

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/24/020

öffentlich

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“

Hier: Erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 30.01.2024 <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)		Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt:

Mit dem Entwurf der Planung wurde die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2022 bis zum 14.06.2022 durchgeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Festsetzung 1.2 wurde neu formuliert.
- Festsetzung 6 wurde auf die Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen reduziert.
- Die GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 wurde auf 0,4 erhöht.
- Flächen für Stellplätze in dem WA 6 wurden aus der Planzeichnung entfernt.

Aufgrund der inhaltlichen Änderungen an der Planung hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die Gemeindevertretung wird nun gebeten, den vorliegenden erneuten Entwurf zu billigen und die erneute Veröffentlichung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die Billigung des vorliegenden erneuten Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie den erneuten Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbelange.

2. Der erneute Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich der Begründung inkl. Umweltbelange ist gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zu veröffentlichen.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

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 unabeweisbar 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	Ern Entwurf 19 3 24-Plan M1-750 öffentlich
2	2Ä B16 Boltenhagen Erneuter Entwurf öffentlich
3	Boltenhagen 2.Ä B 16_Zwischenabwägung öffentlich

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHAGEN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Tarnewitzer Huk"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerkärung
Es gilt die Planzeichenerkärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 Allgemeine Wohngebäude mit Rf. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Mak der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18-20 BauNVO)

Geschäftsfläche als Höchstmaß

Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH Firststöfe als Höchstmaß

Bauweise, Baupausen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauten

△ nur Einzelhäuser zulässig

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN zulässige Durchsetzung

SD, WD, KWD Satz-, Wahr- und Kreisgewebe

KWD zulässige Hauptentwässerung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

■ Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

- Verkehrsfläche besonderer Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

■ Flächen für Versorgungsanlagen - Abwasserentsorgung

Platzes, Naturgewalten, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

● Anpflanzung von Bäumen

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Soziale Plattenen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Speielplatz

1 St. Speielplatz, z.B. 1. St. Platz

St. / Abst. Speielplatz mit Abstellanlagen

Grenze des dünnbesiedelten Gebietes des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

*** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

■ vorhandene bauliche Anlagen

■ vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstückskennung

■ Befestigung in m

▲ Straßenquerschnitt

● Bebauung

3. Nachrichtliche Übernahme

EDV Bereich mit Bodenminen, deren Belebung oder Verarbeitung genehmigt werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Mv)

Strassenquerschnitt

Schnitt A - A

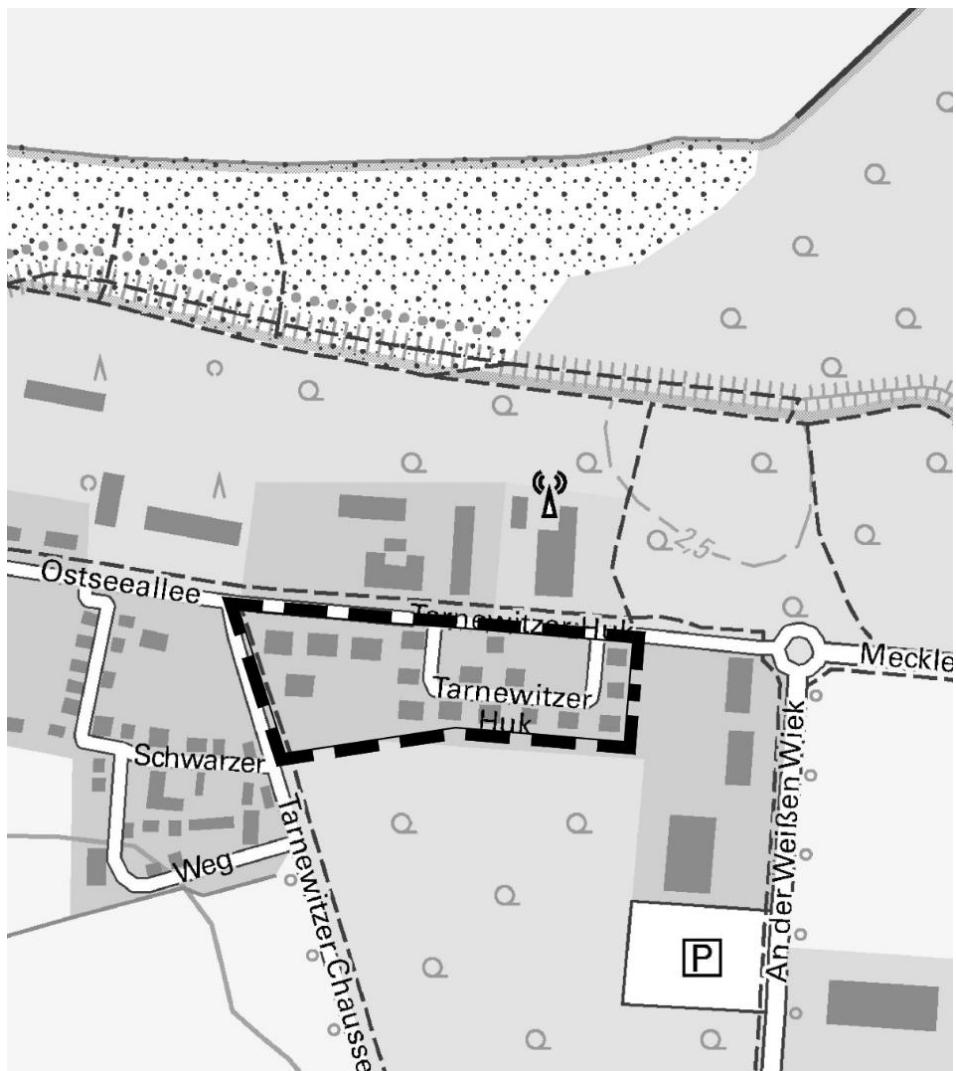
Kfz-Höhenlage

zu Fahrstreifen
mit 1. St. / Abst.

zu Fußweg

zu Gehweg

zu Gehweg</



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHAGEN

über die 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“

gelegen südlich der Straße „Tarnewitzer Huk“,
umfassend den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung

Begründung

ERNEUTER ENTWURF

Bearbeitungsstand 19.03.2024

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	1
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	1
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planverfahren	4
2. Planungsgrundlagen	5
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ..	5
2.2 Angaben zum Bestand.....	6
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	7
3.2 Örtliche Bauvorschriften.....	12
3.3 Verkehrerschließung und Stellplätze.....	12
3.4 Flächenbilanz.....	13
4. Ver- und Entsorgung	13
5. Immissionsschutz.....	14
6. Umweltbelange.....	14
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	15
6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung	17
6.3 Berücksichtigung grünordnerischer Belange	20
7. Hochwasserschutz	21
8. Durchführungsrelevante Hinweise	22

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Osten der Ortslage Boltenhagen besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16. Dieser wurde von der Gemeinde im Jahr 2000 beschlossen. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde im März 2006 rechtskräftig und berührt westliche Bereiche der Ursprungsplanung. Für eine Teilfläche der 1. Änderung wurde die 3. Änderung aufgestellt, die im Jahr 2011 rechtskräftig wurde.

Die Ziele des rechtkräftigen Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wurden weitgehend umgesetzt. Im Westen des Geltungsbereiches wurden vier Mehrfamilienhäuser und im Osten des Geltungsbereiches 13 Einfamilienhäuser errichtet. Zum aktuellen Zeitpunkt befinden sich zwei weitere Doppelhäuser im Bau.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplanes eine umfassende Erhebung der Bestandssituation vorgenommen und Standorte von Ferienwohnungen ermittelt. Die Bauanträge für die Einfamilienhäuser im Osten des Plangebietes wurden alle entsprechend des Ursprungsplanes bei der zuständigen Behörde eingereicht. In der Folgezeit wurden jedoch teilweise mehr Wohneinheiten als zulässig bzw. Ferienwohnungen errichtet. Etwa die Hälfte der vorhandenen Wohngebäude im östlichen Bereich besitzt mindestens eine Ferienwohnung. In Einzelfällen sind Ferienhäuser ohne weitere Dauerwohnung entstanden.

Anlass der Planung der Gemeinde war die Nutzungsuntersagung des Ferienwohnens innerhalb von festgesetzten Reinen oder Allgemeinen Wohngebieten aufgrund des bestehenden Beschlusses vom 28. Dezember 2007 vom 3. Senat des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

In dem Urteil wird durch das Oberverwaltungsgerecht festgestellt, dass Ferienwohnungen innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten unzulässig sind.

- In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. Wohngebäude zulässig. Das Ferienwohnen bzw. Ferienwohnungen zählen nicht zu diesen zulässigen Wohngebäuden. Es handelt sich bei der Ferienwohnung nach gerichtlicher Auffassung einerseits und bei der allgemeinen Wohnnutzung andererseits jeweils um eine eigenständige Nutzungsart. Diese begriffliche Unterscheidung ist auch bauplanungsrechtlich in der BauNVO wiederzufinden. Weiter wird aufgeführt, dass der für das Dauerwohnen maßgebende eigenständige bzw. unabhängig zu gestaltende häusliche Wirkungskreis bei einer Ferienwohnnutzung nicht angenommen werden kann. Aus Sicht des Gerichts rechtfertigen die unterschiedlichen bodenrechtlichen Auswirkungen die bauplanungsrechtliche typisierende Unterscheidung, da Ferienwohnungen dem vorübergehenden Aufenthalt für ständig wechselnde Feriengäste und die (Dauer-)Wohnungen über einen längeren Zeitraum durch einen gleichbleibenden Bewohnerkreis genutzt werden.
- In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Nach gerichtlicher Auffassung handelt es sich bei der Vermietung einer einzelnen Ferienwohnung nicht um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes.

Durch das Verwaltungsgericht Schwerin wurde mit Urteil vom 29. April 2013 das o.g. Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 28. Dezember 2007 bestätigt:

- Die Ferienwohnnutzung in den innerhalb eines Bebauungsplanes festgesetzten Allgemeinen oder Reinen Wohngebieten ist planungsrechtlich unzulässig. Die Nutzung als Ferienwohnung oder -haus stellt keine Unterform der Wohnnutzung dar, sondern ist eine eigenständige Nutzungsart.
- Eine Ferienwohnung zählt auch nicht zu einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes und kann daher auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Von diesen Nutzungsuntersagungen sind z. T. auch die jahrzehntelang gewachsenen Strukturen, der Ferienwohnungen in den Einfamilienhäusern in den touristisch geprägten Orten betroffen, wenn es sich um faktische Reine oder Allgemeine Wohngebiete handelt. Planungsrechtliche Regelungsmöglichkeiten für Ferienwohnungen bzw. -häuser innerhalb der gewachsenen Ortslagen bzw. innerhalb von Bebauungsplänen neben der Dauerwohnnutzung bestehen auf der Grundlage der o.g. Gerichtsurteile sowie der rechtsgültigen Baunutzungsverordnung nicht. Die Regelungen wurden den Kommunen überlassen, denen jedoch keine praktikablen Mittel zu Lösungen aufgrund der Gesetzeslage zur Verfügung standen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sah dennoch Handlungsbedarf und wollte die Problematik innerhalb des Plangebietes heilen. Die Gemeindevorsteher der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschlossen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im Jahr 2013 mit dem Ziel, ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen. Zu diesem Zeitpunkt gab es keine anderweitige Möglichkeit Dauerwohnen und Ferienwohnen in einem Baugebiet miteinander zu kombinieren. Da dies aber nicht das eigentliche Interesse der Gemeinde ist, sondern Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, wurde die Planung zunächst ruhend gestellt.

Erst 2017 mit der Einführung des § 13a BauNVO wurde den Gemeinden ein geeignetes Planungsinstrument an die Hand gegeben.

Ferienwohnungen werden nach § 13a BauNVO folgendermaßen definiert:

„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben [...] Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes [...] oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes [...] gehören.“

Des Weiteren werden die Baugebiete benannt in denen diese Regelung anwendbar ist. Für Allgemeine Wohngebiete bedeutet dies nach § 4 Abs. 3 BauNVO eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Dies entspricht auch dem Ziel der Gemeinde für das Wohngebiet „Tarnewitzer Huk“.

Ziel der Planung ist nicht der Ausschluss von Ferienwohnungsnutzungen, sondern viel eher die Beschränkung der Ferienwohnungen innerhalb des Wohngebietes auf ein verträgliches Maß. Ebenso hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren auch Kenntnis darüber erlangt, dass im westlichen Bereich des Ursprungsplanes innerhalb der Mehrfamilienhäuser ebenfalls Ferienwohnungen vermietet werden. Es ergaben sich zudem weitere Differenzen in Bezug auf bauplanungsrechtliche Festsetzungen, wie z.B. die Überschreitung von Baugrenzen. Diese Abweichungen sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 behandelt und zum Teil planungsrechtlich gesichert werden.

Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass durch ergänzende Festsetzungen auch die derzeitigen Eigentümer betroffen sind. Diesen wird insbesondere das Interesse an der Erhaltung des bestehenden Baurechts zugeschrieben. Die formal legal errichteten Bauten werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nur marginal berührt. Aus Sicht der Gemeinde sind die geplanten Einschränkungen notwendig, um ein geregeltes Miteinander innerhalb des Wohngebietes zu gewährleisten. Des Weiteren werden den Eigentümern durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen mehr Rechte eingeräumt als bisher. Mit der vorliegenden Planung sollen Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sein und zudem der Hauptnutzung in dem jeweiligen Gebäude baulich untergeordnet werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, der im Osten der Ortslage Boltenhagen liegt, umfasst etwa 1,7 ha. Im Norden wird er begrenzt durch die Straße „Tarnewitzer Huk“, im Osten durch eine Grünfläche, im Süden durch Waldflächen und im Westen durch die „Tarnewitzer Chaussee“. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden die Flächen der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 in der Fassung der 3. Änderung überplant.

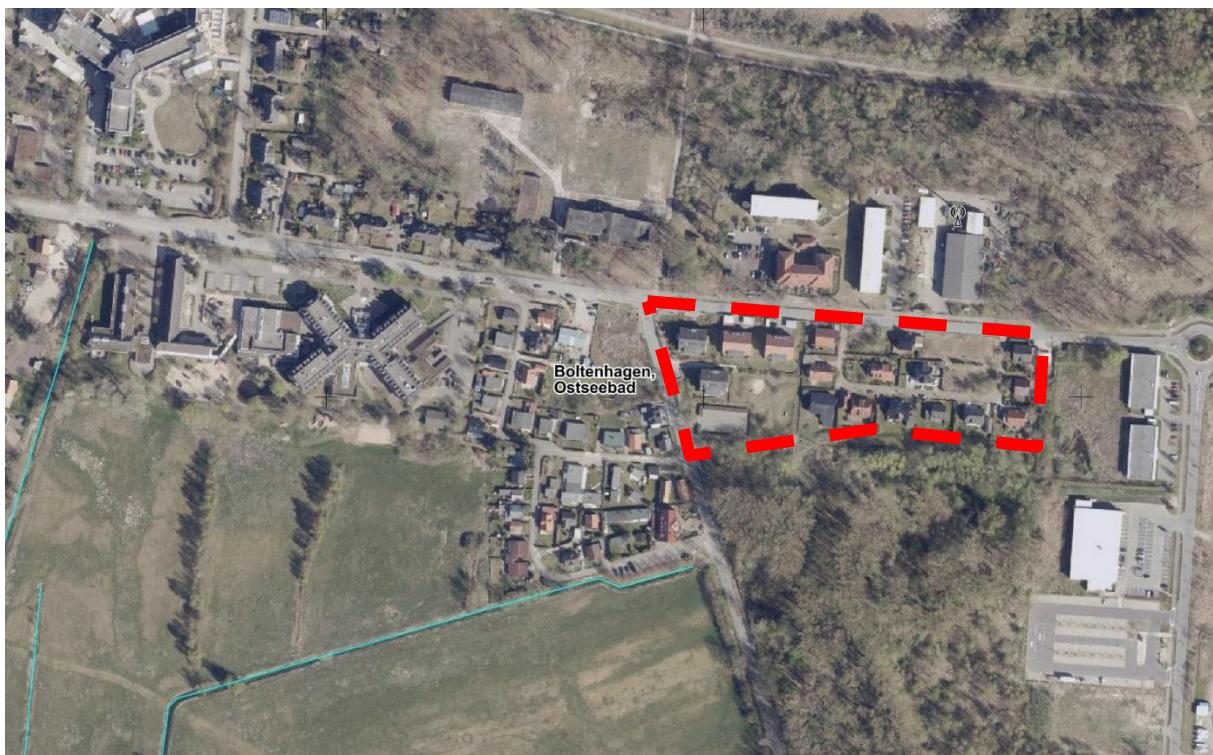


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2021.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 24. Oktober 2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung „Tarnewitzer Huk“ gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen. Daraufhin erfolgte eine ausführliche Erhebung der Bestands situation. Aufgrund der rechtlichen Problematik der Ferienwohnnutzung innerhalb allgemeiner Wohngebiete ruhte das Verfahren einige Jahre in der Hoffnung, eine rechts sichere Lösung dieses Problems zu finden.

Nunmehr wurden in der neuen Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 2017 Regelungen getroffen, die ein Miteinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen ausnahmsweise ermöglichen.

Das Verfahren soll daher nun weitergeführt werden. Dazu wurden auch die Flächen des im Ursprungsplan festgesetzten WA 1 hinsichtlich ihrer Nutzung überprüft. Diese sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden, um an dieser Stelle ausschließlich Dauerwohnraum zu sichern. Dazu wurde von der Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 02. September 2021 ein ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst, der nunmehr den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung umfasst. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hält dabei am beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fest. Das beschleunigte Verfahren umfasst Bebauungspläne der Innenentwicklung, die für die Wiedernutzbar machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenent wicklung aufgestellt werden. Die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 können als Maßnahme der Innenentwicklung und zur Sicherung der Wohnraumfunktion definiert werden.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist „im beschleunigten Verfahren [...] ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke

sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet“. Somit ist auch im beschleunigten Verfahren gewährleistet, dass sich die Öffentlichkeit frühzeitig zur Planung äußern kann.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurden am 18. September 2021 in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde eine Frist von drei Wochen zur frühzeitigen Äußerung gewährt. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie erneute Veröffentlichung

Mit dem Entwurf der Planung wurde die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2022 bis zum 14.06.2022 durchgeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Festsetzung 1.2 wurde neu formuliert.
- Festsetzung 3.1 wurde ergänzt und angepasst.
- Festsetzung 6 wurde auf die Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen reduziert.
- Die GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 wurde auf 0,4 erhöht.
- Flächen für Stellplätze in dem WA 6 wurden aus der Planzeichnung entfernt.

Aufgrund der inhaltlichen Änderungen an der Planung hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz sowie eigene Erhebungen verwendet. Darüber hinaus wurden Informationen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 sowie der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Boltenhagen befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Ostseeküste zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar. Die Gemeinde hat 2 470 Einwohner (Stand: 31.12.2020) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Klützer Winkel.

Das Gemeindeterminatorium umfasst eine Fläche von etwa 1 820 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Landesstraße 03 aus Richtung Klütz, die Verbindungsstraße von der Landesstraße 01 nach Tarnewitz (An der Weißen Wiek) sowie in der Ortslage Boltenhagen die parallel zur Küste verlaufende Ostseeallee. Über die Landesstraßen ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt über die A 20, Anschlussstelle Grevesmühlen.

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im Tourismusschwerpunkttraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Boltenhagen gehört gemeinsam mit dem Grundzentrum Klütz und den Gemeinden Damshagen und Kalkhorst zum Nahbereich Klütz. Dieser wiederum wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Der Hauptort Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt definiert.

Teile des Gemeindegebietes befinden sich des Weiteren in den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie Küsten- und Hochwasserschutz. Die Küstenbereiche der Gemeinde werden von dem regional bedeutsamen Rad routennetz berührt.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Osten von Boltenhagen. Für den Bereich der vorliegenden 2. Änderung besteht die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16. Mit diesem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Einige Ziele des Ursprungsplanes wurden bereits umgesetzt. Die öffentliche Erschließungsstraße wurde als Einbahnstraße hergestellt. Die Einzelbäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes wurden angepflanzt. Von den möglichen 17 Bauplätzen wurden bereits 13 bebaut. Zwei weitere werden gegenwärtig bebaut. Nach umfassenden Bestandserhebungen kann die Nutzung innerhalb des Plangebietes als Dauerwohnen und Ferienwohnen dargestellt werden.



Vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes, eigene Aufnahme.

Die vorhandenen Gebäude wurden gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Einzelhäuser errichtet. Die Dachlandschaft wird durch rot- und anthrazitfarbene Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer geprägt. Die Fassaden sind teilweise verputzt oder verklinkert.



Realisierte Planstraße A als Einbahnstraße mit angepflanzten Einzelbäumen, eigene Aufnahme.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche in Privateigentum. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO zu regeln.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Das Allgemeine Wohngebiet mit der laufenden Nr. 1 war bereits Bestandteil der 1. und der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte künftig die beiden Teilbereiche des Bebauungsplanes nach der Art der baulichen Nutzung unterscheiden. Der westliche Teilbereich umfasst das WA 1 mit vier Mehrfamilienhäusern. Der östliche Teilbereich besteht aus den WA 2 bis WA 6, die Einzel- sowie Doppelhäuser beinhalten.

An der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO wird weiterhin festgehalten, da die Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nach wie vor vorwiegend Dauerwohnungen schaffen möchte. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat sich die Gemeinde mit den tatsächlich entstandenen Nutzungen auseinandergesetzt und erkennt an, dass Ferienwohnungen bis zu einem gewissen

Maß innerhalb des Gebietes verträglich sind. Nichtsdestotrotz ist die Entstehung eines Ferienhausgebietes nicht im Sinne der Gemeinde. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich deshalb am tatsächlichen Bestand, ohne jedoch alle zuvor unzulässigen nutzungen nun zu ermöglichen.

Die ursprüngliche Festsetzung lautete: „**In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 6 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO nicht zulässig.**“

Gemäß dieser Festsetzung waren innerhalb des Änderungsbereiches allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig waren:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig waren:

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Nunmehr trifft die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unterschiedliche Regelungen für das WA 1 im Westen sowie für die WA 2 bis einschließlich WA 6 im Osten des Geltungsbereiches bezüglich der Zulässigkeit von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Es wird festgesetzt, dass im WA 1 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben schließt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auch die Nutzung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO aus. Die Mehrfamilienhäuser des WA 1 sollen ausschließlich dem Dauerwohnen dienen. Eine Kombination mit Ferienwohnungen innerhalb dieser Wohngebäude ist aus Sicht der Gemeinde nicht verträglich und auch nicht zielführend. Im Gemeindegebiet sowie auch im Hauptort Boltenhagen stehen eine Vielzahl an touristischen Einrichtungen verschiedener Art zur Verfügung. Eine Ferienwohnungsnutzung innerhalb eines Mehrfamilienhauses bringt jedoch ein enormes Störpotenzial mit sich, da Feriengäste durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder die vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden in der Lage sind, die Wohnruhe zu stören. Aus Sicht der Gemeinde ist dies für die Mehrfamilienhäuser des WA 1 nicht verträglich.

Für die WA 2 bis einschließlich WA 6 setzt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fest, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO **Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO; siehe 1.2 der Festsetzungen)**,

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

„Zum Beherbergungsgewerbe gehören insbesondere [...] solche Betriebe, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen, ohne dass die Gäste in den Räumen unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können“ (ERNST, ZINKAHN ET AL.).¹ Dies beinhaltet zum Beispiel Hotels, Pensionen oder Gastrohäuser. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, die auch zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören können, werden in einer weiteren Festsetzung gesondert behandelt.

Das vorhandene Plangebiet hat sich bis zum aktuellen Zeitpunkt zu einem Einfamilienhausgebiet mit überwiegend Einzelhäusern entwickelt. Derzeit werden entlang der Hauptstraße Tarnewitzer Huk zwei Doppelhäuser errichtet. Aufgrund der baulichen Entwicklung erscheint es für die Gemeinde daher sinnvoll, reine Betriebe des Beherbergungsgewerbes planungsrechtlich auszuschließen. Diese sind mit einer durchaus größeren Kubatur als die der Einfamilienhäuser sowie mit ggf. erhöhtem Verkehrsaufkommen, durch An- und Abfahrten der Gäste sowie der Versorgung des Beherbergungsbetriebes dienenden Fahrzeuge verbunden und sind innerhalb des Plangebietes unerwünscht.

Dennoch hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Bedarf bzw. den Wunsch der Eigentümer, auch Ferienwohnungen nutzen zu dürfen, erkannt. Für städtebaulich vertretbar wird die Kombination von Dauer- und Ferienwohnen insbesondere erachtet, wenn beide Nutzungen in einem und demselben Gebäude stattfinden. Bodenrechtliche Spannungen treten in dieser Konstellation nur selten auf.²

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll hierzu eine Regelung getroffen werden. Deshalb wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie der Hauptnutzung in dem Gebäude baulich untergeordnet sind. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden grundsätzlich keine Änderungen vorgenommen. Der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, bleibt bestehen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.

Da die Straßen innerhalb des Plangebietes mittlerweile vollständig hergestellt sind, ist die Festsetzung ausreichend bestimmt.

Für die bisher unbebauten Grundstücke weist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nunmehr darauf hin, dass **die Einmessung der Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts zur Bestimmung der notwendigen Bezugshöhe für die höhenbezogenen Festsetzungen von den Grundstückseigentümern vorzunehmen ist.**

¹ BVerwGE 90, 140 (143); BVerwG Beschl. v. 8.5.1989 – 4 B 78.89, NVwZ 1989, 1060 = ZfBR 1989, 225; OVG Münster Beschl. v. 14.8.2007 – 10 A 1219/06, NVwZ-RR 2008, 20 = ZfBR 2007, 798 = BauR 2007, 2033

² Vgl. hierzu Oberverwaltungsgericht Greifswald vom 04.04.2017 (3 K 253/15)

Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 wurden im Rahmen der Ursprungsplanung Festsetzungen zur Bauweise getroffen. In allen Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise. In den WA 1 bis WA 3 wurde zudem die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen, in den WA 4 bis WA 6 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Erhebungen durchgeführt. Bei der Ermittlung der Bauweise kam es zu keinen Unregelmäßigkeiten. Innerhalb des Plangebietes wurden zum derzeitigen Stand ausnahmslos Einzelhäuser errichtet. Innerhalb des WA 3 sind aktuell zwei Doppelhäuser im Bau.

Die Gemeinde hat sich deshalb dazu entschieden, **innerhalb des festgesetzten WA 2 die Zulässigkeit von Doppelhäusern künftig zu streichen, zulässig sind nur noch Einzelhäuser**. Da sich diese Festsetzung am Bestand des Grundstücks orientiert, ergeben sich für den Eigentümer keinerlei Benachteiligungen. Da die Gemeinde jedoch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ebenfalls neu regeln möchte, ist die geänderte Festsetzung für das WA 2 sinnvoll.

Somit sind lediglich in den WA 1 und WA 3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Bei der Überprüfung der Ursprungsplanung sind des Weiteren auf sechs Grundstücken Abweichungen der Baugrenzen festgestellt worden. Dabei handelt es sich auf den Flurstücken 22/44, 22/45, 22/50 und 22/35 der Flur 2, Gemarkung Tarnowitz um Überschreitungen der Baugrenze durch das Hauptgebäude. Auf den Flurstücken 22/31 und 22/37 der Flur 2, Gemarkung Tarnowitz um nichtzulässige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich dazu entschieden, diese Abweichungen entsprechend des tatsächlichen Bestandes anzupassen. Da es sich dabei um Abweichungen von maximal einem Meter handelt, werden die Baugrenzen erweitert.

Die textliche Festsetzung Nr. 3.1, die ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen regelt, bleibt geringfügig verändert bestehen. Es wird in der beispielhaften Aufzählung lediglich „Terrassen“ zur Klarstellung ergänzt und die maximale Tiefe von 1,00 m auf 1,50 m erhöht. Damit werden bestehende Abweichungen baulicher Anlage mit den Festsetzungen in Einklang gebracht und ein bauordnungsrechtliches Einschreiten verhindert. Dies scheint aufgrund einer von der Gemeinde nicht beabsichtigten Härte und weiterhin geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen.

Wegen der kleinen Grundstücksgrößen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 6 und dem Flächenbedarf für die erforderlichen Stellplätze wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,4 erhöht.

Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. Demnach waren zulässig:

WA 1 – acht Wohnungen pro Wohngebäude
WA 4 – zwei Wohnungen pro Wohngebäude
WA 2, 3, 5 und 6 – eine Wohnung pro Wohngebäude

Für das WA 1 wurden im Rahmen der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes neue Regelungen getroffen. In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16 heißt es daher:

„Die Zahl der zulässigen Wohnungen innerhalb des Baugebietes ist wie folgt beschränkt:

WA 1 – acht Wohnungen pro Wohngebäude in den Häusern: Haus I / Haus II
WA 1 – zwölf Wohnungen pro Wohngebäude in den Häusern: Haus III / Haus IV“

Diese Regelung bleibt auch für die 2. Änderung bestehen.

Änderungen werden innerhalb des östlichen Einfamilienhausgebietes vorgenommen, um, wie bereits beschrieben, den Wunsch der Eigentümer, auch Ferienwohnungen nutzen zu dürfen, umsetzbar zu machen.

In den festgesetzten **WA 2 bis 6 sind künftig maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig**. Im festgesetzten **WA 3 ist zudem je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig**. Dies begründet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Grundstücksgrößen im Plangebiet. Die Grundstücksgrößen im östlichen Teil des Geltungsbereiches variieren zwischen 450 m² bis 693 m². Die Mehrheit hat eine Größe unter 535 m². Bei den aktuell im Bau befindlichen Doppelhäusern beträgt die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte lediglich ca. 240 m². Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entspricht eine Auslastung mit zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nicht der städtebaulichen Ordnung in diesem relativ kleinen Wohngebiet. Dem Gleichheitsgrundsatz wird entsprochen, indem die Gemeinde jeder zulässigen Wohneinheit in etwa die gleiche Grundstücksgröße zugesteht. Somit erfolgt mit der 2. Änderung in gewisser Weise die Durchsetzung des Gleichheitsgrundsatzes.

Sonstiges

Die textlichen Festsetzungen zu den **Verkehrsflächen** mit besonderer Zweckbestimmung bleiben von der Änderungsplanung unberührt. Hier wird auf die Begründung zur Ursprungsplanung verwiesen.

Änderungen in der Planzeichnung ergeben sich für die entlang der Planstraße festgesetzten Stellplätze. Die Planstraße A ist als Straße „Tarnewitzer Huk“ mit den festgesetzten Baumanpflanzungen hergestellt. Die Stellplätze müssen allerdings dem tatsächlichen Bestand der Erschließung der Privatgrundstücke angepasst werden. Drei der sechs Stellplätze werden auf die jeweils andere Seite der Baumpflanzungen verschoben. Die Gesamtanzahl der Stellplätze bleibt gleich.

Des Weiteren wurden die zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte überprüft. In Kapitel 6 – Umweltbelange wird hierauf näher eingegangen.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden als Örtliche Bauvorschriften im Rahmen der Ursprungsplanung festgesetzt. Diese erfahren im Rahmen der vorliegenden Planung keine Änderung.

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Tarnewitzer Huk“, die nördlich des Plangebietes bzw. innerhalb des Gebietes verläuft. Die ursprüngliche Planstraße A ist gemäß den Festsetzungen realisiert. Sie ist als Einbahnstraße gewidmet.

Die verkehrstechnische Erschließung ist für das gesamte Plangebiet gesichert.

Innerhalb des Plangebietes sind private Stellplätze entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen unterzubringen. Öffentliche Parkplätze entlang der Planstraße sind in entsprechender Anzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert, die Standorte werden in der Planzeichnung entsprechend des tatsächlichen Bestandes angepasst.

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

Unmittelbar am Plangebiet in der Straße „Tarnewitzer Huk“ befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

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

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 1,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeine Wohngebiete	15 890
davon WA 1	6 875
WA 2	495
WA 3	1 900
WA 4	440
WA 5	4 250
WA 6	1 930
Verkehrsfläche	1 210
davon Planstraße A – Tarnewitzer Huk	1 175
Tarnewitzer Chaussee	35
Flächen für Versorgungsanlagen – Abwasser	20
Plangebiet gesamt	17 120

4. Ver- und Entsorgung

Von der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Wasserversorgung (auch Löschwasser), Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter.

Die Anlagen zur technischen Versorgung des Plangebietes sind bereits hergestellt. Innerhalb des Änderungsbereiches sind daher Leitungen zur Ver- und Entsorgung vorhanden. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu beachten.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Die Ausbauquerschnitte sind geeignet, die ungehinderte Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

5. Immissionsschutz

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

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

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der motorisierte Verkehr auf der Straße „Tarnewitzer Huk“ als eine maßgebliche Emissionsquelle definiert werden kann. Da es sich insgesamt um einen bereits bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Straßenverkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten.

6. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ die bebaute Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

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

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Beschränkung von Ferienwohnungen innerhalb des bereits bestehenden Wohngebietes auf ein verträgliches Maß. In dem Wohngebiet ergaben sich nach ausführlicher Prüfung des Bestandes Differenzen in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten, dem Vorhandensein von Ferienwohnungen sowie in Bezug auf bauplanungsrechtliche Festsetzungen, wie z.B. die Überschreitung von Baugrenzen. Diese Abweichungen sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 behandelt und zum Teil planungsrechtlich gesichert werden.

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

Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Tourismusschwerpunkttraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

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

- Boltenhagen befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), Der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) und der Landschaftseinheit Klützer Winkel (101) (Karte 1).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird nördlich der Siedlungslage mit sehr hoher und südlich mit hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 3).
- In den Bereichen südlich der Siedlungslage wird die Schutzwürdigkeit des Bodens mit gering bis mittel eingestuft (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird im Küstenbereich nördlich von Boltenhagen mit sehr hoch und südlich von Boltenhagen mit mittel bis hoch bewertet (Karte 8). In Bezug auf die Funktionenbewertung der Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume ist die Stufe-1 geringe Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 9).
- Die Küsten- und Gewässerbereiche angrenzend an Boltenhagen sind Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) und eines Gebietes nach Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH) (Karte 10).
- Nordöstlich von Boltenhagen befindet sich ein Naturschutzgebiet (N 275) (Karte 11).
- Boltenhagen ist als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktion gemäß Karte IV dargestellt (Karte 13).
- Die Bereiche südlich von Boltenhagen sind im Zusammenhang mit der Analyse der Arten und Lebensräume als M.3 stark entwässerte, degradierte Moore verzeichnet (Karte I). Daraus leitet sich Maßnahme 2.3 Vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltfsfunktionen stark entwässerter, degraderter Moore ab. Für den Küsten- und Wasserbereich sind folgende Maßnahmen verzeichnet:
1.1 Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern, 12.1 Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten (Karte III).
- Die Küsten- und Wasserbereiche sind Teil des Biotopverbundes im engeren Sinne im marinem Bereich (Karte II).
- Die Bereiche um Boltenhagen sind als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dargestellt (Karte IV).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen direkt an der Straße „Tarnewitzer Huk“, die als Verlängerung der Hauptstraße „Ostseeallee“ nach Osten fungiert. Das Ostseebad besitzt eine hohe touristische Bedeutung. Die hohe

naturschutzfachliche Bedeutung der angrenzenden Bereiche spiegelt sich in der Ausweisung der Schutzgebiete, insbesondere im Küstenbereich, wider. Die mit dem hier betrachteten Vorhaben verbundenen Nutzungen beziehen sich nur auf das Plangebiet selbst. Erhebliche Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

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

Folgende Schutzgebiete sind für das Gemeindegebiet relevant:

- SPA-Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (ca. 150 m nördlich und 275 m östlich),
- GGB (ehemals FFH-Gebiet) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (ca. 150 m nördlich und 275 m östlich),
- Naturschutzgebiet NSG 275 „Tarnewitzer Huk“ (ca. 150 m nördlich und 250 m östlich).

Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Boltenhagen. Zwischen den genannten Schutzgebieten und dem Plangebiet befindet sich Straße „Tarnewitzer Huk“ sowie weitere Gebäudestrukturen und Wald als Pufferzone. Die angestrebte Nutzung bezieht sich nur auf das Plangebiet selbst. Es sind keine Auswirkungen auf die benannten Schutzgebiete zu erwarten.

Geschützte Biotope

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

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

Gesetzlich geschützter Baumbestand

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

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert. Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 wurde der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet aufgenommen.

Im Ursprungsplan wurden im Süden des Plangebietes drei Bäume auf dem Flurstück 22/35, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz, und im Norden entlang der Straße „Tarnewitzer Huk“ sechs Bäume zum Erhalt festgesetzt. Diese Bäume sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr vorhanden. Die drei Bäume, die im südlichen Geltungsbereich fehlen, werden nach der Festsetzung des Ursprungsplanes 1:2 ausgeglichen. Die Pflanzung der sechs Ausgleichsbäume erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der Straße „Tarnewitzer Huk“ wurden im Ursprungsplan fälschlicherweise als Bäume festgesetzt. Nach ausführlicher Recherche der Unterlagen stellte sich heraus, dass sich entlang der Straße ursprünglich Sträucher befanden. Diese wurden im Rahmen der Verkehrserschließung entfernt. Aus den genannten Gründen ist dafür kein Ausgleich erforderlich.

Wald

Südlich des Plangebietes befindet sich Wald. Dieser wurde im Rahmen der Ursprungsplanung ausführlich berücksichtigt. In der Planzeichnung wurden die Waldgrenze sowie die 30 Meter Waldabstand dargestellt. Seitdem wurden weitere Bäume südlich des Plangebietes gepflanzt, die nunmehr Teil des Waldes sein könnten. Da die vorgelegte Planung jedoch kein Heranrücken an den Baumbestand vorsieht, sondern die Bebauung bereits errichtet wurde, leitet sich keine Betroffenheit von Wald ab.

Zur Zeit der Ursprungsplanung befand sich auch östlich des Plangebietes Wald. Dieser wurde im Zuge des Ausbaus der Weißen Wiek jedoch gerodet, sodass der Waldabstand im Osten des Plangebietes keine Bedeutung mehr hat und somit aus der Planzeichnung entfernt wurde.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung

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

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

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Das Plangebiet ist Teil der besiedelten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen. Es wird durch eine Einfamilienhaussiedlung im Osten sowie Mehrfamilienhäusern im Westen geprägt. Zwei Baugrundstücke sind derzeit noch unbebaut. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brutvögel

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

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

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

Säugetiere/Fledermäuse

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

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

Reptilien

In Bezug auf ein Vorkommen von Reptilien wird insbesondere eine Eignung des Plangebietes für die Zauneidechse untersucht. Ein Vorkommen der weiteren gemäß FFH-Richtlinie und Bundesartenschutzverordnung geschützten Reptilienarten der europäischen Sumpfschildkröte und Schlingnatter kann aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wichtiges Lebensraumkriterium für die Zauneidechse ist die Verfügbarkeit gut besonnter, vegetationsarmer Flächen mit grabbarem Boden für die Eiablage. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist stark verdichtet und durch den Baumbestand verschattet. Eine Eignung des Plangebietes für die Artengruppe Reptilien ist nicht gegeben.

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

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der

Siedlungslage von Boltenhagen und ist anthropogen stark überformt. Im Bereich der ehemaligen Minigolfanlage sind großflächige Versiegelungen vorhanden. Aufgrund dieser anthropogenen Überformung ist das Plangebiet nicht als Lebensraum für Amphibien geeignet.

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

Fische

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

Schmetterlinge

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

Käfer

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

Libellen

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

Weichtiere

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

Pflanzen

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

6.3 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen und ist maßgeblich durch die vorhandene Wohnbebauung charakterisiert. Entlang der Planstraße A wurden in der Ursprungsplanung Anpflanzgebote festgesetzt. Da die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 keine Änderungen widerfahren, werden diese übernommen und nicht entsprechend dem aktuellen Bestand zum Erhalt festgesetzt.

Folgende Festsetzungen bzw. Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16:

Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für den Bebauungsplan festgesetzt, dass für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur die Arten laut Pflanzliste in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind. Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN-Normen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

Auf den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Standorten ist je ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (Stammumfang 14-16 cm in 1,30 m ü. OFG). Geringfügige Abweichungen des Pflanzabstandes bis zu 1,50 m sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben.

Die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als ein- bzw. dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen entsprechend Pflanzliste und Pflanzschema zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung, Teil A, für den Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten.

Als Ersatz für jeden zu fällenden Baum sind zwei neue Bäume zu pflanzen. Im Bereich der 1. Änderung sind 22 Baumpflanzungen vorzunehmen. Weitere 40 Bäume sind als Ersatzpflanzung außerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und fachgerecht zu begrünen.

Als heimische Gehölze gelten:

Sträucher (Pflanzgröße: 60 – 100 cm):

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)

Bäume (Pflanzgröße: 150 – 200 cm):

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen darf zwischen nördlicher Teilfläche mit Häusern I, II und III und südlicher Teilfläche mit Haus IV und Gemeinschaftsstellplätzen für eine Durchwegung in einer Breite von maximal 2,00 m unterbrochen werden.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzge setzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvö gel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes sind die Forderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnah men“ einzuhalten.

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

7. Hochwasserschutz

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

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das

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

8. Durchführungsrelevante Hinweise

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

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt im Bereich des Bodendenkmals 9 Tarnewitzer Huk, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt werden kann. Dieses Bodendenkmal ist gekennzeichnet als Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Werden unvermutet weitere Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass

Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung.

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

Dieser erneute Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses erneuten Entwurfs getätigten werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

Der Bürgermeister

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Bearbeitungsstand 19.03.2024

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin



Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiter: Herr Bastrop
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: johann.bastrop@afrlw.mv-regierung.de
AZ: 120-506-63/22
Datum: 03.06.2022

nachrichtlich: LK NWM (Stabstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen),
WM V 750

**Landesplanerische Stellungnahme zur 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 16
„Tarnewitzer Huk“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 02.05.2022 (Posteingang: 02.05.2022)
Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Frau Burda,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBI. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilstiftschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zur 2. Änderung des B-Plan Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehend aus Planzeichnung (Stand Februar 2022) und Begründung vorgelegen.

Das gemeindliche Planungsziel besteht in der Beschränkung der Nutzung der Ferienwohnungen eines Wohngebietes. Innerhalb des seit 2006 rechtskräftigen B-Plans sind von 17 Bauplätzen in 13 Gebäude errichtet worden. Zwei weitere Gebäude befinden sich derzeit in Bau. Das Baufeld WA 1 ist für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Zukünftig soll hier die Nutzung für Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. In den WA 2, WA 4 bis 6 sind zwei Wohneinheiten zulässig von der eine als Fereinwohnung genutzt werden kann, sofern die

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlw.mv-regierung.de

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Ausführungen zu den Beurteilungsgrundlagen zur Kenntnis.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen und den Planungszielen zur Kenntnis.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

andere als Hauptwohnsitz dient. Die gilt auch für das WA 3 in dem auch Doppelhäuser zulässig sind. Je Doppelhaushälfte ist hier nur eine Wohneinheit zulässig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist der Vorhabenbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Raumordnerische Bewertung

Mit dem Vorhaben werden raumordnerische Belange nicht berührt.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben, 2. Änderung B-Plan Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“, stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Johann Bastrop

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass raumordnerische Belange mit der vorgelegten Planung nicht berührt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entgegensteht.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Landkreis Nordwestmecklenburg

Der Landrat

Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel
für die Gem. Ostseebad Boltenhagen
Schloßstr. 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 03.06.2022

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gem. § 13 a BauGB

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 03.05.2022, hier eingegangen am 09.05.2022

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gem. § 4 Abs.2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 24.02.2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht

Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Auflistung der beteiligten Fachdienste wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

FD Kataster und Vermessung

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Die Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt:

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 16 verfügt über eine rechtskräftige 1. und 3. Änderung. In die 2. Änderung werden die bisherigen Änderungen nachrichtlich übernommen. Auf Grund der zeitlichen Abfolge und Nummerierung der Änderungen kann es zu Irritationen kommen. Ggf. sollte die Gemeinde die 2. Änderung als 4. Änderung fortführen.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt von der Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem nach der Rechtsprechung des OVG Greifswald Ferienwohnungen unzulässig sind. Tatsächlich sind im Plangebiet jedoch zahlreiche Ferienwohnungen vorhanden, sowohl in Gebäuden als auch untergeordnet in Räumen, durch den rechtswidrigen Ausbau einer 2. Wohnung.

Ziel der Planung ist es das Dauerwohnen zu schützen und gleichzeitig das Ferienwohnen untergeordnet in einem verträglichen Maß zu ermöglichen. Die Begründung und die Festsetzungen sind hierbei widersprüchlich. In der Festsetzung unter 1. 2 wird von ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbetrieben den WA 2-6 ausgegangen. Das heißt Ferienwohnungen sind in Gebäuden und Räumen als Ausnahme zulässig. Das widerspricht jedoch den Festsetzungen unter Punkt 6. Jedoch sind die Festsetzungen wie sie unter Punkt 6 getroffen wurden nicht zulässig.

Die Gemeinde ist an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden, insofern sind eigengenutzte Hauptwohnungen nicht festsetzbar. Nicht schlüssig ist die vorliegende Planung dahingehend, ob die Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, oder als Betrieb des Beherbergungsgewerbes in Räumen, also als deutlich untergeordnete Wohnung jedem Gebäude im WA 2-6 beim Ausbau einer 2. Wohnung zugestanden werden soll. In diesem Fall würde die Ausnahmeregelung nicht mehr greifen, vielmehr müssten sie dann als allgemein zulässig festgesetzt werden. Die Festsetzungen sind dahingehend eindeutig und zweifelsfrei zu formulieren und die Begründung entsprechend anzupassen.

Weitere rechtswidrige Entwicklungen im Plangebiet sollen teilweise legalisiert werden (Überschreitung der Baugrenze).

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen**Bauleitplanung****Zu I.:**

Der Hinweis zu den bisherigen Änderungen wird zur Kenntnis genommen. Da die 2. Änderung auf die bisherigen Änderungen hinweist, hält die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen an der bisherigen Bezeichnung fest. In der Präambel wird auf die bereits rechtskräftige 3. Änderung hingewiesen.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und beachtet diesen. Die Festsetzungen 1.2 und 6 werden folgendermaßen angepasst: Die Festsetzung 1.2 wird neu formuliert: „*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Hauptnutzung im Gebäude baulich untergeordnet sind.*“

Unter Punkt 6 wird nun lediglich die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen – unabhängig davon, ob es Ferien- oder Dauerwohnungen sind – festgesetzt. Auf die Festsetzung von Hauptwohnungen wird verzichtet.

Mit der neu gefassten Festsetzung unter 1.2 kann das von der Gemeinde angestrebte Ziel, Ferienwohnungen im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit zu begrenzen, in gleicher Weise wie mit den Festsetzungen des Entwurfes erreicht werden. Die neu gefasste Festsetzung unter 1.2 definiert eine bestimmte Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO und orientiert sich dabei an § 13a BauNVO. Die Festsetzung ist daher vom Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB abgedeckt.

Einige Fehlentwicklungen sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes geheilt werden. Dabei handelt es sich um untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude, die nicht in der Lage sind, den Nachbarschaftsschutz zu beeinträchtigen. Da das Plangebiet im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes eingehend überprüft wurde, sollen diese geringfügigen Überschreitungen seitens der Gemeinde geheilt werden. Wiederum andere rechtswidrige Entwicklung bzgl. der Stellplätze und Garagen kann die Gemeinde nicht heilen und dies wird auch nicht angestrebt.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel**Unverbindliche Planerläuterung**

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ ist die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen, entsprechend der aktuellen Rechtsprechung bzgl. Ferienwohnungen in Wohngebieten. Zudem sollen Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes an die gegenwärtigen Entwicklungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete angepasst werden.

Die textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den Ursprungsbebauungsplan, inklusive der Festsetzungen der rechtskräftigen 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes. Ergänzungen der Festsetzungen und Hinweise sind farblich gekennzeichnet. Festsetzungen sowie Hinweise, die entfallen, werden durchgestrichen dargestellt.

~~Redaktionelle Änderungen von Festsetzungen und Hinweisen, die die Inhalte nicht berühren, werden nicht gesondert gekennzeichnet.~~

1. Grundlage für die 2. Änderung sind die durch die Änderung der BauNVO 2017 eröffneten Möglichkeiten.
2. Alle Änderungen sind kenntlich zu machen. Von redaktionellen Änderungen ist nur dann zu sprechen, wenn es sich um Schreibfehler handelt, die nunmehr berichtigt werden.

In die Präambel sollte der Zusatz auf die anzuwendende BauNVO mit aufgenommen werden.

III. Planerische Festsetzungen*Planzeichnung:*

Die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen zu den Stellplätzen in den WA 2, 3, 4 und 6 (die hier „redaktionell angepasst“ wurde?!) sollte ebenfalls überprüft werden.

Ich empfehle die Streichung. In der Begründung lassen sich dazu keine Ausführungen finden. Gem. § 49 LBauO M-V sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die Festsetzung der Stellplätze im WA 6 ist zudem noch farblich unterschiedlich und enthielt im Ursprungsplan den Zusatz 5, was sich bei der Herstellung von nur einer WE nicht logisch begründen lässt.

Da die Gemeinde nunmehr jedoch 2 WE auf den relativ kleinen Grundstücken zulässt, sollte sie ggf. Festsetzungen gem. § 86 Abs.1 Nr.4 LBauO M-V prüfen.

*Text - Teil B:***ZU 1.2**

Mit der vorliegenden Festsetzung sind Ferienwohnung als Ausnahme sowohl in Gebäuden als auch in Räumen, unabhängig von ihrer Unterordnung zulässig.

Die Festsetzung steht damit im Widerspruch zum Festsetzungswillen der Gemeinde, wie er in Punkt 6 zum Ausdruck kommt. Zudem sind neben den Ferienwohnungen auch sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise nunmehr zulässig. Es ist nicht zweifelsfrei ob der Punkt 1.2 auch auf das WA 1 mit anzuwenden ist.

Zu II.:

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der unverbindlichen Planerläuterung geändert.
2. Die Gemeinde prüft die Änderungen dahingehend noch einmal. Die Änderungen bzw. Aktualisierungen der gegebenen Hinweise werden dann kenntlich gemacht, der Inhalt der Planung wird dadurch jedoch nicht verändert.

Der Hinweis auf die angewandte BauNVO wird in die Planung aufgenommen und unter Teil B - Text aufgeführt.

Zu III.:*Planzeichnung:*

Die festgesetzten Stellplätze in den WA 2, 3, 4 und 6 wurden nachrichtlich übernommen und nicht redaktionell angepasst.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Flächen für Stellplätze werden aus dem WA 6 entfernt. Die Gemeinde erachtet die Regelung des § 49 LBauO M-V im vorliegenden Fall als ausreichend.

*Text – Teil B:***Zu 1.2:**

Die Festsetzung wird wie eingangs dargestellt neu formuliert.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Dazu folgender Hinweis:

Gem. § 13 a BauNVO gehören Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Abs. 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 5a Abs. 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.

(BeckOK BauNVO/Hornmann, 29. Ed. 15.4.2022, BauNVO § 13a)

Der Begriff Ferienwohnung schließt sowohl Räume als auch ganze Gebäude ein. Unter einem Gebäude versteht das Bauordnungsrecht eine selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (vgl. § 2 Abs. 2 MBO und die entsprechenden Definitionen der Landesbauordnungen). Dieser Gebäudebegriff kann auch dem Planungsrecht zugrunde gelegt werden. Ein Gebäude iSd BauNVO muss tatsächlich selbstständig benutzbar sein; unselbständige Teile eines Gebäudes können Räume sein, nicht aber ganze Gebäude (BVerwG Beschl. v. 13.12.1995 – 4 B 245.95, NVwZ 1996, 787 = ZfBR 1996, 123 = BauR 1996, 219). Auch ein kleiner, baulich und funktional selbständiger Anbau mit eigenem Zugang ist ein Gebäude (BVerwG aaO; → § 13 Rn. 20). Bauliche Verbindungen zwischen selbständigen Gebäuden sind unschädlich; auch auf die relative Größe der Gebäude oder den optischen Eindruck als Haupt- und Anbau kommt es nicht an, wenn beide Gebäude jeweils unabhängig voneinander zugänglich sind (BVerwG aaO).

Als Räume iSd § 13a kommen nur Wohnungen in Betracht, die gegenüber der Hauptnutzung des Gebäudes abgeschlossen sind (zu dem Begriff Wohnung → § 3 Rn. 21, bezogen auf Dauerwohnen). Dies folgt aus dem Begriff der Ferienwohnung und dem Erfordernis, dass die Räume geeignet sein müssen, eine eigene Häuslichkeit zu begründen. Nicht als Ferienwohnung anzusehen ist deshalb ein in einer Wohnung gelegenes Gästezimmer, auch wenn Küche und Bad mitbenutzt werden dürfen (Blechschmidt in EZBK § 13a Rn. 27). Das gegen Entgelt überlassene Gästezimmer kann ggf. ein Beherbergungsbetrieb sein.

Die Festsetzung und die Begründung sind zu prüfen und ggf. zu ändern. Beim Festhalten an der Festsetzung unter 1.2 bezieht sich die Ausnahme immer auf das Baugebiet insgesamt (WA 2-6) und es sind danach ausnahmsweise Ferienwohnungen in Gebäuden und Räumen (unabhängig von ihrer Größe und ggf. Unterordnung) zulässig.

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Der Hinweis auf § 13a BauNVO wird zur Kenntnis genommen.

Die Erläuterungen zu den Begrifflichkeiten werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die neu gefasste Festsetzung unter 1.2 orientiert sich an § 13a BauNVO und ermöglicht die Errichtung von Ferienwohnungen in den WA 2 bis 6 nur als baulich untergeordnet und ausnahmsweise zulässig. Damit kann sichergestellt werden, dass Ferienwohnungen nur in Kombination mit einer anderen Hauptnutzung (vornehmlich Dauerwohnen in einem WA) zulässig sind und somit bodenrechtliche Spannungen wegen der vorhandenen sozialen Kontrolle vermieden werden.

Die Festsetzung 1.2 wurde wie zuvor erläutert angepasst.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Zu 2.2:

Ich empfehle zu prüfen, ob bei der möglichen Erweiterung auf 2 WE in den WA 2-6 und dem damit zusätzlichen Bedarf für Nebenanlagen nach § 12 und §14 BauNVO die zulässige Überschreitung von 50 v.H. bei einer GRZ von 0,25 ausreichend ist.

Zu 6:

WA 2- Nach § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB sind nur die Anzahl der Wohnungen festsetzbar, dabei wird weder nach Dauerwohnung und Ferienwohnung noch nach Hauptwohnung und Nebenwohnung unterschieden.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Seite 3

Absatz 2

Die Aussage ist so nicht richtig. In den gewachsenen Ortslagen, wo Ferienwohnungen schon immer vorhanden waren und somit von einer Gemengelage auszugehen war, sind auch ohne den § 13 a BauNVO neue Ferienwohnungen durchaus zugelassen worden.

Seite 4 Absatz 2 letzter Satz

„Die Gemeinde Boltenhagenentgegensteuern.“ Wenn das das Ziel ist, muss der Plan nicht geändert werden. Diese Aussage steht im WS zu Satz 1 in Absatz 1.

Seite 11

Überbaubare Grundstücksfläche

Es ist zu prüfen, ob auch die Terrassen als Teile der Hauptanlage in den Baugrenzen liegen, oder ob hierfür unter Angabe eines Maßes Überschreitungen zuglassen werden.

Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Das hier beschriebene Planungsziel spiegelt sich nicht in der Festsetzung unter Punkt 1 wieder. Der Wille geht über die Ausnahmeregelung hinaus. Auch dafür gibt es Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO.

Ich gehe davon aus, dass eine nochmalige Auslegung und Beteiligung erforderlich ist.

Zu 2.2:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und beachtet diesen. Die GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 wird auf 0,4 erhöht.

Zu 6:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und beachtet diesen. Unter Punkt 6 wird nun lediglich die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen – unabhängig davon, ob es Ferien- oder Dauerwohnungen sind – festgesetzt. Auf die Festsetzung von Hauptwohnungen wird verzichtet. In Verbindung mit der Festsetzung 1.2 ergibt sich dann, dass eine Dauerwohnung und eine untergeordnete Ferienwohnung zulässig sind.

Zu IV:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Seite 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wird ergänzt, dass Nutzungsuntersagungen von Ferienwohnungen in faktischen Reinen und Allgemeinen Wohngebieten erfolgten.

Zu Seite 4:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und formuliert den betreffenden Satz um. „*Mit der vorliegenden Planung sollen Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sein und zudem der Hauptnutzung in dem jeweiligen Gebäude baulich untergeordnet werden.*“

Zu Seite 11:

Gemäß der Festsetzung 3.1 können Gebäudeteile bis zu einem Drittel der Gebäudebreite und bis zu einem Meter Tiefe vor der Baugrenze hervortreten. Die Beispielhafte Aufzählung wird um Terrassen ergänzt. Abweichungen, die über dieses Maß hinausgehen, beabsichtigt die Gemeinde nicht zu legalisieren.

Die Gemeinde hat mit der neu formulierten Festsetzung 1.2 von den Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Das Planungsziel findet sich in der Festsetzung wieder.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt eine erneute Auslegung durchzuführen.

FD Bauordnung und Umwelt**Untere Wasserbehörde:**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

X

Mit der 2. Änderung werden keine wasserwirtschaftlichen Belange berührt. Das Plangebiet ist für die Trinkwasserversorgung und für die Schmutz – und Regenwasserentsorgung öffentlich erschlossen.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

X

Aus Sicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Anregungen und Hinweise.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

X**FD Bauordnung und Umwelt****Untere Wasserbehörde**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Planung keine wasserwirtschaftlichen Belange berührt werden und das Plangebiet für die Trinkwasserversorgung und die Schmutz- und Regenwasserentsorgung öffentlich erschlossen ist.

Untere Naturschutzbehörde

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege keine Anregungen und Hinweise bestehen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, Anmerkungen oder Versagensgründe zum bzw. gegen den Entwurf der Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnowitz Huk“, da durch die beabsichtigte Reduzierung der Anzahl an Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes auf ein verträgliches Maß keine Belange des Immissionsschutzes betroffen sind, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einer Regelung bedürfen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, Anmerkungen oder Versagensgründe gegen die vorgelegte Planung bestehen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine Änderungen an der vorgelegten Planung vorzunehmen sind.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

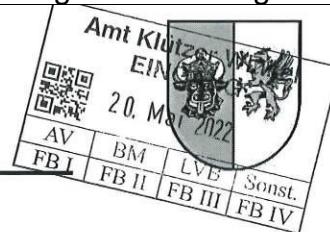
Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände zur vorgelegten Planänderung bestehen.

Straßenbaulastträger

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenbaulastträger keine Einwände vorgetragen werden, da Straßen und Anlagen in Ihrer Trägerschaft nicht vorhanden sind.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin



Amt Klützer Winkel
z.H. Frau Burda
Schlossstr. 1
23948 Klütz

Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-120-22-5122-74010
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 17. Mai 2022

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“

Ihr Schreiben vom 3. Mai 2022

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Den o. g. B-Plan habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Zu 1.: Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden, da keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Zu 2.: Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich der Änderungsbereich in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und somit keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Zu 3.1: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des StALU bzgl. des Naturschutzes nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist nachfolgende Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) genehmigt oder angezeigt wurde:

Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flur/-stück
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	Behandlungsanlage für Strandräumgut	Tarnewitz	Flur 1: 37/3; Flur 2: 21/6, 19/3

Diese Anlage hat Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Hinweis: Bei der Umsetzung Ihres Planungsvorhabens ist zu berücksichtigen, dass die o. g. Anlage eine Anlage, nach Ziffer 8.12.2V i. V. m. 8.11.2.4V des Anhangs der Vierten Verordnung (4. BlmSchV) zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist, mit einer Behandlungskapazität von ≤ 5.000 t/a und einer Gesamtlagerkapazität von ≤ 5.000 t nicht gefährlicher Abfälle (Strandräumgut), mit der Erweiterungsoption um nochmals bis zu 5.000 t Lagerkapazität.

Im Auftrag


Anne Schwanke

Zu 3.2: Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des StALU nicht berührt werden und somit keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Zu 3.3: Der Hinweis zum Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes die genannte genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz befindet und diese Bestandsschutz hat.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Straßenbauamt
Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Amt Klützer Winkel EINGANG			
07. Juni 2022			
AV FB I	BM FB II	LVB FB III	Sonst. FB IV



Seite 1 von 1

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher
Fachbereich Bauwesen
Schloßstraße 1
23948 Klützer

Bearbeiter: Herr Backert
Telefon: 0385 588 81 146
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2114-512-00-A15 BOLTE
BP16/2022-070
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 02. Juni 2022

**Stellungnahme zur
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ der
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Ihre E-Mail vom 02.05.2022 – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Burda,

mit Ihrer E-Mail haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung zur Satzung über die 2. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 02.05.2022.
Dazu haben Sie die Unterlagen in digitaler Form übergeben:

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich angesehen und nehme wie folgt Stellung:

Im Verfahrensgebiet befinden sich keine Landes- oder Bundesstraßen. Belange der Straßenbauverwaltung sind somit nicht betroffen. Gegen die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und strassenrechtlicher Hinsicht daher keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Wunrau
Dezernent
Verwaltung, Betrieb und Verkehr

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Geltungsbereich keine Landes- oder Bundesstraßen befinden und somit keine Belange der Straßenbauverwaltung betroffen sind.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass in verkehrlicher, straßenbaulicher und strassenrechtlicher Hinsicht keine Einwände bestehen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern



Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01
DE-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202200306

Schwerin, den 02.05.2022

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes

Mecklenburg-Vorpommern

hier: Vorhaben Bebauungsplan Nr. 16 "Tarnowitz Huk" - Satzung 2. Änderung

Ihr Zeichen: 2.5.2022

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsmessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Geltungsbereich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden.
Das beigelegte Merkblatt wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zuständige Landkreis wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Agt3-TÖB-**2698-2022**

Schwerin, 5. Mai 2022

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 16 "Tarnewitzer Huk" - Satzung 2. Änderung

Ihre Anfrage vom 02.05.2022; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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 erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs der Planung und der fehlenden Landesrelevanz das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig ist.

Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Der Hinweis zu Munitionsfunden wird zur Kenntnis genommen und ist bereits Bestandteil der Planung.

Der Hinweis zur Kampfmittelbelastungsauskunft wird zur Kenntnis genommen.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Der Hinweis zum Munitionsbergungsdienst wird zur Kenntnis genommen.



Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Rebecca Kelm

Telefon: 03881 7599-11
Fax: 03994 235-426
E-Mail: Rebecca.Kelm@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 19. Mai 2022

Ihr AZ: SCHU/AB

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“

Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der Behördenebeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

hier: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes¹ und entsprechend § 20 des Waldgesetzes² für das Land Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 35 LWaldG M-V, sowie in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung³ nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

Ihrem Antrag wird aus forstrechtlicher Sicht unter Einhaltung der unten genannten Punkte stattgegeben.

Begründung:

Mit Ihrer E-Mail vom 02.05.2022 wurden wir zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass dem Vorhaben aus forstrechtlicher Sicht unter Einhaltung der genannten Punkte stattgegeben wird.

¹Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

²Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790)

³Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808)

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

Gemäß § 20 in Verbindung mit §§ 35 und 10 LWaldG M-V ergibt sich somit eine Zuständigkeit der Landesforst M-V – Anstalt des öffentlichen Rechts als zuständige Forstbehörde.

Für das o. g. Vorhaben ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Gemäß § 20 (1) LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Abstand bemisst sich im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage von der Traufkante des Waldes (lotrechte Projektion des Baumkronenaußenrandes) bis zur geplanten baulichen Anlage.

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass das Gebiet des Bebauungsplanes an Waldflächen grenzt.

Bei dem Flurstück 35, Flur 2 in der Gemarkung Tarnewitz südlich des Plangebiets handelt es sich um eine Waldfläche. In der Planzeichnung wurde die Waldgrenze und der gesetzlich vorgeschriebene 30 m-Waldabstand dargestellt, allerdings wurde nicht der aktuelle IST-Zustand erfasst. In der Begründung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich weitere Bäume gepflanzt wurden, die zum Wald gehören. Es wird darum gebeten, die aktuelle Waldgrenze sowie den aktuellen Waldabstand in die Planzeichnung zu übernehmen.

Nördlich des Plangebiets auf der benachbarten Straßenseite in der Gemarkung Tarnewitz, Flur 3, auf den Flurstücken 9/91 (tlw.) und 9/80 (tlw.) befindet sich ebenfalls Wald i. S. § 2 LWaldG. Diese Waldfläche ist ebenfalls in die Planzeichnung aufzunehmen und der gesetzliche Waldabstand von 30 m zu ergänzen.

Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte aus forstrechlicher Sicht erteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Rabe
Forstamtsleiter

Die gültigen Definitionen des Waldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern werden zur Kenntnis genommen.

Die rechtlichen Grundlagen zum Waldabstand werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mittlerweile an Waldflächen angrenzt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sieht jedoch davon ab, die Waldgrenze entsprechend des Ist-Zustandes in die Planung aufzunehmen, da dies nicht Bestandteil der Änderung ist.

Da das Landeswaldgesetz aber übergeordnet gilt, wird ein Hinweis in der Planung ergänzt, dass bei allen baulichen Maßnahmen auf Flächen, die an den Wald grenzen, das Landeswaldgesetz entsprechend zu berücksichtigen ist.

Da die Flächen innerhalb des jetzigen Waldabstandes bereits bebaut sind, geht die Gemeinde davon aus, dass das Einvernehmen der Forst somit erteilt werden kann.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Nur per E-Mail a.burda@kluetzer-winkel.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / K-I-0324-22	Herr Jelinek	0228 5504-4573	bauudbwtoeb@bundeswehr.org	05.05.2022

Anforderung einer Stellungnahme:

F Bebauungsplan Nr. 16 "Tarnewitzer Huk" - Satzung 2. Änderung

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 02.05.2022 - Ihr Zeichen: Mail von 12:21 Uhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist nicht notwendig.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass durch die vorgelegte Planung Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden und dass somit keine Einwände vorgetragen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



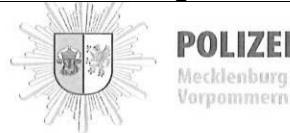
REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jelinek

Polizeipräsidium Rostock
Polizeiinspektion Wismar



Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher

Schloßstraße 1
23948 Klütz

a.burda@kluetzer-winkel.de

Versand per E-Mail

bearbeitet von: Michael Gnieke, POK
Telefon: 03841-203-319
Telefax: 03841-203-306
E-Mail: sbe-verkehr.pi.wismar@polmv.de
Aktenzeichen: SBV b - 208 - 82891

Wismar, 02.Mai 2022

Bebauungsplan Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Ihr Anschreiben vom 02.05.2022

Sehr geehrte Frau Burda,

die von Ihnen eingereichten Unterlagen wurden geprüft.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Straßennetz gesichert.
Damit bestehen aus polizeilicher Sicht derzeit keine Bedenken bzw. es werden keine Einwände erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Michael Gnieke
(Elektronischer Versand, ohne Unterschrift gültig!)

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass aus polizeilicher Sicht keine Bedenken bestehen bzw. keine Einwände erhoben werden, da die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über vorhandene Straßen gesichert ist.



Zweckverband Grevesmühlen - Karl-Marx-Straße 7/9 - 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Zweckverband Grevesmühlen
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t15/ta

Tim Andersen
Standort- und Anschlusswesen
Tel. 03881 757-615
Fax 03881 757-111
tim.andersen@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

20. Mai 2022

**Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“
Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Reg.-Nr.: 0149 / 22

Hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 02.05.2022 baten Sie uns um eine Stellungnahme für das o.g. Bauvorhaben (Planungsstand 24.02.2022).

Der Bebauungsplan ist seit dem 03.11.2000 rechtskräftig. Die 2. Änderung befasst sich vorrangig mit der Änderung der zugelassenen Art der baulichen Nutzung bezüglich des Ferienwohnens. Das hat zur Folge, dass die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2-6 so abgeändert wurde, dass es den Eigentümern ermöglicht wird, neben dem Hauptwohnsitz jeweils eine Ferienwohnung zu betreiben. Gegen die geplante Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 16 bestehen von Seiten des Zweckverbandes Grevesmühlen grundsätzlich keine Einwände.

Die bereits in der Stellungnahme vom 19.07.1999 aufgeführten Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens weiterhin zu berücksichtigen. Insbesondere weise ich in diesem Zusammenhang nochmals auf folgende Punkte hin:

Des Weiteren ist das Pflanzen von Bäumen im Schutzstreifen von Leitungen (DVGW Regelwerk W 400-1) ohne Schutzmaßnahmen unzulässig und nur mit Zustimmung des Zweckverbandes möglich. Sollen Baumpflanzungen im Schutzstreifen erfolgen, sind Schutzmaßnahmen entsprechend DVGW-Regelwerk GW 125 vorzusehen und mit dem Zweckverband abzustimmen. Gleches gilt für weitere Bepflanzungen (z.B. Sträucher) im Schutzstreifenbereich.

Die Bestandspläne des ZVG, aus denen die Lage und der Verlauf der Leitungssysteme entnommen werden können, sind der Anlage beigelegt.

Die Ausführungen zu den Planungsinhalten werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes von Seiten des Zweckverbandes keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

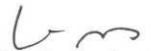
Der Hinweis auf die Stellungnahme zum Ursprungsplan wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die beigefügten Bestandspläne werden im Rahmen der weiteren Planung beachtet. Evtl. festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen der Ursprungsplanung werden geprüft und ggf. um das notwendige Maß verschoben.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.
Nach Abschluss des Planverfahrens bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung der
rechtskräftigen Satzung an den ZVG.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbernuss
Abteilungsleiterin Technik

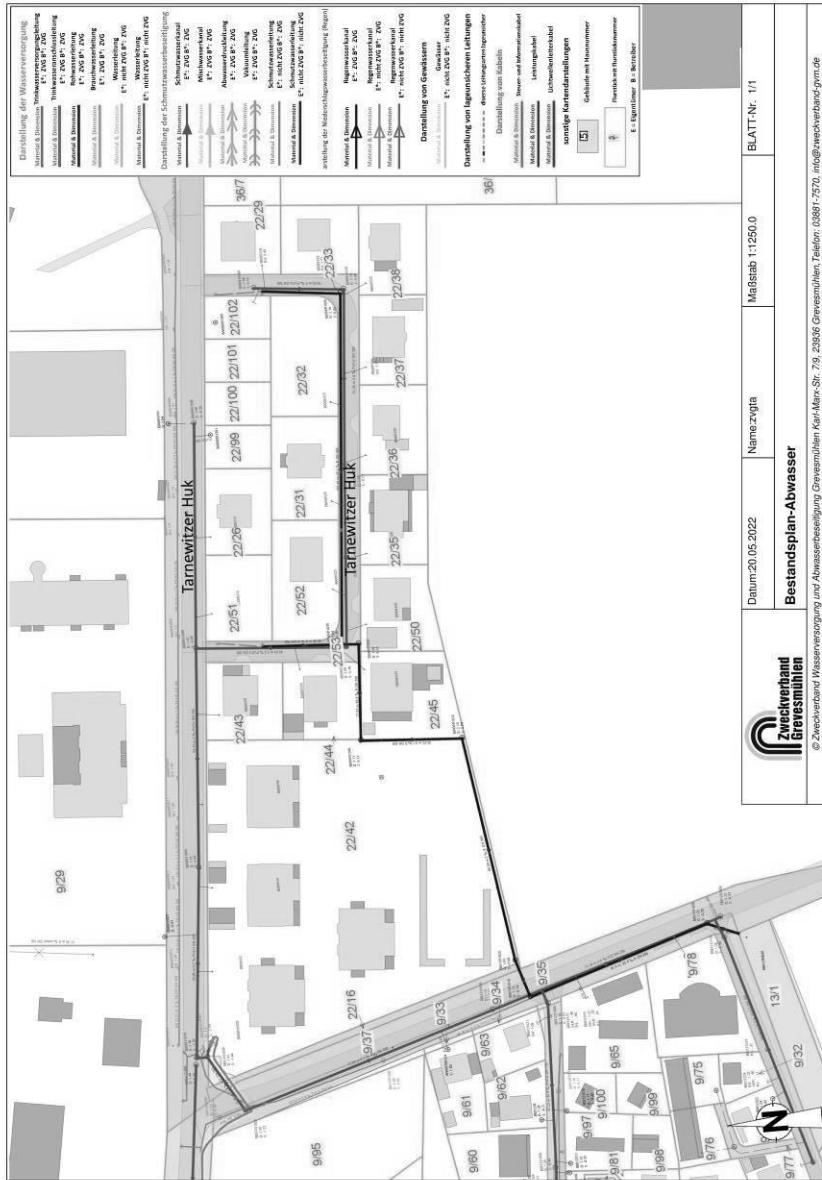
Anlage(n): Bestandspläne Trink- und Abwasser

Verteiler:
Empfänger
ZVG-t, t15

Der Hinweis zu weiterführenden Planungen oder Änderungen wird zur Kenntnis genommen.

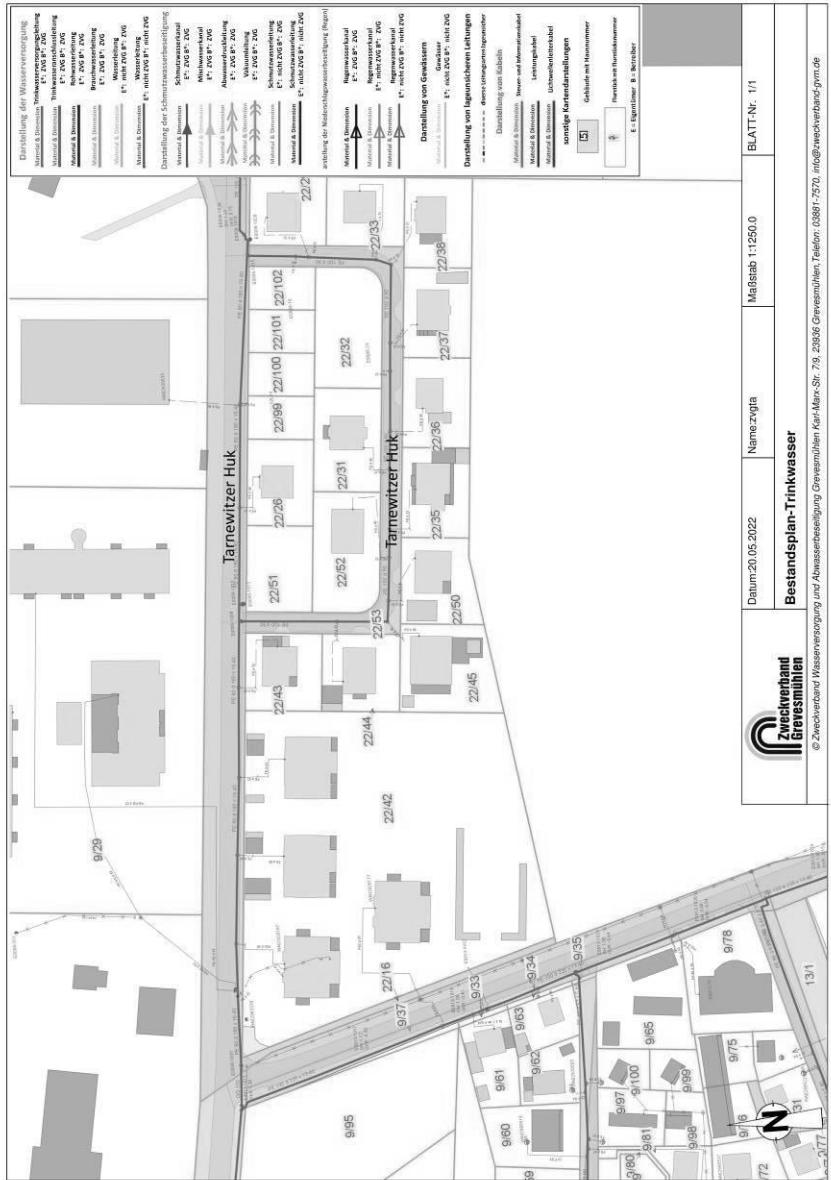
Dem Zweckverband wird nach Satzungsbeschluss ein Exemplar der rechtskräftigen Satzung übersandt.

Die Anlagen werden nachfolgend behandelt.



Der beigelegte Bestandsplan -Abwasser- wurde überprüft. Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen ist ein Abwasserkanal vorhanden, der die privaten Grundstücke erschließt.

Innerhalb der Straße Tarnewitzer Huk sowie innerhalb der privaten Flächen des WA 1 im Osten des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserkanal des Zweckverbandes. Die Gemeinde prüft in diesem Zusammenhang die Festsetzung von Standorten zum Anpflanzen von Bäumen, ggf. werden diesbezüglich Anpassungen vorgenommen.





Karl-Marx-Str. 9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Grevesmühlen - Karl-Marx-Str. 9 - 23936 Grevesmühlen

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Gemeindeverwaltung -
Ostseallee 36

23946 Boltenhagen

- Der Verbandsvorsteher -

Standort und Anschlußwesen

Sprechzeiten:

Dienstag, Mittwoch 9.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 18.00 Uhr

*Ordnung
Boltenhbg.*

Mein Aktenzeichen
t 11/gr

Sachauskunft
Bernhard Groppe

Durchwahl

757 321

Datum
19.07.1999

**Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Tarnewitzer Huk“
Stellungnahme Träger öffentlicher Belange, Reg.Nr. 910/99 - 05**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der mir vorliegenden Unterlagen und Rücksprache mit den betroffenen Sachgebieten stimme ich dem Entwurf des B-Planes Nr. 16 vom 17.06.1999 auf der Grundlage der gültigen Satzungen des Zweckverbandes Grevesmühlen vorbehaltlich der nachfolgenden Auflagen zu.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung des Plangebietes kann über öffentliche Leitungssysteme gesichert werden. Notwendige Erschließungen können vom Zweckverband Grevesmühlen nicht hergestellt werden. Diese sind durch einen Erschließungsvertrag mit dem ZVG abzusichern. Ziel dieser Vereinbarung ist es die anfallenden Erschließungskosten den direkten Vorteilsnehmern aufzugeben. Deshalb ist der ZVG nach Terminabstimmung und Maßgabe der Gemeinde bereit mit dem Erschließungsträger zu verhandeln.

Zur Trinkwassererschließung ist die im Zufahrtsbereich der Tarnewitzer Huk belegene Trinkwasserleitung in das Plangebiet zu verlängern. Die Kosten hat der Erschließer zu tragen.

Das Regenwasser aus dem Plangebiet ist auf den Grundstücken zu versickern, denn es es wird in diesem Bereich kein öffentlicher Regenwasserkanal vorgehalten. Eine Regenwassernutzung muß gesondert beim ZVG beantragt werden und bedarf der Genehmigung. Weiter sind zusätzliche Mengenerfassungen zur Abwassergebührenberechnung erforderlich.

Zur Zeit wird vom Zweckverband Grevesmühlen der Generalentwässerungsplan für den Gemeindebereich umgesetzt. Hierzu wird die letzte Haltung des Schmutzwasserkanales gebaut. Der letzte Schacht wird an der Zufahrt der Tarnewitzer Huk liegen.

Schon jetzt steht dabei fest das der Bereich des B – Plangebietes wegen der geringen Tiefe des Kanales nicht im freien Gefälle entsorgt werden kann. Es ist das Schmutzwasser also nur über ein Pumpwerk mit einer Abwasserdruckleitung zum öffentlichen Kanal zu transportieren. So ist es sinnvoll das sich der Erschließer frühzeitig mit dem Zweckverband Grevesmühlen zu den Abwasseranschlußmöglichkeiten an das öffentliche System abstimmt. Von den Bauherren sind die Einleitbedingungen des ZVG zu beachten und ggf. Abscheider – bzw. Vorreinigungsanlagen in der Entwässerungsanlage vorzuhalten.

Alle Leitungstrassen sind im öffentlichen Raum vorzusehen oder sind durch den Erschließer grundbuchlich zu Gunsten des ZVG abzusichern.

-Stellungnahme zur Ursprungsplanung vom 19.07.1999-

Die beigefügte Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 16 wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung beachtet.

Die Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluß- und Benutzungzwang nach § 7 und 8 der Wasser- und Entwässerungssatzung und sind entsprechend der Beitragssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen Anschlußbeitragspflichtig.

Löschwassermengen kann der Zweckverband Grevesmühlen nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Dazu ist eine Sondervereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Grevesmühlen erforderlich. Löschwassermengen zum Objektschutz bedürfen eines Vertrages zwischen dem Bereitstellungsverpflichteten und dem ZVG.

Sollten Bepflanzungen der Leitungstrassen vorgenommen so sind die Regelungen des DVGW Arbeitsblattes GW 125 anzuwenden und verbindlich.

Jede weiterführende Planung ist dem Zweckverband Grevesmühlen zur Abstimmung vorzulegen. Nach Abschluß des Planverfahrens bitte ich um Hergabe einer rechtskräftigen Ausfertigung der Planung.

Bei Rückfragen steht Ihnen der o.g. Mitarbeiter gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


i. A. Bernhard Groppe



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
11. Mai 2022 | Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -
Tarnewitzer Huk-

Vorgangsnummer: 100351968 / Lfd.Nr. 01192-2022

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Burda,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planaukunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die beigefügten Bestandpläne werden nachfolgend überprüft.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass die Telekom keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die Planung hat.

Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen.

Ute Glaesel | 11. Mai 2022| Seite 2

Bitte senden Sie Ihre Anfragen zur TÖB-Beteiligung zukünftig nur noch an die folgende E-Mail-Adresse: T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de.

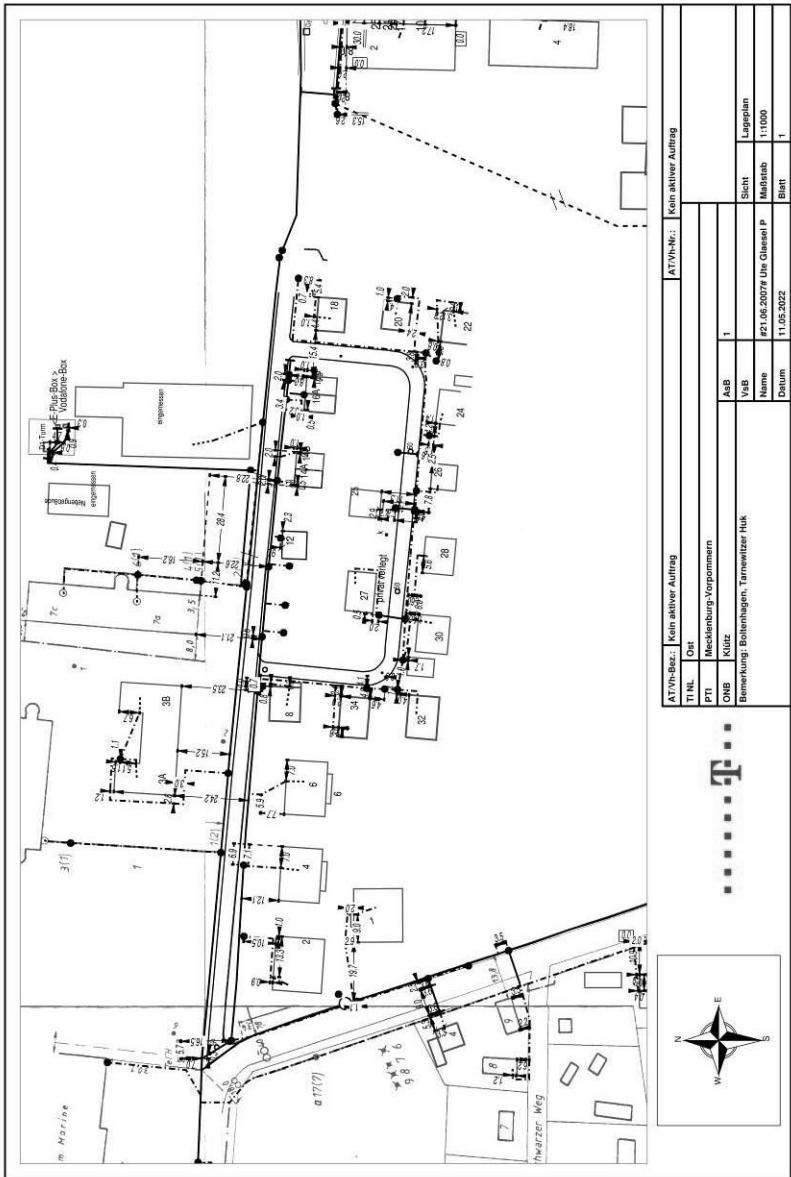
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Freundliche Grüße

i.A.
Ute Glaesel

Anlage
1 Lageplan


Ute Glaesel
Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel
Datum:
2022.05.11
11:17:28 +02'00'





Leitungsauskunft

Amt Klützer Winkel
A. Burda
Schloßstraße 1
23948 Klütz

HanseGas GmbH

Team Gägelow
Bellevue 7
23968 Gägelow

leitungsauskunft-nv@
hansegas.com
T 03841-6261-4420
F 03841-6261-4450

06.05.2022

Reg.-Nr.: 477649(bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Planung

Ort: 23946 Ostseebad Boltenhagen-Tarnewitz,
Tarnewitzer Huk

HanseGas GmbH
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075

Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der HanseGas GmbH.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass sich im angefragten Bereich Leitungen der HanseGas GmbH befinden.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Geschäftsführung:
Małgorzata Cybulska
Dr. Benjamin Merkt
Stefan Strobl

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HR 12571 PI
St.-Nr. 28/297/25914

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.

Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.

Anmerkungen:

Gegen die 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die HanseGas GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Anlagen:

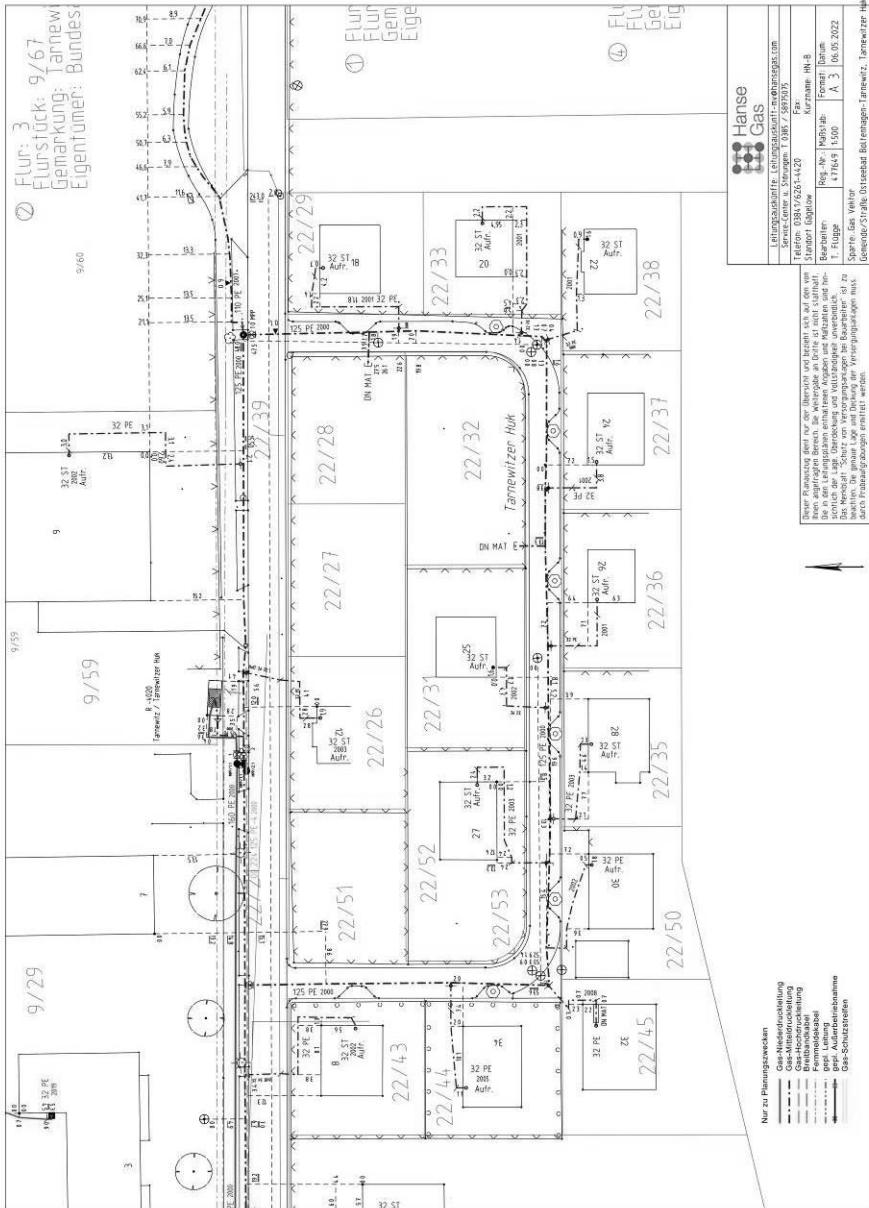
Merkblatt
Leitungsanfrage
GAS.pdf

Die beigefügten Bestandspläne werden nachfolgend geprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass die HanseGas GmbH gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 keine Einwände hat.

Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.



Der beigelegte Bestandsplan wurde überprüft. Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind Leitungen der HanseGas GmbH vorhanden. Die vorhandenen Wohngebäude verfügen über Hausanschlüsse.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Klützer Winkel
 Fachbereich Bauwesen, Frau A. Burda
 Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ansprechpartner	Ute Hiller
Telefon	0341/3504-461
E-Mail	leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen	PE-Nr.: 03997/22 Reg.-Nr.: 03997/22
PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!	
Datum	05.05.2022

**Bebauungsplan Nr. 16 "Tarnowitz Huk" - Satzung 2. Änderung
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Entwurf)**

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
 E-Mail 02.05.2022 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgaspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gaspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gaspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass die genannten Anlagenbetreiber nicht durch die Planung betroffen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.979221, 11.238133

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestätigt hiermit, dass der dargestellte Bereich dem Änderungsbereich der vorgelegten Planung entspricht.



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Bebauungsplan Nr. 16 "Tarnewitzer Huk" - Satzung 2. Änderung
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Entwurf)**

PE-Nr.: 03997/22
Reg.-Nr.: 03997/22

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gaspeicher GmbH
Erdgaspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Diese **Zustimmung gilt vorbehaltlich** der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von **Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets** (Ersatzpflanzungen) berührt werden. Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.

Auflage:
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass im angefragten Bereich keine Anlagen oder zurzeit laufende Planungen der genannten Anlagenbetreiber vorhanden sind und somit keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben werden.

Die Auflage wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Die beigefügte Anlage wird zur Kenntnis genommen.



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Klützer Winkel
Fachbereich IV - Bauwesen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

2. Änderung des BPL Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet "Tarnewitzer Huk"

Sehr geehrte Frau Burda,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsleitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Kretschmer

Atzrodt

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
06.05.2022

Unser Zeichen
2005-000363-02-TG

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030-5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
SCHU/AIB

Ihre Nachricht vom
03.05.2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christian Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Silvia Borchert
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

[REDACTED]

[REDACTED]

Personlicher Einwurf

Amt Klützer Winkel
z. Hd. Frau Schultz o.V.
Schlossstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel EINGANG			
16. Mai 2022			
AV	BM	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

12.05.2022

B-Plan Nr. 16 "Tarnowitz Huk", 2. Änderungsplanung, veröffentlichte Unterlagen
Abweichung der nunmehr vorgesehenen Baufelder zum Ursprungsplan aus 2000,
Mit der Folge eines Überbaus auf dem Grundstück [REDACTED] durch den Balkon in westlicher
Richtung,

Hier: Bitte um Erweiterung den neu geplanten Baufeldes zur Heilung einer Fehlplanung

Sehr geehrte Frau Schultz,

anbei finden Sie nochmals mein Schreiben vom 20.04.2022 mit der Bitte um Berücksichtigung.

Die erneute Zusendung dieses Schreiben wurde durch die Verzögerung der Auslegung der geplanten Änderung, was ich den Bekanntgaben des Amts Klützer Winkel entnehmen konnte, erforderlich. Frau Tesche hatte mir im persönlichen Gespräch mitgeteilt, dass eine derartige Bitte erst nach offizieller Auslegung als Bürgerbeteiligung Berücksichtigung finden würde. Da ich in dieser Angelegenheit sicher gehen möchte, übersende ich das Schriftstück als Anlage folglich nochmals.

Ich hoffe, meinem Wunsch kann entsprochen werden und danke für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen der Einwenderin zur Kenntnis. Das Schreiben wird nachfolgend behandelt.



Amt Klützer Winkel
z. Hd. Frau Schultz o.V.
Schlossstraße 1
23948 Klützt

20.04.2022

B-Plan Nr. 16 "Tarnewitzer Huk", 2. Änderungsplanung, veröffentlichte Unterlagen
Abweichung der nunmehr vorgesehenen Baufelder zum Ursprungsplan aus 2000,
Mit der Folge eines Überbaus auf dem Grundstück [REDACTED] durch den Balkon in westlicher
Richtung,

Hier: Bitte um Erweiterung den neu geplanten Baufeldes zur Heilung einer Fehlplanung

Sehr geehrte Frau Schultz,

nunmehr liegt die 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 öffentlich aus. Dies konnte ich der Website
des Amtes Klützer Winkel – Bekanntgabe entnehmen.

Am 29.03.2022 hatte ich eine beratende Unterredung mit Frau Tesche.

Sie befanden sich zu dieser Zeit in Urlaub.

Im Gespräch mit Frau Tesche zweifelte ich immer noch die Richtigkeit eines neu zu
bestimmenden Baufeldes zu meinem Grundstück [REDACTED] an.

Hierüber finden Sie ebenfalls ein Schreiben vom 29.03.2022, was ich Frau Tesche nach
Abschluss des Gespräches überreichte.
Ähnlich gearbeitet war auch ein Schreiben vom 03.Oktober 2014 an Sie, welches Ihnen vorliegt,
jedoch niemals beantwortet wurde.
Ich war also immer noch der Annahme, dass mein Haus mit untergeordneten Nebenanlagen
vernünftig in das Baufeld aus dem Jahre 2000 errichtet wurde.

Die damaligen Architekten, Herr Glaeser und Frau Kessler, und der Vermessungsingenieur, Herr
Bauer, bescheinigten in einer Erklärung vom 06.12.2004, dass die gefertigten Bauvorlagen für
das Haus Tarnewitzer [REDACTED] den öffentlichen Vorschriften entsprach.(Kopie anbei)

Somit hatte ich sowohl während der Bauphase, nach Fertigstellung des Gebäudes, nach Bezug,

--2--

am 03.Oktober 2014(mein Schreiben an Sie) und bis zum Gespräch mit Frau Tesche am 29.03.2022 keinen Grund, an der korrekten Bebauung meines Grundstücks zu zweifeln.

In diesem Zusammenhang verweise ich nochmals auf die Anlagen meines Schreibens vom 29.03.2022, die ggf. für die zukünftige Bewertung herangezogen werden sollten. Falls hier noch eine Nachbesserung gefordert wird, bitte ich diese zu formulieren und sich mit mir in Verbindung zu setzen.

Zwischenzeitlich musste ich nunmehr diese Überzeugung aufgeben:

Neben der Einsichtnahme in einen amtlichen Lageplan und der eigenhändigen Vermessung des Grundstücksabstandes des Hauses I (WA 1) zu meiner Grundstücksgrenze, muss ich feststellen, dass ich das Haus nicht korrekt errichten ließ und eine Überbauung des Baufeldes tatsächlich sowohl durch die Hauptanlage als auch durch den westlich ausgerichteten Balkon stattgefunden hat.

Sowohl die Architekten als auch das Vermessungsbüro Bauer haben sich offenkundig in die Irre führen lassen.

Es ist zu vermuten, dass nicht die Grundstücksgrenze zur Bestimmung des Baufeldes als Planungsgrundlage bei Einmessung der Gebäude angenommen wurde, obwohl ein Lageplan vorgelegen haben musste.

Beide Verantwortliche nahmen vermutlich an, dass es sich bei der Abbildung im B-Plan Nr. 16 Ursprungsplan aus 2000, die dortige Anpflanzungszeichnungen um die Grundstücksgrenze handelte. Dementsprechend unterlief der Fehler bei der Bestimmung des Baufeldes und es kam zu dieser inkorrekt Bebauung.

Ich bitte diesen Fehler zu entschuldigen. Ich habe mich auf die o. g. Erklärung der Verantwortlichen verlassen und war mir bislang sicher, den Vorgaben entsprechend gebaut zu haben. Leider konnte ich das Thema nicht abschließend im Jahre 2014 klären, da keine Antwort von Ihnen erfolgte, die ein „genaues Hinsehen“ durch mich zur Folge haben sollen.

Nunmehr legen Sie einen Entwurf zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ aus. Diese Änderung beschäftigt sich neben der Klärung einer Zulässigkeit der Ferienvermietung auch mit den neu festzusetzenden Baufeldern der jeweiligen Grundstücke, um „Bausünden“, die in 2014 durch das Vermessungsbüro Hufmann aufgedeckt wurden und deren Richtigkeit ich nunmehr nicht mehr anzweifle, zu heilen.

Bezogen auf mein Grundstück [REDACTED] kann ich dem Entwurf zur 2. Änderung entnehmen, dass die Überbauung des Baufeldes durch das Hauptgebäude geheilt würde.

Jedoch befindet sich der westliche Balkon noch außerhalb des Baufeldes. Das wäre auch nicht weiter anzumerken, hätte dieser Balkon nicht eine Tiefe von 1,5 m. Zulässig nach altem Ursprungsplan aus 2000 und auch nach den neuesten Bestimmungen des festzusetzenden neuen B-Plans (2. Änderung) ist jedoch nur eine Tiefe von 1,00 m.

Damit wäre meine „Bausünde“ also nicht allumfänglich geheilt.

Ich bitte Sie, das neu anzuerkennende Baufeld in westliche Richtung soweit auszudehnen, dass

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der vorhandene Balkon die Baugrenze um 1,50 m überschreitet und nicht wie in den textlichen Festsetzungen als zulässig erklärt, nur um 1,00 m.

--3--

der Balkon bestimmungskonform den neuen Änderungen und dem Ursprungsplan entspricht.

In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass das Grundstück [REDACTED] ebenfalls ein neues Baufeld bestimmt bekommen soll, damit die Überschreitung der Baugrenze durch lediglich untergeordnete Bauteile (hier auch ein Balkon) geheilt wird.

Bitte nehmen Sie diesen Ergänzungswunsch für mein Grundstück [REDACTED] mit auf. Ich möchte auch zukünftig nicht gegen das Baurecht verstößen oder gar mit einem Rückbau des Balkons konfrontiert sein.

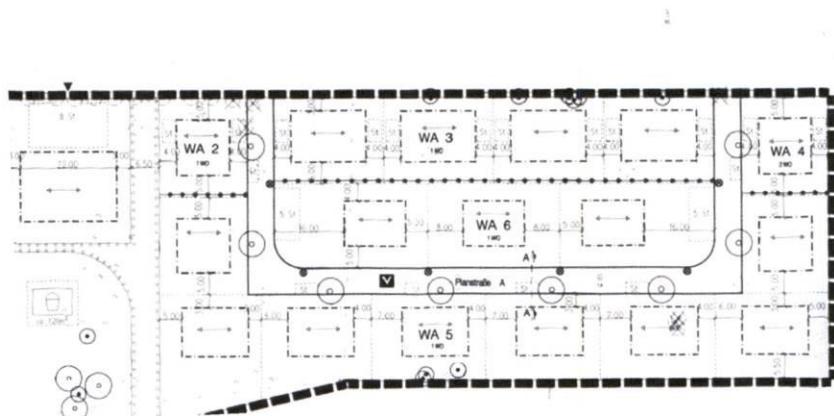
Der Balkon war durch meinen Architekten dem Bauamt gegenüber in 2004 angezeigt worden. Unter Zugrundelegung des damals falsch bestimmten Baufeldes hätte der Balkon eine Überbauung des Baufeldes von gerade mal 0,37 cm dargestellt – also bestimmungskonform.

Ich bitte um Erweiterung des neu zu planenden Baufeldes in westliche Richtung, so dass der erbaute Balkon ebenfalls den Anforderungen des Ursprungsplans als auch der 2. Änderung entspricht.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entschließt sich deshalb dazu, die zulässigen Überschreitungen der Baugrenze durch Gebäudeteile auf 1,5 m zu erhöhen, sodass der Balkon als untergeordnetes Bauteil zulässig ist.
Die Gemeinde strebt im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Klärung dieser Sachverhalte an.

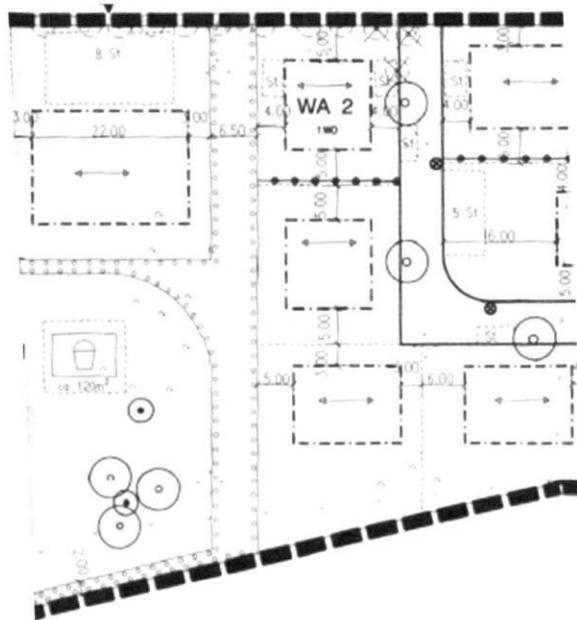
Zur Verdeutlichung hier nochmals der Ursprungsplan aus 2000:

Die beigefügten Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.



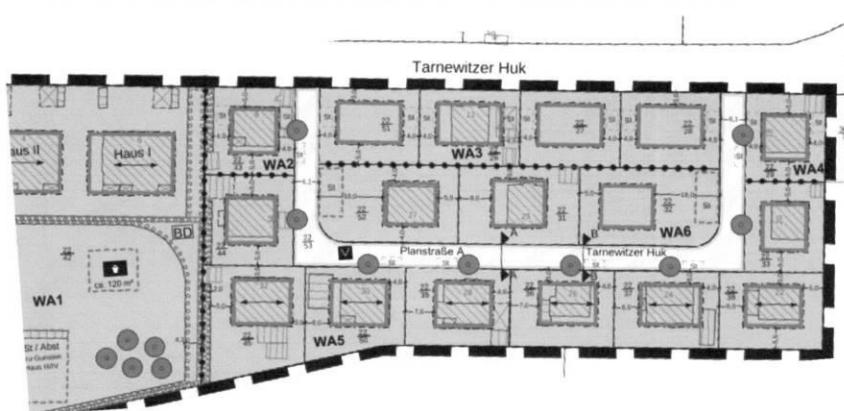
--4--

Großer Ausschnitt Ursprungsplan



Die beigefügten Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.

und die Problematik Balkon als Überbau bei einem neu festzusetzenden Baufeldes



--5--

Ich betone nochmals, dass dieser Irrtum weder vorsätzlich noch fahrlässig begangen wurde, da der erstmalige B-Plan Nr. 16 in die Irre führte. Einen Verstoß gegen Baurecht habe ich erst jetzt erkannt. Mein damals abgeschlossenes „Rundumsorglospaket“ mit den Architekten hat wohl nicht ganz funktioniert. Und selbst der damalige Vermesser bemerkte nicht, dass die Baugrenzen anders verliefen.

Da aber gerade diese 2. Änderung des B-Planes 16 auch darauf abzielt, den jetzigen Bestand der Bauten zum Teil zu legitimieren, würde ich mich freuen, wenn meinem Wunsch entsprochen wird und auch meine unwissentlichen „Bausünden“ allumfänglich geheilt werden könnten.

In diesem Zusammenhang weise ich auch darauf hin, dass es in den vergangenen fast 17 Jahren von Seiten der Nachbarschaft zu keinen Beschwerden oder Anzweiflungen meines Baus gekommen ist.

Vielen Dank für die Nach-Prüfung meines Wunsches und die damit verbundene Mühe.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage:

Erklärung der verantwortlichen Architekten und des Vermessungsingenieurs Bauer vom 06.12.2004 – in Kopie

Unter Verweis der Anlagen des Schreibens vom 29.03.2022 – die ggf. noch einzusehen sind:

1. Kopie Bestandsaufnahme Überschreitung der Baugrenzen aus 2014
2. Kopie meines Schreibens vom 03.Okttober 2014
3. Kopie Auszug aus dem Liegenschaftskataster
4. Gegenüberstellung Baufeld Ursprungsplan zu 2.Änderungsentwurf
5. Baufeld Ursprungsplan große Darstellung
6. Baufeld 2.Änderungsentwurf große Darstellung
7. Kopie auf zwei Seiten: vereinfachten Lageplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing Lothar Bauer vom 06.01.2005

Die Gemeinde hat die Belange der Einwenderin geprüft. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen, werden die zulässigen Überschreitungen der Baugrenze durch Gebäudeteile auf 1,5 m erhöht, sodass der Balkon als untergeordnetes Bauteil den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht.

Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen und aus Gründen des Datenschutzes nicht vollumfänglich in die Abwägung eingestellt.

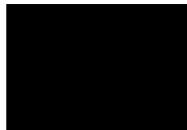
Amt Klützer Winkel/FB Bauwesen

Schloßstraße 1

23948 Klütz

Vorab per mail an:

poststelle@kluetzer-winkel.de



Boltenhagen, den 08.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 2.Änderung des B-Planes Nr.16 „Tarnewitzer Huk“ habe ich folgende Anmerkungen und bitte hiermit freundlichst um Berücksichtigung:

Im Zuge der Änderung sollen nunmehr die ursprünglich auf der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze „dem tatsächlichen Bestand der Erschließung der Privatgrundstücke angepasst“ und tatsächlich auch durch Markierung vor Ort realisiert werden.

Hierzu möchte ich folgendes feststellen: Die Motivation für die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen in unserer Anwohnerstraße und die nunmehr nach fast 20 Jahren(!) erklärte Notwendigkeit zur Realisierung derselben erschließt sich mir sowie anderen Anwohnern nicht. Ich habe mit drei Grundstückseigentümern gesprochen, deren Grundstücksgrenze direkt an die geplanten Stellplätze grenzen würde. Alle drei Eigentümer haben sich gegen die Realisierung der geplanten Stellplätze ausgesprochen. Alle Grundstückseigentümer (bis auf eine Ausnahme, [REDACTED] haben Stellplätze in ausreichender Anzahl auf ihren eigenen Grundstücken realisiert. Die Schaffung weiterer Stellplätze durch die Gemeinde ist daher nicht mehr zwingend erforderlich. Für wen sollten die denn auch sein? Eine belastbare Begründung für das Erfordernis zusätzlicher öffentlicher Stellplätze auf der Anwohnerstraße nach etwa 20 Jahren des Bestandes derselben sowie unter Berücksichtigung des gewachsenen baulichen Bestandes fehlt im Planentwurf gänzlich.

Vielmehr würde eine Ausweisung zusätzlicher Stellplätze in unserer ohnehin viel zu schmalen Straße (B=5,00m) dagegen so wie geplant, zu weitergehenden Einschränkungen in der gefahrlosen Nutzung (Schleppkurven für LKW => Müllfahrzeuge und sonstige größere Lieferfahrzeuge, keine bzw. zu geringe Sicherheitsabstände zwischen geparkten und fahrenden Fahrzeugen, Fußgängern, Radfahrern, Zufahrt auf das eigene Grundstück, Nutzungseinschränkung trotz Genehmigung) sowie zu einer Ausweitung der Nutzung durch Fremdparker führen (Strandbesucher, Tagesgäste, Kurgäste bzw. deren Besucher, Anwohner anderer Wohngebiete bzw. deren Besucher, Ferienwohnende z.B. aus dem WA1, Bauarbeiter angrenzender Baustellen, Mitarbeiter noch zu errichtender Hotelanlagen etc.). Die Probleme, die sich hier abzeichnen und eigentlich schon heute ganz real sind, wie z.B. auch das wochenweise (!) Abstellen von Autos und Caravans, können nicht das Planungsziel sein.

Die Fremdparker (s.o.) die die eigentlichen Nutzer der ausgewiesenen Stellplätze wären, stellen, wie die Erfahrungen der vergangenen Jahre leider gezeigt haben, immer wieder ein erhebliches Störpotential dar, welches durch öffentliche Stellplätze ausgeweitet werden würde. Das kann nicht im Interesse der Gemeinde liegen und erst recht nicht im Interesse der hier Anwohnenden.

Durch die gewünschte Erweiterung der Attraktivität des Ortes wird leider auch immer mehr zusätzlicher Straßenverkehr induziert. Dies wird zurecht beklagt, andererseits darf jedoch nicht vergessen werden, daß es gerade die freien Stellplätze sind, die u.a. auch für die Ausweitung des Straßenverkehrs ursächlich sind. Möchte man etwas dagegen ernsthaft unternehmen, wäre zunächst einmal die Zahl öffentlicher Stellplätze in den Wohngebieten zu reduzieren bzw. durch Streichung gänzlich auf diese

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Im Rahmen der Prüfung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurden durch die Gemeinde auch die ausgewiesenen Stellplatzflächen geprüft. Diese sollen sinnvoll an die vorhandene Erschließung angepasst werden. Der Bebauungsplan kann dabei lediglich als Angebot betrachtet werden. Die Markierung kann auf dieser Grundlage erfolgen, muss es aber nicht.

Die Notwendigkeit einer Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ergibt sich aus dem Umstand, dass die Planstraße gemäß Anlage 3 Nr. 12 StVO als Verkehrsberuhigter Bereich beschildert wurde. Hier ist Parken nur auf ausgewiesenen Parkflächen zulässig. Der Bebauungsplan kann dazu keine weiteren Regelungen festschreiben. Es gilt die Straßenverkehrsordnung. Wenn nun Autos außerhalb der gekennzeichneten Flächen parken, ist es ein rein ordnungsrechtlicher Verstoß, der durch entsprechendes Bußgeld geahndet werden kann.

Wie der Einwender richtig anmerkt, sind die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen vorzuhalten. Allerdings ist es in Wohngebieten üblich, öffentliche Parkplätze für Besucher des Wohngebietes vorzusehen. Daraus wurden innerhalb der Verkehrsfläche Standorte für mögliche Stellplätze dargestellt. Es ist nicht Ziel der Gemeinde Ortsfremden das Parken innerhalb der Planstraße zu erlauben, zumal die Straße nicht für Durchgangsverkehr geeignet ist. Denkbar wäre die Ausweisung ausschließlich für Anlieger durch eine zusätzliche Straßenbeschilderung.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

zu verzichten. Das wäre z.B. ein hervorragender aktiver Beitrag zur Verkehrsberuhigung und zum Umweltschutz sowie damit auch zur Erhöhung der Lebensqualität der dort Anwohnenden. Das es auch ohne öffentliche Stellplätze geht, beweisen z.B. die Anwohnerstraßen „Am Reek“ (B=4,00m) sowie die „Albin-Köbis-Siedlung“ (B=5,00m, nach der Sanierung).

Ich bitte daher freundlichst darum, daß die Gemeinde ihre Position in Bezug auf das Erfordernis zur Ausweisung öffentlicher Stellplätze in unserer Anwohnerstraße überdenkt, und sich dem Argument der Verkehrsberuhigung, des Umweltschutzes sowie der Lebensqualität anschließt, und die geplanten Stellplätze komplett streicht, jedoch mindestens die 4 Stellplätze die direkt an das WA5 angrenzen, da es hier in Bezug auf den rollenden und ruhenden Verkehr ohnehin schon sehr eng ist.

Um noch der Idee des von einem Eigentümer vorgetragenen Wunsches zum Anwohnerparken entgegenzukommen, sollte hier auf Antrag sowie für einen im Zuge des Antrages festzusetzenden Zeitraum ein Parkausweis ausgegeben werden. Es ist erkennbar, daß hier kaum jemand einen zusätzlichen Stellplatz benötigt. Es könnte auch nicht jeder einen Stellplatz bekommen, da es ohnehin viel mehr Grundstücke gibt als Parkraum zur Verfügung stünde. Und mit Ausweisung unserer Straße als Spielstraße/Anwohnerstraße mit Parkausweis (Zusatzschild) könnte eine Markierung so beantragter Stellplätze dann nämlich auch entfallen, u.a. so wie es z.B. in den Wohngebieten großer Städte seit Jahren auch üblich ist.

Ich bitte um Berücksichtigung.

Vielen Dank

MfG.

Abschließend in eigener Sache noch nachfolgende Anmerkungen:

Der Bau unserer Anwohnerstraße wurde seinerzeit mit Grundstückserwerb von den damaligen Käufern und jetzigen Eigentümern der Grundstücke finanziert. Die Straße wurde etwa im Sommer 2002 fertiggestellt. Ende des Jahres 2002 habe ich das Grundstück [REDACTED] erworben und den Baubeginn für genehmigungsfreie Wohngebäude mit Datum vom 23.12.2002 angezeigt. Die Baugenehmigung wurde mir mit Schreiben der Unteren Bauaufsicht vom 21.02.2003 durch Frau Kida erteilt. Um das Grundstück optimal nutzen zu können, und auch um meinen Bauentwurf baurechtlich abzusichern, habe ich mich Ende November 2002 mit dem damaligen Leiter des Boltenhagener Bauamtes Herrn Lindemann in Verbindung gesetzt. Es ging damals nicht nur um die GRZ oder um die Größe und Gestaltung der Dachgauben, sondern wir sprachen u.a. auch über die maximale Zahl und Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück. Herr Lindemann sah seinerzeit kein Problem darin, auf die Ausführung von 4 weiteren Stellplätzen auf der westlichen Grundstücksseite zu verzichten und stattdessen zwei Stellplätze auf der östlichen Grundstückseite zu realisieren. So wie mit Herrn Lindemann besprochen wurde der Entwurf anschließend geplant, zur Prüfung bei der Unteren Bauaufsicht beantragt und schließlich auch genehmigt. Auch mein Nachbar gegenüber [REDACTED] hatte sich nach eigener Aussage mit Herrn Lindemann über seine Hausplanung besprochen. So ist z.B. auch die besondere Zuwegung von der Straße zu seinem Haus zu erklären, die nunmehr in der in 2019 markierten Stellplatzfläche beginnt. Ein Nonsense heute, aber diese Zuwegung existiert seit nunmehr 19 Jahren. Die bauliche Situation der in 2002 neu gebauten Straße sprach damals nicht dagegen, und eine Beschilderung als Spielstraße sowie markierte öffentliche Stellplätze waren ja seinerzeit auch nicht ausgewiesen. Dies sollte sich erst 17 Jahre! (2019/09) später ändern.

Etwa zwei Jahre später (2004 oder 2005?), an das genaue Jahr erinnert sich hier leider niemand mehr, wurde die Befahrung unsere Straße dann mit 7,5 to max. Achslast beschränkt und als Einbahnstraße

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bezweifelt nicht grundsätzlich, dass ortsfremde Pkw auch dort parken, wo es nicht erlaubt ist. Allerdings wird bezweifelt, dass aufgrund der aktuellen sehr schmalen Zufahrtssituation reihenweise Touristen in die Planstraße einbiegen, um Parkplätze zu suchen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Ausweisung der Parkplätze deshalb als notwendig angesehen. Die tatsächliche Markierung kann im Nachgang dem Bedarf angepasst werden.

Die Gemeinde weist erneut darauf hin, dass die benötigten Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen sind. Die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum dienen Besuchern des Wohngebietes. Diese können zumeist nicht auf den privaten Grundstücken untergebracht werden und für unregelmäßige Besuche auch keinen Parkausweis beantragen. Denkbar wäre, wie bereits beschrieben, die Ausweisung ausschließlich für Anlieger durch eine zusätzliche Straßenbeschilderung.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

ausgewiesen. Zusätzlich wurden dann noch auf der rechten Fahrbahnseite mehrere Parkverbotsschilder aufgestellt. Das Parken auf der Straße war somit nicht mehr gestattet. Was die Gemeinde oder den damaligen Leiter des Boltenhagener Ordnungsamtes, Herrn Zellner, dazu veranlaßt haben, läßt sich heute nur noch vermuten. Möglicherweise war das seinerzeit ein gut gemeinter Versuch, der hier nur zur Verkehrsberuhigung beitragen sollte. Leider wurde die Beschilderung dann ein oder zwei Jahre später wieder zurückgebaut mit dem Ergebnis, daß sich hier im Laufe der Jahre immer mehr Fremdparke für lau eingefunden haben.

Im September 2019 wurden dann plötzlich ohne Rücksprache mit den Anwohnern zu halten bzw. ohne vorherige Begutachtung des hier nach über 17 Jahren entstandenen baulichen Bestandes Stellplatzmarkierungen ausgeführt, und eine davon vor meiner seinerzeit von Herrn Lindemann befürworteten Grundstückszufahrt bzw. vor dem Küchenfenster des Nachbargebäudes sowie vor dessen Grundstückszuwegung. Es wäre nur recht und billig gewesen, die Betroffenen vorher in der Sache anzuhören. Dafür aber nun hier im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung auf deren positiven Ausgang ich hoffe.

Während man hier nun im Zuge der 2.Änderung des B-Planes Nr.16 Rücksicht nimmt auf den geänderten Bestand und die ausgeführten „Überschreitungen der Baugrenze durch das Hauptgebäude“ sowie auf die „nichtzulässigen Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile“ sollen nunmehr „drei der sechs Stellplätze (...) auf die jeweils andere Seite der Baumanpflanzungen verschoben“ werden.

Wenn die seinerzeit geplanten öffentlichen Stellplätze die Zufahrt zu den angrenzenden südlichen Grundstücken des WA 5 beschränken, sodaß hier die Umverlegung der Stellplätze nunmehr erforderlich ist, sollte dies auch für den im September 2019 gegenüber meiner östlichen Grundstückszufahrt markierten Stellplatz gelten. Durch die Nichtbeachtung bei der Umverlegung der Stellplätze unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bestandes „der Erschließung der Privatgrundstücke“ sehe ich mich hier benachteiligt.

Ich bitte darum freundlichst aus Gründen der Gleichbehandlung, diesen Stellplatz zu verschieben z.B. nichtstörend zw. die Grundstückszufahrten [REDACTED] bzw. besser den Stellplatz ganz zu streichen, da für diesen kein Erfordernis von meiner Seite aus sowie von Seiten der Nachbarschaft besteht.

In Erwartung eines positiven Bescheides in der Sache verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen,



Die Gemeinde hat den Standort der Parkplatzmarkierung geprüft. Es wurde deutlich, dass der Parkplatz entsprechend der Zufahrt des Einwenders ungünstig gewählt wurde und die Ein- und Ausfahrt dadurch beeinträchtigt wird. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kommt daher zu dem Ergebnis, dass der markierte Parkplatz gegenüber der Einfahrt des Einwenders im Bebauungsplan entfällt. Aufgrund der weiteren vorhandenen Einfahrten zu den privaten Grundstücken, ist für einen Ersatz nicht ausreichend Platz vorhanden. Die entlang der Straße dargestellten Parkplätze werden daher reduziert.

Boltenhagen, den 04.05.22

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1

23948 Klütz
Bauamt



**Stellungnahme zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
„Tarnewitzer Huk“**

hier: Entwurfs- und Auslegebeschluss v. 24.02.22, Pkt. 3.3 PKW Stellplätze

Die Planstraße A wurde mit Verkehrszeichen 325, 326 ausgestattet. 6 Stellflächen für Fahrzeuge sind vorgesehen, davon sind z.Z. 3 Flächen markiert.

Eine weitere Markierung der Anzahl der Stellplätze auf 6 würde bedeuten, dass auch für überwiegend fremde Gäste kostenloser Parkraum geschaffen wird, wie z.B. für:

- PKW der Hundebesitzer aus der gesamten BRD, da der Hundestrand in der Nähe ist
- Gäste, die keinen Bezug zum Wohngebiet (B16) haben
- Gäste, die nicht im Wohngebiet (B16) untergebracht sind

Dies bringt Unruhe, was uns sehr stört.

Wir möchten vor unserem Grundstück keine markierte Parkfläche. Es sollte die Möglichkeit bestehen, dass Anlieger auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zeitweilig parken dürfen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Hinweise und Bedenken zur Kenntnis. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde die gleiche Anzahl an Stellplätzen festgesetzt wie im Ursprungsplan. Diese dienen den Besuchern des Wohngebietes und wurden bisher nur teilweise hergestellt. Bei 17 Grundstücken in den WA 2 bis WA 6 sind neben den privaten Stellflächen auf den Grundstücken auch öffentliche Parkplätze für die Besucher des Gebietes vorzusehen. Bei 6 Stellplätzen entspricht dies etwa einem Drittel und kann damit als ausreichend betrachtet werden.

Da die Planstraße gemäß Anlage 3 Nr. 12 StVO als Verkehrsberuhigter Bereich beschildert wurde, ist Parken nur auf ausgewiesenen Parkflächen zulässig. Dies sind momentan die drei gekennzeichneten Flächen und sind lediglich ein Angebot. Die Gemeinde kann diese Stellplatzflächen also realisieren, muss es aber nicht. Der Bebauungsplan kann dazu keine weiteren Regelungen festschreiben. Es gilt die Straßenverkehrsordnung. Wenn nun Autos außerhalb der gekennzeichneten Flächen parken, ist es ein rein ordnungsrechtlicher Verstoß, der durch entsprechendes Bußgeld geahndet werden kann. Dies betrifft auch Anlieger, wenn außerhalb der gekennzeichneten Flächen geparkt wird.