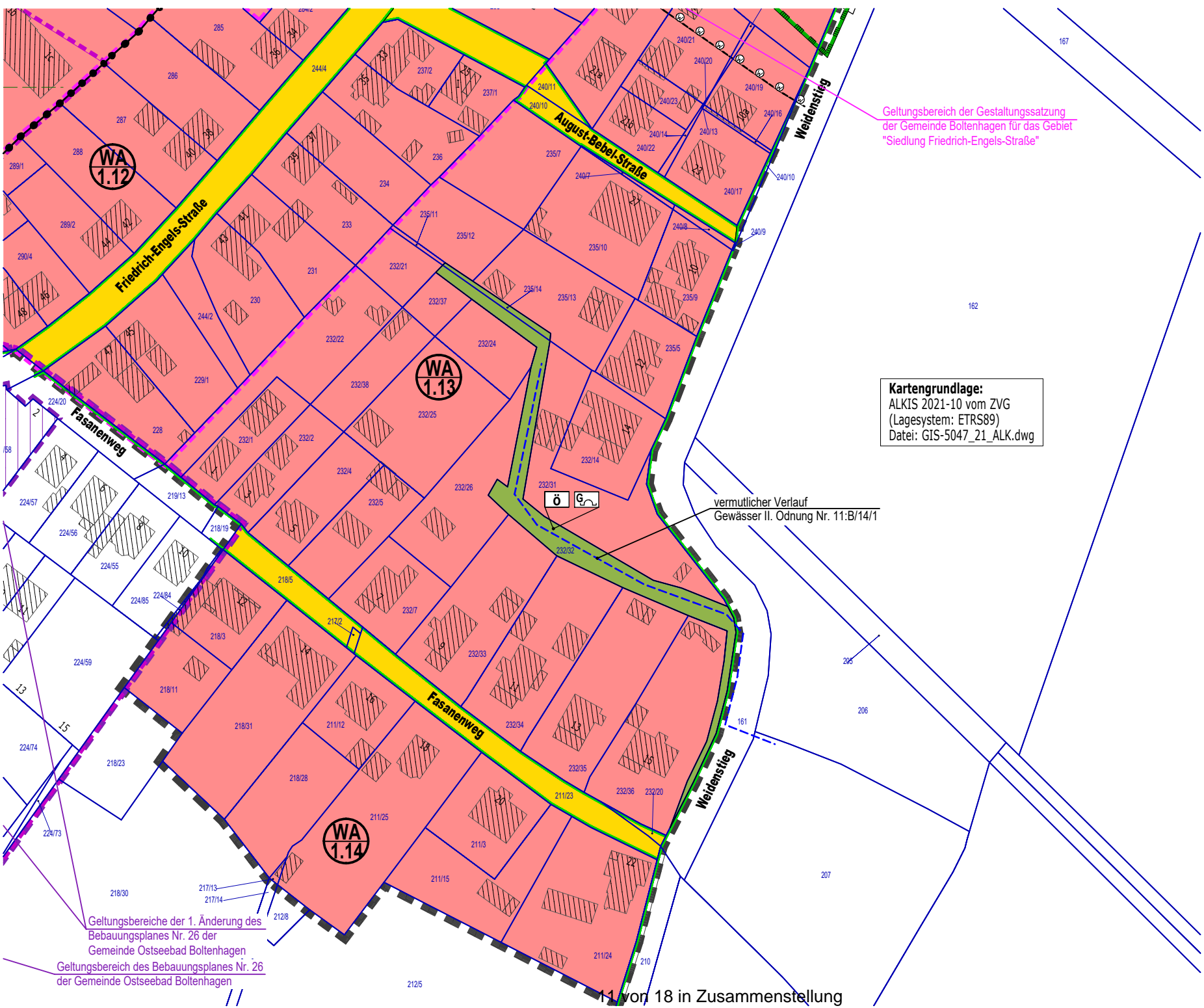
Blatt 1 ( 4 )  
Blatt 2 ( 4 )







Blatt 3



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung  
der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet  
"Siedlung Friedrich-Engels-Straße"

**Kartengrundlage:**  
ALKIS 2021-10 vom ZVG  
(Lagesystem: ETRS89)  
Datei: GIS-5047\_21\_ALK.dwg

vermutlicher Verlauf  
Gewässer II. Ordnung Nr. 11:B/14/1

Geltungsbereiche der 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 26 der  
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26  
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Geh- und Radweg



GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche

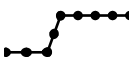


öffentliche Parkanlage



öffentliches Schutzgrün, Graben

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



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

§ 1 Abs. 4 BauNVO  
§ 16 Abs. 5 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

§ 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

284/1

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



Kennzeichnung der Baugebiete mit lfd. Nr.

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, gesetzlich geschütztes Biotop nach lfd. Nr.,

§ 9 Abs. 6 BauGB  
i.V.m. § 20 NatSchAG M-V

①

Nr. 1 - "Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder" (lfd. Nr. im LK NWM 06673)

②

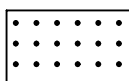
Nr. 2 - "Stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation" (lfd. Nr. im LK NWM 06666)

③

Nr. 3 - "Permanentes Kleingewässer, einschl. Ufervegetation" (lfd. Nr. im LK NWM 06659)



Gewässer II. Ordnung Nr. 11:B/14/1, vermutlicher Verlauf



Wald, außerhalb des Plangebietes

§ 9 Abs. 6 BauGB  
i.V.m. § 2 LWaldG M-V



30m-Waldabstand

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

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 42 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS WOHNGEBIET FRIEDRICH-ENGELS-STRAßE, AUGUST-BEBEL-STRAßE, OSTSEERING, RINGSTRAßE, FASANENWEG UND WEIDENSTIEG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

##### ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt im Ostseebad Boltenhagen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
  - Nr. 5 Tankstellen,
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet in den Teilbereichen WA 1.1 bis WA 1.13 sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig, wobei sich Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung in einem Gebäude unterordnen müssen.

- 1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet in den Teilbereichen WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4. sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.7 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes; ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.

## **2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet in den Teilbereichen WA 1.1 bis WA 1.13 wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus, maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und maximal 2 Wohnungen je Reihenhausscheibe begrenzt.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet in den Teilbereichen WA 1.1 bis WA 1.13 darf eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden, wenn 2 Wohnungen im Wohngebäude vorhanden sind. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

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

### **1. SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE FESTSETZUNG UND ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FÜR DAS GEBIET ORTSLAGE BOLTENHAGEN-SÜD**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 42 überlagert den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen "Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die Festsetzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet Ortslage Boltenhagen – Süd".

Die unveränderten Festsetzungen der Satzung gelten weiterhin.

### **2. GESTALTUNGSSATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET "SIEDLUNG FRIEDRICH-ENGELS-STRASSE"**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 42 überlagert den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen "Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet "Siedlung Friedrich-Engels-Straße".

Die unveränderten Festsetzungen der Gestaltungssatzung gelten weiterhin.

### **3. BAUMSCHUTZSATZUNG**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen "Satzung zum Schutz des Baumbestandes" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.11.2021 (Baumschutzsatzung).

### **4. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich folgende Baudenkmale (gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand 04.10.2022) innerhalb des Plangeltungsbereiches:

- Nr. 86 – August-Bebel-Straße 1-18, Siedlung.

### **5. HOCHWASSERRISIKOGEBIET GEMÄß § 9 Abs. 6a BauGB**

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

## **III. HINWEISE**

### **1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. 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. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **2. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVObI. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVObI. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

### **3. MUNITIONSFUNDE**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

### **4. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

### **5. ARTENSCHUTZ – MINIMIERUNGS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

### **6. BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

## 7. HOCHWASSERGE SCHÜTZTER BEREICH

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzes ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnowitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

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

**SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 42 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN  
FÜR DAS WOHNGEBIET FRIEDRICH-ENGELS-STRASSE, AUGUST-BEBEL-STRASSE, RINGSTRASSE, FASANENWEG UND WEIDENSTIEG  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB**

