

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/24/045

öffentlich

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 12.04.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	25.04.2024	Ö

Sachverhalt:

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 22. Februar 2024 den Beschluss über die Aufstellung und die Auslegung zum bestimmten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“ gefasst.

Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung der Bebauung unter Berücksichtigung der veränderten Planungsziele zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der ursprünglichen Zielsetzungen der nunmehr nicht mehr wirksamen Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 18a. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über einen südwestlich angrenzenden Grabenlauf (neuer Vorfluter) vorgesehen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“ wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen wird; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Originalunterlagen bringt der Protokollant/in zur Sitzung mit.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über die 4.

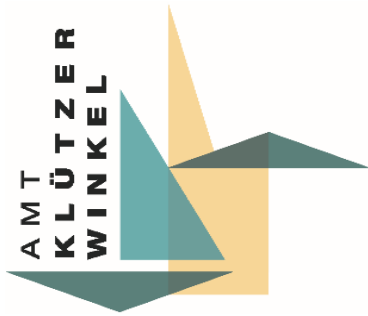
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlage/n:

1	Anschreiben Stadt Klütz Nachbargemeinde öffentlich
2	Planzeichnung-Teil A_Entwurf öffentlich
3	Text-Teil B _Entwurf öffentlich
4	Begründung_Entwurf öffentlich
5	B-Plan Nr_18a Wichmannsdorf-Ost öffentlich
6	Begruendung_B-Plan Nr. 18a Wichmannsdorf-Ost öffentlich



Amt Klützer Winkel

Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden

Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Zierow,
Ostseebad Boltenhagen und die Stadt Klütz

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
Stadt Klütz
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt: A. Burda
Telefon: 038825 / 393-406
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 208

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
AB, 10.04.2024

12. April 2024

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und
Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 22. Februar 2024 den Beschluss über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“ gefasst.

Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung der Bebauung unter Berücksichtigung der veränderten Planungsziele zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der ursprünglichen Zielsetzungen der nunmehr nicht mehr wirksamen Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 18a. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über einen südwestlich angrenzenden Grabenlauf (neuer Vorfluter) vorgesehen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“ wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen wird; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in der Sitzung am 22. Februar 2024 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Wichmannsdorf –

Informationen zum Datenschutz finden sie unter: <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs, donnerstags, freitags	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
dienstags donnerstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

südöstliches Plangebiet“, bestehend aus der Planzeichnung Teil-A und den textlichen Festsetzungen im Text Teil-B und die zugehörige Begründung werden **vom 09. April 2024 bis einschließlich 14. Mai 2024** im Internet veröffentlicht. Die vorgenannten Unterlagen sind auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel unter der Adresse www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php und im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> während der Veröffentlichungsfrist einsehbar.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgt zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet die öffentliche Auslegung der oben genannten Planunterlagen im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während folgender Zeiten

- dienstags bis freitags: von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr,
- dienstags: von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und
- donnerstags: von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr

und darüber hinaus nach vorheriger Terminabstimmung (Tel.-Nr. 038825/393-406), worüber Sie hiermit unterrichtet werden.

Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung in das Internet unter der Adresse www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> eingestellt.

Wir bitten Sie, uns gegebenenfalls Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen zu geben oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, stellen Sie uns diese bitte zur Verfügung. **Ihre Stellungnahme erbitten wir innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens elektronisch an folgende Adresse: a.burda@kluetzer-winkel.de. Andernfalls geht die Gemeinde davon aus, dass Sie keine Belange geltend machen bzw. Anregungen oder Hinweise nicht geben.**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

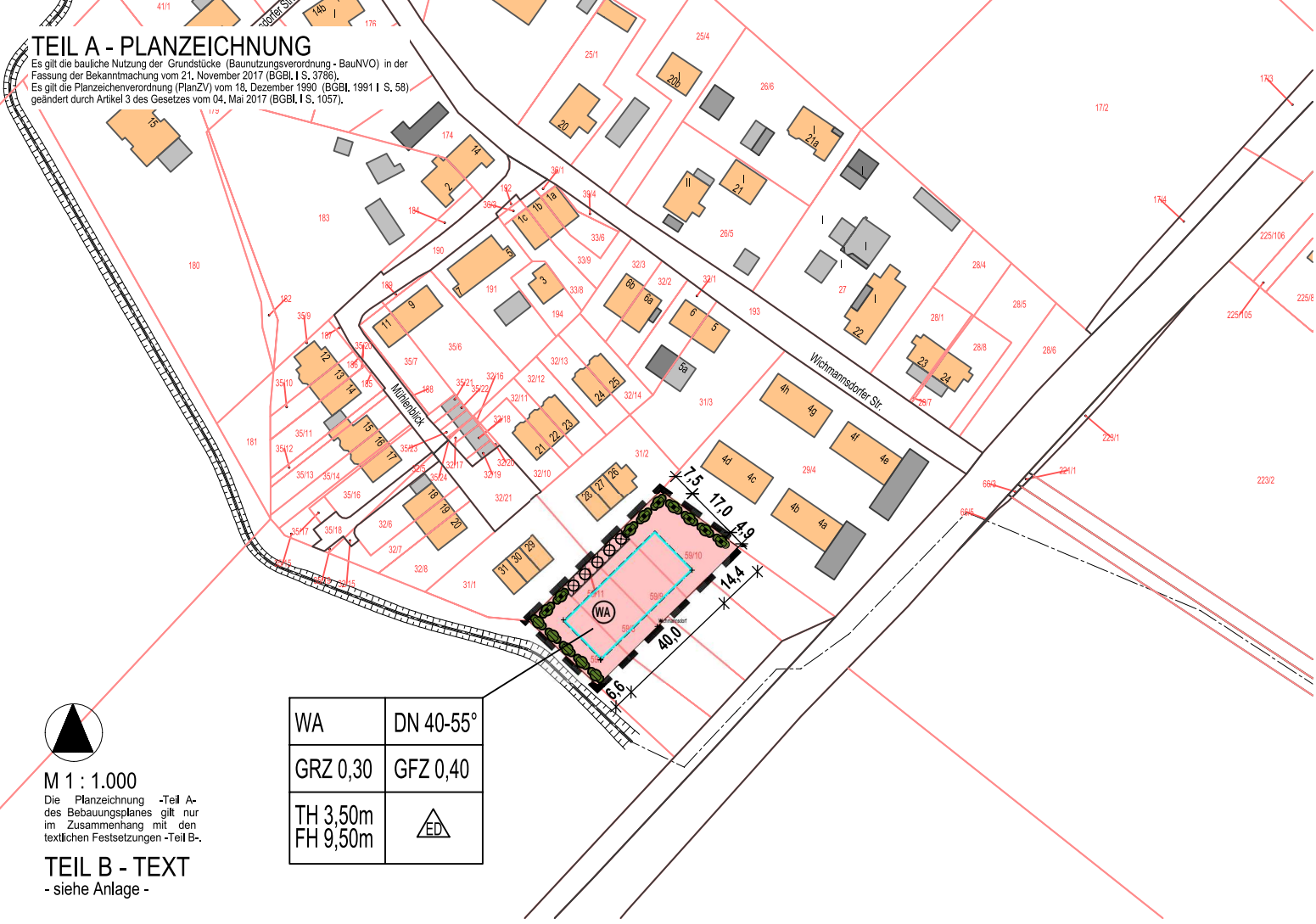


i. A. A. Burda
Sachbearbeiterin Bauwesen

Anlage:
Planzeichnung-Teil A
Text-Teil B
Begründung

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 1.000

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

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

WA	DN 40-55°
GRZ 0,30	GFZ 0,40
TH 3,50m FH 9,50m	







Planzeichnung, Teil A, der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18a mit Kennzeichnung
des Geltungsbereiches über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.18a






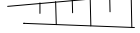




M 1 : 2.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 19, 20a BauNVO
GFZ 0,30	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier: 0,30	
GRZ 0,40	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier: 0,40	
TH _{max} 3,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
FH _{max} 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN zum SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Erhaltung von Sträuchern	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü DHHN92
	Vorflutgraben
	künftig entfallende Gehölze

TEXT TEIL B

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf“

Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18a (Ursprungsplan) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelten – mit Ausnahme der nachfolgend neu gefassten, ergänzten und gestrichenen Ziffern – unverändert fort.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18a (Ursprungsbebauungsplan) werden durch die Festsetzungen des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a vollständig durch diesen ersetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

(1) Soweit in Einzelfestsetzungen in Teil A – Planzeichnung nicht anders festgesetzt, darf eine Sockelhöhe (gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden – Rohbau) von max. 0,30 m, eine Traufhöhe (Schnittlinie der Außenkante der Fassade mit der Dachfläche, maßgebend ist das eingedeckte Dach) von max. 3,50 m sowie eine Firsthöhe (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen, maßgebend ist das eingedeckte Dach) von max. 9,50 m nicht überschritten werden.

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

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

(1) - gestrichen -

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(4) Im gesamten Plangebiet sind auf jeweils einer Dachseite der Gebäude entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur unteren Dachkante jeweils mind. 1,00 m sowie zur seitlichen Dachkante mind. 3,00 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m² zulässig. Ohne Einschränkungen sind historischen Uhlengauben im Krüppelwalm zulässig.

Hinweise

(1) Das auf dem Grundstück innerhalb der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a anfallende Oberflächenwasser ist direkt in das südlich verlaufende Gewässer, das durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten dauerhaft gesichert wird einzuleiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am erfolgt.
2. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“ erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“ im Verfahren nach § 13 BauGB mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf der 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung wurden in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist während der in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz öffentlich dienstags bis freitags: von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags: von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr ausgelegt. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischem Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift); dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a nicht von Bedeutung ist und das die Unterlagen zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.
6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“ am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den (Stempel) Unterschrift

8. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Bürgermeister

9. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“ durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18A „WICHMANNSDORF – SÜDÖSTLICHES PLANGEBIET“- EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“, einfacher Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) erlassen.

Teil B-Text

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf“

Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18a (Ursprungsplan) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelten – mit Ausnahme der nachfolgend neu gefassten, ergänzten und gestrichenen Ziffern – unverändert fort.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18a (Ursprungsbebauungsplan) werden durch die Festsetzungen des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a vollständig durch diesen ersetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

(1) Soweit in Einzelfestsetzungen in Teil A – Planzeichnung nicht anders festgesetzt, darf eine Sockelhöhe (gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden – Rohbau) von max. 0,30 m, eine Traufhöhe (Schnittlinie der Außenkante der Fassade mit der Dachfläche, maßgebend ist das eingedeckte Dach) von max. 3,50 m sowie eine Firsthöhe (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen, maßgebend ist das eingedeckte Dach) von max. 9,50 m nicht überschritten werden.

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

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

(1) - gestrichen -

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(4) Im gesamten Plangebiet sind auf jeweils einer Dachseite der Gebäude entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur unteren Dachkante jeweils mind. 1,00 m sowie zur seitlichen Dachkante mind. 3,00 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m² zulässig. Ohne Einschränkungen sind historischen Uhlengauben im Krüppelwalm zulässig.

Hinweise

(1) Das auf dem Grundstück innerhalb der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a anfallende Oberflächenwasser ist direkt in das südlich verlaufende Gewässer, das durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten dauerhaft gesichert wird einzuleiten.

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	4
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2 Erfordernis der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a	4
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.4 Kartengrundlage	6
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.6 Rechtsgrundlagen	6
2. Wahl des Planverfahrens	7
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	9
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	10
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2 Naturräumlicher Bestand	11
4.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	13
4.4 Ver- und Entsorgung, Verkehr	14
4.5 Naturräumlicher Bestand	15
4.6 Sonstiges	15
5. Städtebauliches Konzept	15
5.1 Bebauung und Nutzung	15
5.2 Erschließung	15
5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz und interne Erschließung	15
5.2.2 Ruhender Verkehr	16
5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung	16
5.3.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser	16
5.3.2 Löschwasser	16
5.3.3 Abfallentsorgung	17

5.3.4	Energieversorgung	17
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
6.1	Art und der baulichen Nutzung, Bauweise	17
6.2	Grünflächen und Erhaltungsgebote	18
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	19
6.5	Äußere Gestaltung	19
7.	Hinweise	20
7.1	Bodendenkmale	20
7.2	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	20
7.3	Gewässerschutz	20
7.4	Entsorgung von Abfällen auf der Baustelle	21
7.5	Bodenschutz	21
7.6	Kampfmittelbelastung	21
7.7	Altlasten	21
7.8	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	22
8.	Flächenbilanz	22
9.	Kosten für die Gemeinde	22
10.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	22
10.1	Artenschutzrechtliche Belange	22
10.2	Ausgleichs- und Ersatzbelange	23
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
TEIL 2	Ausfertigung	24
1.	Billigung der Begründung	24
2.	Arbeitsvermerke	24
TEIL 3	Anlagen	25
Anlage 1:	Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“ bestehend aus Planzeichnung-Teil A und Text-Teil B	25
Anlage 2:	Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“	25
Anlage 3:	Entwässerungsplan für die Ortslage Wichmannsdorf von Oktober 2023	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	6
Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich von Wichmannsdorf	10
Abb. 3: Übersicht zur naturräumlichen Situation, Quelle: www.gaia-mv.de , Befliegung: 05/2022	11
Abb. 4: Luftbild mit Darstellung des Planänderungsbereiches für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und den Bebauungsplan Nr. 18a (Quelle: www.gaia-mv.de , Befliegung: 05/2022)	14

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18a für die Ortslage Wichmannsdorf. Im Rahmen des Vollzuges der Bauleitplanung wurden Änderungen der Bauleitplanung erforderlich für den B-Plan Nr. 18a.

Nunmehr bestehen die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a; diese Pläne sind rechtskräftig. Für die gesamte Ortslage ist eine Überarbeitung der Bauleitplanung mit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a durchgeführt worden. Dieser Bebauungsplan, der am 03.09.20214 durch Veröffentlichung rechtskräftig gemacht wurde, wurde zwischenzeitlich für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurde durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 27.11.2019 bekanntgemacht.

Maßgebliche Bestandteile der Zielsetzungen gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurden bereits realisiert. Für ein nunmehr noch unbebautes Grundstück wurden Anträge auf die Erstellung einer Bauleitplanung gestellt. Es handelt sich um einzig noch nicht bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18a. Die Bauleitplanung soll unter Berücksichtigung der Zielsetzungen angepasst werden. Der Antrag der Vorhabenträger für die Änderung der Bauleitplanung wird durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestätigt.

Für den Änderungsbereich werden die Festsetzungen zur planungsrechtlichen Ausnutzung angepasst. Die Art der Nutzung bleibt als WA-Gebiet erhalten. Änderungen der Nutzungen sind nicht vorgesehen. Planungsziel ist die Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche und die veränderte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen. Die festgesetzte Fläche für die Obstwiese bleibt gemäß Ursprungsfestsetzung der Bauleitplanung erhalten. Im Zuge der Bauleitplanung hat sich die Gemeinde auch mit den Belangen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu beschäftigen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die zusätzlich für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke in diesem Änderungsbereich ist über die außerhalb des Plangebietes vorgesehene Vorflut bzw. über das Grabensystem vorgesehen. Somit kann eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ohne Inanspruchnahme vorhandener Anlagen in der Ortslage erfolgen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist über den südlich außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Grabenverlauf beabsichtigt. Die rechtliche Regelung hierfür erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

1.2 Erfordernis der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a

Innerhalb der Ortslage Wichmannsdorf ist die überwiegende Zahl der Vorhaben bereits nach den Vorgaben der nunmehr nicht mehr wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a realisiert. Die für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a zu berücksichtigenden Flächen

sind nunmehr nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der konkreten Planungsziele und der außerhalb des Plangebietes geregelten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Anpassung der Bauleitplanung an die ursprünglichen Zielsetzungen gemäß der nicht mehr wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Bezug auf die Ausnutzung baulicher Anlagen und des Grundstücks die Vorgaben der ursprünglich wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a vorgesehen. Erheblich andere Auswirkungen ergeben sich nicht. Maßgeblich ist es, dass für dieses Grundstück die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über den südlich außerhalb des Plangebietes herzustellenden Graben mit teils verrohrter Vorflut vorgesehen ist. Die Veränderung zur Art der Nutzung ist nicht vorgesehen. Beabsichtigt ist die Sicherung der Dauerwohnnutzung. Unter Berücksichtigung der Erhaltung der Festsetzungen für das WA-Gebiet gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18a ist die Bewahrung der Wohnnutzung und der Ausschluss der Ferienutzung allein aus der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung abzuleiten.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 22.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a gefasst.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Mühlenblick Hausnummer 26 bis 31,
- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke der Hausnummern Wichmannsdorfer Straße 4d und 4c,
- im Osten durch unbebaute Flächen mit gärtnerischer Nutzung,
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

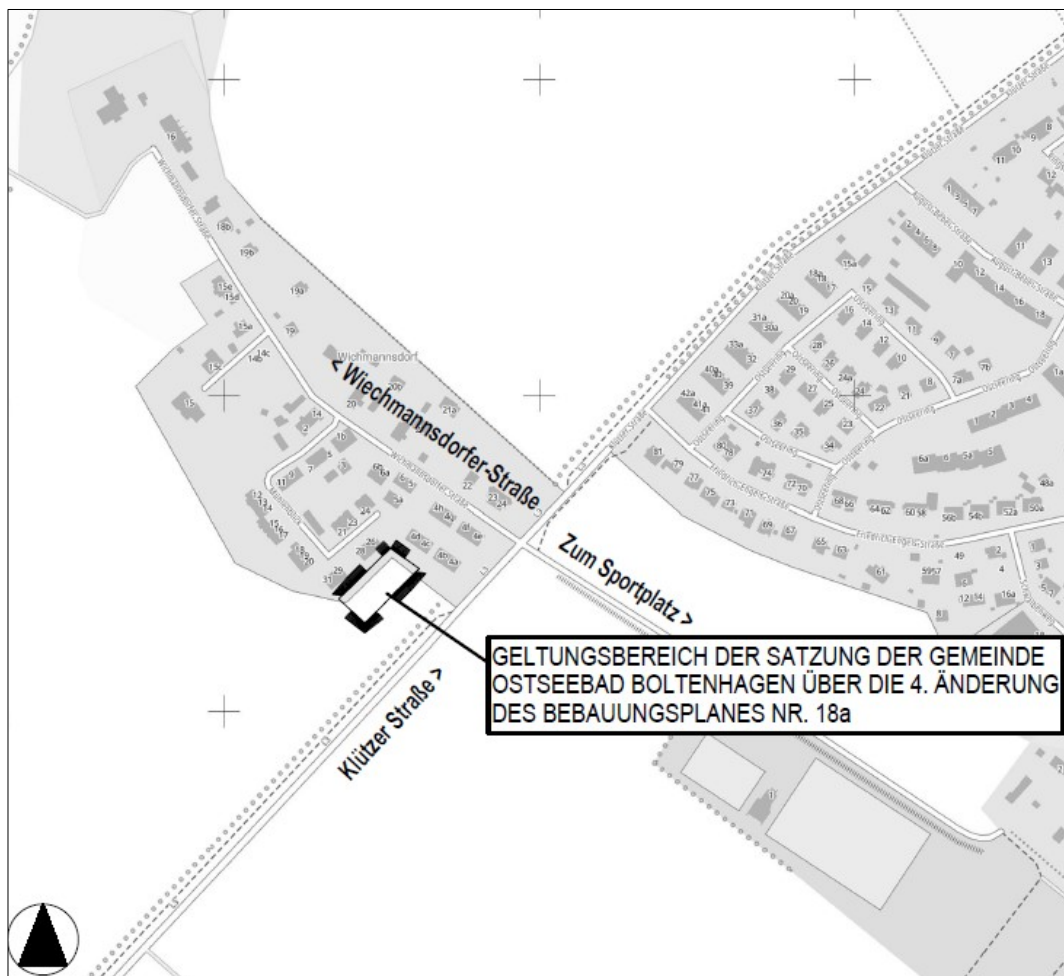


Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
(Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte, welche vom Zweckverband Grevesmühlen im Januar 2024 zur Verfügung gestellt wurde.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A mit Planzeichenerklärung,
- Text-Teil B
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

2. Wahl des Planverfahrens

Der § 13 BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei der Änderung eines Bebauungsplanes ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen, d.h. von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften in einzelnen, abschließend aufgezählten Punkten, abzuweichen. Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, die Festsetzungen zur Ausnutzung des Grundstücks neu zu regeln und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers außerhalb des Plangebietes zu sichern. Darüber hinaus wird geregelt, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die südlich außerhalb des Plangebietes gelegene Vorflut zu erfolgen hat. Somit kann eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ohne Inanspruchnahme von Leitungen innerorts erfolgen. Die Planfestsetzungen zur Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes werden deklaratorisch in Bezug auf die Größe angepasst. Die Erhaltung der Obstwiese außerhalb des Plangebietes bleibt dauerhaft gesichert. Die Festsetzungen zum Erhalt von Pflanzungen und zum Anpflanzen bleiben gewahrt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Zielsetzung angepasst. Die Zufahrt zu den Grundstücken ist über die Festsetzungen zur Straße Mühlenblick über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und entsprechende Baulasten gesichert. Eine planungsrechtliche Regelung hierzu ist deshalb nicht notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Ortsteil Wichmannsdorf wurde im Wesentlichen realisiert; Realisierungsgrundlage war überwiegend die Festsetzungsmöglichkeit gemäß

der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a. Nach Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 18a soll die Ausnutzung auf dem noch unbebauten Grundstück, das Gegenstand der Planänderung ist analog der ursprünglichen Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a getroffen werden. Grundzüge der Planungsabsicht werden nicht berührt.

Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von geringem Gewicht, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept der städtebaulichen Ordnung bleibt durch die Änderungszielsetzungen bestehen. Die Zielsetzungen des Antragstellers wurden überprüft und werden berücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungszielsetzungen nicht berührt, sodass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Ausschlussstatbestände der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Die textlichen Festsetzungen bleiben gemäß Ursprungsplan bestehen. Aufgrund der Zielsetzung ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht erforderlich. Die Änderungsziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a berühren die Ausschlussstatbestände des § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen gleiche Ausnutzungsmöglichkeiten wie auf den bereits gemäß Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a realisierten Grundstücke erfolgen. Die Sicherung des Wohnens ist durch die entsprechende Aufrechterhaltung der Festsetzung der Art der Nutzung gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 18a gegeben. Der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung orientiert sich an den Ursprungsfestsetzungen und an der Umgebung. Der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung ist durch eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

Weitere Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen nach Ansicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vor:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Anhaltspunkte bestehen nicht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt keine frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch.

Die Öffentlichkeit wird am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Anschreiben über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Daran schließen sich die erforderlichen Verfahren zur Auswertung der Stellungnahmen mit der Abwägung und dem erforderlichen Satzungsbeschluss an.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Übereinstimmung mit den Zielen des Landesraumentwicklungsprogrammes wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 18a hergestellt. Somit besteht Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Übereinstimmung mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18a hergestellt. Somit besteht Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des RREP Westmecklenburg.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Darstellung getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO).

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und die Festsetzungen werden auf der Grundlage der Ursprungssatzung über den B-Plan Nr. 18a unter Berücksichtigung der vorliegenden Katastersituation getroffen.

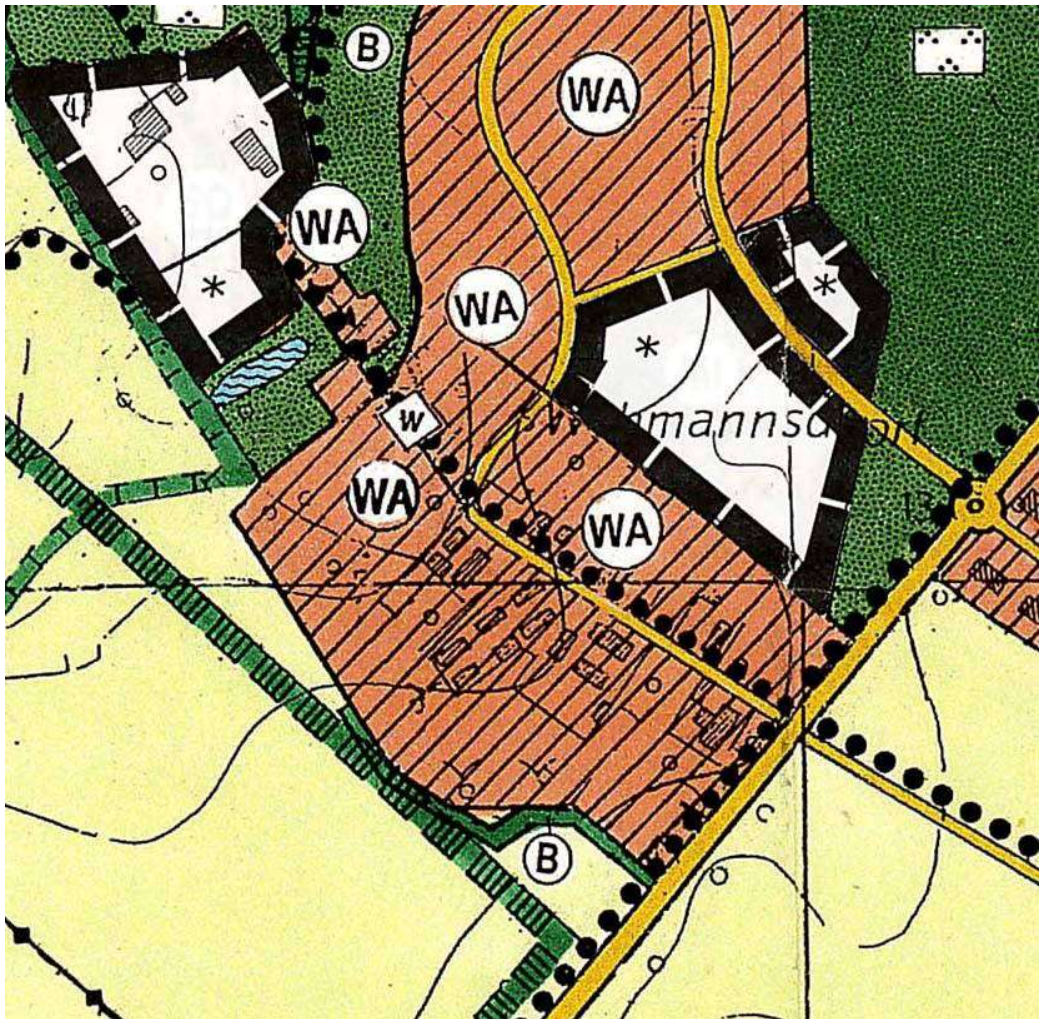


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich von Wichmannsdorf

3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Bäume gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V und geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V betroffen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (einfacher Bebauungsplan) ist bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gegeben. Das als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Grundstück ist für eine Bebauung vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks ist über den Mühlenblick und die gesicherten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abgesichert. Die außerhalb des

Plangebietes gelegene und festgesetzte Grünfläche wird dauerhaft erhalten und ist von den Änderungen nicht berührt.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Die überplante Fläche befindet sich im östlichen Bereich von Boltenhagen.

Die Fläche stellt sich im überwiegenden Teil als Ackerfläche da. Die restliche Fläche besteht aus einer Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen. Die Gehölzfläche wurde ursprünglich als naturnahe Feldhecke kartiert. Die Hecke besteht aus den Arten Schlehdorn (*Prunus spinosa*) und Brombeeren (*Rubus armeniacus*). Die Hecke wird jedoch durch die armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*) dominiert.



Abb. 3: Übersicht zur naturräumlichen Situation, Quelle: www.gaia-mv.de, Befliegung: 05/2022





4.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sind die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücke bisher unbebaut. An den Grenzen des Plangebietes sind Gehölzflächen vorhanden,

die im Wesentlichen auch zu erhalten sind. Die südwestlich außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Grünfläche ist von den Planänderungen nicht berührt. Veränderungen des Baugebietes und Auswirkungen auf die Grünfläche sind marginal und werden vernachlässigt.



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung des Planänderungsbereiches für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und den Bebauungsplan Nr. 18a (Quelle: www.gaia-mv.de, Befliegung: 05/2022)

4.4 Ver- und Entsorgung, Verkehr

Aufgrund der Lage der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung über den B-Plan Nr. 18a sind Voraussetzungen für Ver- und Entsorgungsmedien geschaffen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen. Diese befinden sich außerhalb des Plangebietes. Eine gesonderte planungsrechtliche Regelung ist nicht vorgesehen.

4.5 Naturräumlicher Bestand

Das Grundstück im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a ist unbebaut und ungenutzt. Am Rand der Grundstücke sind teilweise Gehölzflächen vorhanden. Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht berührt.

4.6 Sonstiges

Bodenbelastungen

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Bodenbelastungsverdacht sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und von Waldflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a werden Flächen in ihren Ausnutzungskriterien maßgeblich in Bezug auf die überbaute Fläche geändert, die bereits als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 19a festgesetzt wurden.

5. Städtebauliches Konzept

Die planerische Zielsetzung besteht darin, innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der gesicherten allgemeinen Wohnnutzung die Regelung der überbauten Fläche zu ändern und die festgesetzte Höhe zu ändern.

Unter Berücksichtigung der Aufrechterhaltung der allgemeinen Wohnnutzung gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 18a ergibt sich selbstredend der Ausschluss von Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes.

5.1 Bebauung und Nutzung

Wichmannsdorf wird geprägt durch Wohnbebauung in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sollen die Ausnutzungsmöglichkeiten an die Umgebungsbebauung angepasst werden. Zur Illustration ist ein Luftbild mit Darstellung der vorhandenen Bebauung in der Ortslage und Abgrenzung des Plangebietes dargestellt. Die Grundzüge des ursprünglichen Planungsziels werden dadurch nicht verändert. Sowohl die Struktur als auch die Nutzung wird sich an dem Bestand und dem ursprünglichen Planungsziel orientieren. Mit den Festsetzungen und der Anpassung der Tauf- und Firsthöhe soll die Herstellung von Reetdächern unterstützt werden. Ein höherer Dachaufbau wird beachtet. Dies entspricht auch der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Die angrenzenden Wiesenflächen im Südwesten bleiben zugunsten des fließenden Übergangs von der Ortslage zur Landschaft erhalten. Das Grundkonzept ändert sich nicht.

5.2 Erschließung

5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz und interne Erschließung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen - Schwerin) überregional erschlossen. Weiterhin besteht Anschluss über die Erschließungsstraße Tarnewitz-Eulenkrug

(seit Dezember 2007 realisiert), welche im Bereich Oberhof/ Eulenkrug die Landstraße L 01 als zweite überregionale Anbindung an das Straßennetz trifft. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt. Die südlich von Wismar und Grevesmühlen verlaufende Ostseeautobahn A 20 ist die nächste erreichbare Bundesautobahn. Das Plangebiet selbst ist durch die verkehrliche Anbindung an die Straße Mühlenblick und die im Plan und auch dinglych gesicherten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen.

5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird durch den Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Im Plangebiet verläuft eine AZ DN 200 bzw. 100 Trinkwasserleitung. Sollten während der Detail- oder Ausführungsplanung Umverlegungen von Leitungstrassen notwendig werden, hat der Verursacher die Kosten zu tragen. Hierzu sind weiterhin mit dem Versorgungsträger Abstimmungen durchzuführen.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung ist über den vorhandenen Kanal DN 200 Stz sowie über die Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage Boltenhagen entsprechend aktueller Satzungen des Zweckverbandes vorzunehmen. Für die Ortslage Wichmannsdorf ist eine Verbesserung des Systems zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nach Südwesten in den in Planung befindlichen Graben vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll über den Graben abgeleitet werden. Der Graben, der teilweise auch über verrohrte Abschnitte verfügen wird, wird außerhalb des Planbereiches und außerhalb der Ortslage Wichmannsdorf auf der Grundlage von Planunterlagen, Stand Oktober 2023 errichtet. Er dient zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus Bereichen östlich der Landesstraße. Der Bereich soll damit stark entlastet und entspannt werden. Das Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die Ortslage Wichmannsdorf wird unabhängig von dieser Bauleitplanung weiterverfolgt. Die zu entwässernden Flächen dürfen nicht mit Stoffen belastet sein, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen.

Die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist zu prüfen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes M-V einzuhalten. Sollten Umverlegungen, Änderungen oder Rückbauten von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger diese Kosten zu tragen. Es ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

5.3.2 Löschwasser

Die Sicherung des Löschwasserbedarfs wird durch 3 Hydranten im Ortsteil Wichmannsdorf gewährleistet. Für den Grundschutz des Plangebietes ist der Löschwasserbedarf nach den Richtlinien des DVGW, Arbeitsblatt 405 aufgrund

der Nutzungsart und Ausnutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln und von der Gemeinde sicherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserbereitstellung genutzt werden können. Bei der Ausbildung der Gebäude und baulichen Anlagen ist der Umfang der Bereitstellung an Löschwasser von 48 m³/h über 2 Stunden zu berücksichtigen. Damit sind die Möglichkeiten für die Verwendung von Außenwandmaterial unter diesem Gesichtspunkt beschränkt.

Die zur Löschwasserbereitstellung vorgesehenen Hydranten sind Bestandteil der Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem zwischen der Gemeinde Boltenhagen und dem Zweckverband Grevesmühlen. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge über die Hydranten ist dauerhaft zu gewährleisten.

Weiterhin kann ein Teich für die Löschwasserbereitstellung herangezogen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen der Situation hinsichtlich Versorgung mit Energie, Kommunikation und Müll hervorgerufen werden.

5.3.3 Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung für das Baugebiet ist der anfallende Müll am Entsorgungstag auf der Straße Mühlenblick bereitzustellen.

Die Stellplätze der Behälter für die Aufbewahrung fester Abfallstoffe müssen befestigt sein und mindestens 5 m von Gebäuden errichtet werden, um die Gefahr des Brandüberschlags bei einem Behälterbrand zu minimieren.

5.3.4 Energieversorgung

Der Anschluss der Grundstücke ist an die vorhandenen Stromverteilungsanlagen in der Straße Mühlenblick vorgesehen. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freigehalten werden.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Hinweis

Die erwähnten DIN-Normen sind im Bauamt Klützer Winkel einsehbar.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 **Art und der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Festsetzung des Ursprungsplans hat weiterhin Rechtskraft. Für das Baugebiet wird auch die bereits im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 unverändert übernommen. Zielsetzung ist die Erhaltung einer lockeren dörflichen Bebauung. Mit der geringfügigen Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird eine flexiblere Anordnung der Hauptgebäude sowie der zugehörigen Anbauten, wie u.a. Terrassen berücksichtigt. Die bereits in der Umgebung realisierte

Bebauung wird dabei entsprechend berücksichtigt. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur von Wichmannsdorf.

Anstelle der in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird wie in der nunmehr nicht mehr wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a zukünftig anstelle von zulässigen Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die GFZ ist in der Regel leichter zu interpretieren, da diese durch die BauNVO definiert und nicht wie die Vollgeschosse durch die Landesbauordnung. Dieses hat den Vorteil, dass die BauNVO von 1990 ebenfalls bei Änderung ihre Gültigkeit für das Plangebiet behält. Sofern die gesetzliche Definition von Vollgeschossen in der Landesbauordnung geändert wird, ist diese Änderung sofort auf das Plangebiet anzuwenden. Aus diesem Grund ist die GFZ ein nachhaltigeres und eindeutigeres Instrument, um das Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren.

Aufgrund der Möglichkeit des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind an die GFZ zudem die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Hierbei ist es egal, ob es sich um ein Vollgeschoss handelt oder nicht. Diese Festsetzung wurde in für den Änderungsbereich aufgenommen.

Durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird die Höhe der baulichen Anlagen unabhängig von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eingeschränkt. Somit ist garantiert, dass keine Gebäude mit einer Traufhöhe von über 3,50 m sowie einer Gesamthöhe von über 9,50 m entstehen.

6.2 Grünflächen und Erhaltungsgebote

Innerhalb des Plangebietes werden keine gesonderten Grünflächen festgesetzt. Die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünflächen werden erhalten. Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung werden entsprechend ursprünglicher Planüberlegungen eingehalten und berücksichtigt.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben. Die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist zu prüfen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Forderungen gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 20 des Wassergesetzes M-V nachweislich einzuhalten. In diesem Fall ist außerdem die Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde notwendig. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. In den bisherigen Festsetzungen zur Bauleitplanung ist bereits enthalten, dass Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe im gesamten Plangebiet nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen sind. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30 % betragen. Diese Festsetzung gilt auch für Stichstraßen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestärkt dies mit der Beschlussfassung über den Entwurf dahingehend, dass großflächig verlegtes Pflaster zu verwenden ist.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das mit dem Plangebiet betrachtete Grundstück wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Straße Mühlenblick angebunden. Das außerhalb des Plangebietes in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht unmittelbar an einer öffentlichen Erschließungsstraße liegen und zugunsten der öffentlichen Ver- und Versorgungsunternehmen in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a geregelt. (Es war auch Bestandteil der mittlerweile unwirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a).

Durch die in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, für die Inanspruchnahme der Flächen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d. h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würde.

Mit der Festsetzung wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt i. d. R. durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z. B. beschränkt persönlicher Dienstbarkeit nach § 1018 BGB, Grunddienstbarkeit BGB) oder durch Baulast.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch entsprechende Baulasten gesichert.

6.5 Äußere Gestaltung

Grundlage der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung gemäß § 86 der LBauO M-V ist die Erhaltung und der Schutz des vorhandenen Ortsbildes von Wichmannsdorf mit den prägenden Gebäuden. Dabei stehen die dorftypischen Formen, Materialien und Farben der älteren Gebäude im Vordergrund. Die Möglichkeit der zulässigen äußeren Gestaltung ist relativ eng gefasst, da eine große bauliche Vielfalt eher dorfuntypisch ist. Die Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben daher bis auf die Ziffer 4 unverändert bestehen.

Die Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften wurde neu gefasst. Bisher waren neben dem First die Traufe und der Ortgang Bezugspunkt für den einzuhaltenden Abstand von einem Meter bzw. vier Metern von Gauben und Dachfenstern zu diesen. Für die äußere Gestaltung ist jedoch nicht die Traufe oder der Ortgang entscheidend, sondern die Wirkung in der gesamten Dachfläche. So kann durch einen größeren Dachüberstand trotz geringer Abstand zur Traufe die gleiche gestalterische Wirkung erzielt werden, als wenn ein kleiner Dachüberstand gewählt wird und ein größerer Abstand zur Traufe. Selbiges gilt für den Ortgang. Aus diesem Grund findet der Dachüberstand künftig mehr Beachtung und die seitliche Dachkante sowie die untere Dachkante werden als Bezugspunkte festgesetzt. Der Abstand zur unteren Dachkante wird in diesem Zuge um einen Meter reduziert und der gestalterische Spielraum verträglich erhöht.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

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

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

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

7.2 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

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

7.3 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

7.4 Entsorgung von Abfällen auf der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

7.5 Bodenschutz

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

7.6 Kampfmittelbelastung

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

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

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

7.7 Altlasten

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

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

7.8 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese Punkte sind zu sichern und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden. Für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten die Arbeiten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

8. Flächenbilanz

Die Flächen des Plangebietes betragen 1.747 m².

9. Kosten für die Gemeinde

Die Aufwendungen für die Bauleitplanung und für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten der entsprechenden privaten Antragsteller.

10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bauleitplanes erfolgt lediglich eine geringfügige Änderung in Bezug auf die überbaubaren Flächen und die Anpassung des Grundstücks an die Katastersituation. Durch den Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gegeben. Zudem sind Gehölze am Rand des Baugebietes und auf der angrenzenden Grünfläche zu erhalten. Die allgemeinen Anforderungen an den Artenschutz sind gesetzlich geregelt. Diese sind maßgeblich für Brutvögel zu beachten.

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, der unmittelbar auf dem Bebauungsplan Nr. 18a aufbaut, sind keine anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter als ohne diesen Bebauungsplan zu erwarten als ohne diese Änderung des Bebauungsplanes.

10.1 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sind keine anderen Auswirkungen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange als ohne diese Änderungen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18a zu erwarten. Die ohnehin geltenden gesetzlichen Regelungen sind zu beachten, wie bspw. die Einhaltung von gesetzlich vorgegebenen Zeiträumen für die Beseitigung von Gehölzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG.

10.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Bereich der Satzung über den B-Plan Nr. 18a. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung und den Festsetzungen bzw. innerhalb des Plangebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die 4. Änderung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 18a und die Grundzüge der Planung werden beibehalten.

Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Mit dem Bebauungsplan wird die überbaubare Fläche vergrößert. Grundzüge der baulichen Entwicklung gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18a werden nicht verändert.

Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Der Geltungsbereich stärkt den Wohnstandort. Eine geringfügige Zunahme der Bevölkerung ist vorgesehen und gewünscht.

Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Regelung zur Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht verändert. Aufgrund der geltenden Baunutzungsverordnung gemäß Ursprungsplan ist die Dauerwohnnutzung zu sichern.

Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Es ergeben sich geringfügige Anforderungen an Wohnfolgebedarfe (Kita/ Schulen/ Senioreneinrichtungen), die jedoch schon berücksichtigt wurden.

Verkehrliche Auswirkungen

Das Grundstück ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen und die gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (durch Baulasten) gesichert.

Auswirkungen auf die Umwelt

Es werden keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt als im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 18a erwartet. Die deklaratorische Anpassung des Plangebietes für die Bebauung führt nicht zu wesentlichen Veränderungen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am _____ gebilligt.

Boltenhagen, den

(Siegel)

.....

Wardecki

Bürgermeister der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

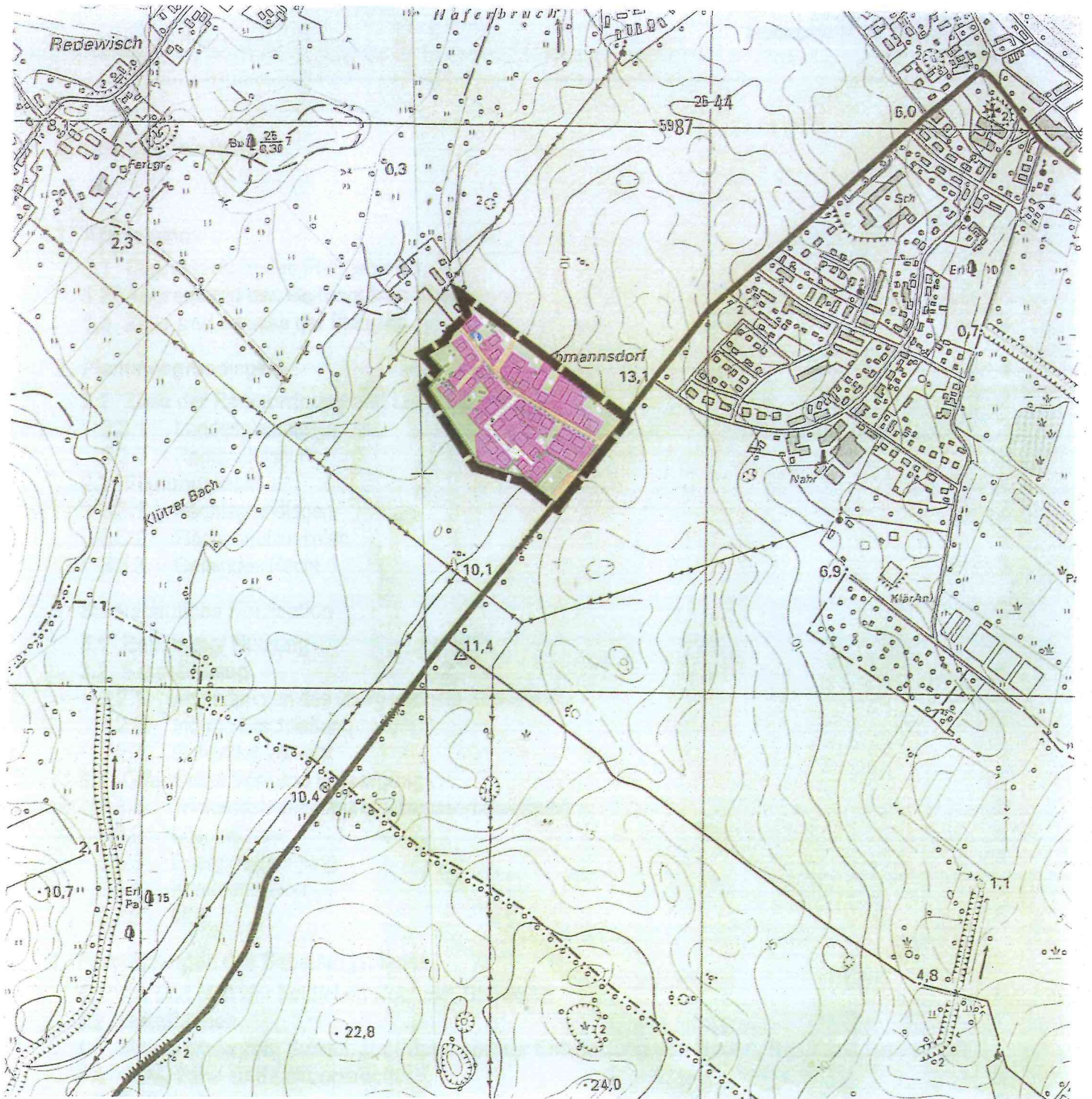
2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon: 03881 / 71 05 - 0
Telefax: 03881 / 71 05 – 50
Email: mahnel@pbm-mahnel.de

TEIL 3 Anlagen

- Anlage 1: Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“ bestehend aus Planzeichnung-Teil A und Text-Teil B
- Anlage 2: Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“
- Anlage 3: Entwässerungsplan für die Ortslage Wichmannsdorf von Oktober 2023



Bebauungsplan Nr.18a "Wichmannsdorf-Ost"
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	1
1.1 Charakteristik des Plangebietes	1
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	2
2 Planungsgrundlagen	2
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
3.3.1 Landesplanung	2
3.3.2 Regionalplanung	2
2.2 Planungsrecht	2
3.3.1 Rechtsgrundlagen	2
3.3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3.3 Geltendes Recht	3
3 Städtebauliche Konzeption	3
3.1 Bebauung/ Nutzung	3
3.2 Erschließung	4
3.2.1. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	4
3.2.2. Interne Erschließung	4
3.2.3. Ruhender Verkehr	5
3.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung	5
3.3.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung	5
3.3.2 Löschwasser	5
3.3.3 Energieversorgung	6
3.3.4 Kommunikation	6
3.3.5 Müll	6
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
4.2 Grünflächen	7
4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
4.5 Äußere Gestaltung	8
5 Grünordnung	8
5.1 Einleitung	8
5.2 Bestand und Bewertung	9
5.3 Anwendung der Eingriffsregelung	9
6 Wechselwirkung mit der Umgebung	14
7 Kosten für die Gemeinde	15
8 Flächenbilanz	16
9 Hinweise	16

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Wichmannsdorf ist in seiner historischen Ausprägung ein Straßendorf, dessen zentrale Dorfstraße direkt an die L 03 anschließt. Die Dorfstraße endet in der Platzsituation des ehemaligen Gutshofes mit den entsprechenden Nebengebäuden im benachbarten Bebauungsplan Nr. 18b. Die bestehende Bebauung reiht sich im Allgemeinen locker giebel- oder traufständig entlang der Dorfstraße aneinander. Im südwestlichen Teil des Gebietes, südöstlich der Dorfstraße, ist vor allem in den letzten Jahren eine Bebauung von Doppel- und Reihenhäusern entstanden, die sich durch eine höhere Baudichte und durch eine von der Dorfstraße abzweigenden Stichstraße als Erschließung von der ursprünglichen städtebaulichen Struktur löst. Im nordöstlichen Bereich schließen vergleichsweise große Grundstücke mit einer hofartigen Bebauung an die Dorfstraße an, die eine geringe Bebauungsdichte aufweisen. Der Straßenbereich sowie die Vorgartenzone wirken in diesem Eingangsbereich Wichmannsdorf kahl, da weder Hecken noch Bäume vorhanden sind.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze, der den zentralen Bereich Wichmannsdorfs bildet, ändert sich das Ortsbild. Durch die straßenbegleitenden Baumbestände, die großen Gärten, die bis an die Dorfstraße reichen, sowie der Teich mit vorhandener Uferstrandvegetation besteht hier eine deutliche Grünstäur im dörflichen Gefüge. Die Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern, die überwiegend aus der Vor-Wende-Zeit stammen.

Umgeben wird die Ortslage Wichmannsdorf von bewirtschafteten Acker- und Wiesenflächen, die an die Hausgärten anschließen.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südlich vom Ortszentrum Boltenhagen, westlich der Hauptzufahrtsstraße L 03 "Klützer Straße". Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgt dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung. Soweit erkennbar sind die Flurstücke und die Flurstücksteile in den Geltungsbereich einbezogen, die von den Planungen betroffen bzw. berührt werden.

Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teil des Dorfes und damit das Gebiet zwischen den Acker- und Wiesenflächen im Norden, der Landesstraße L 03 (Klütz-Boltenhagen) im Osten, den Acker- und Wiesenflächen im Süden sowie dem Teich und dem Graben im Westen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,07 ha.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung Des Bebauungsplanes soll das bestehende dörfliche Gefüge geschützt und eine städtebaulich geordnete maßvolle Dorfentwicklung gewährleistet werden, die u.a. auch die Belange des Naturschutzes berücksichtigt.

Die überwiegende Wohnnutzung der vorhandenen Gebäude soll auch für die weitere bauliche Entwicklung Zielsetzung sein, um Wichmannsdorf als einen Wohnstandort mit attraktiver dörflicher Wohnqualität zu erhalten. Der o.g. prägende Charakter Wichmannsdorfs soll gestärkt werden, in dem eine vergleichsweise große Verdichtung der Bebauung vermieden, das Ortsbild durch gezielte Baumassenverteilung und Grünordnung verbessert und auf eine zu große, dorfuntypische und eher städtische baugestalterische Vielfalt verzichtet werden soll.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.3.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat (zuletzt) mit Schreiben vom 17. Mai 2005 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 10. Juni 2005 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Abgleich mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen.

3.3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zählt entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg² zum Versorgungsbereich des ländlichen Zentralortes Klütz. Boltenhagen soll sich als einer der Fremdenverkehrsschwerpunkte gemäß RROP zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung entwickeln. Die Siedlungsstruktur Boltenhagens als örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Siedlungsnetz ist zu stärken.

2.2 Planungsrecht

3.3.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), neugefasst in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

¹ Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M-V (Landesplanungsgesetz – LPIG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998

² Regionaler Planungsverband Westmecklenburg; Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg; in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1996

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690).

Die Rechtsgrundlage für das Verfahren bildet das Baugesetzbuch. Im Kapitel 4 "Überleitungs- und Schlussvorschriften", § 233 Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass Verfahren nach dem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können. Hiervon macht die Gemeinde gebrauch.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen hat am 26.7.1990 (Beschluss Nr. 4-3/ 90) beschlossen, für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Mit Schreiben vom 2. Juli 2004 wurde der von der Gemeinde am 4. Juni 2004 beschlossene Flächennutzungsplan vorweg genehmigt (Teilgenehmigung). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Ablauf des 25. August 2004 wirksam.

Der Flächennutzungsplan enthält die dem Bebauungsplan entsprechenden Darstellungen eines Allgemeinen Wohngebietes. Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3.3 Geltendes Recht

Mit dem Bebauungsplan wird der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 sowie die 1. vereinfachte Änderung zu diesem Plan vollständig überplant. Die in diesem Fall besonders zu berücksichtigenden Belange des Vorhabensträgers für das geplante Wohngebiet, die aus der Vorhaben- und Personengebundenheit eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und dem durch Erlass der Satzung erzeugten Vertrauen auf Plandurchführung resultieren, werden berücksichtigt, in dem die Planungsinhalte des Bebauungsplanes dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 im Wesentlichen entsprechen.

Die Ortslage Wichmannsdorf ist größtenteils als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen der rechtskräftigen Abrundungssatzung für die Ortslage Wichmannsdorf wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil definiert und die wichtigsten baugestalterischen Merkmale festgesetzt. Die Regelung des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind jedoch nicht ausreichend, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Wichmannsdorf planungsrechtlich zu sichern, so dass auch für diesen Bereich der Erlass einer Bebauungsplansatzung erforderlich wird.

3 Städtebauliche Konzeption

3.1 Bebauung/ Nutzung

Grundlage der städtebaulichen Konzeption ist das gewachsene Dorf mit seiner zuvor beschriebenen Charakteristik.

Der südöstliche Bereich des Planungsgebietes zeichnet sich, wie bereits beschrieben, durch eine etwas höhere Baudichte, als die im übrigen Geltungsbereich vorherrschende, aus. Diese Vorprägung ergibt sich durch die Bautätigkeit in den letzten Jahren, die im Rahmen der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bauvorhaben genehmigt wurden sowie durch die planungsrechtlichen Inhalte des rechtskräftigen Vorhabens und Erschließungsplan Nr. 5. In der vorliegenden Planung wird diese Entwicklung aufgenommen und durch zwei Baufenster für Doppel- oder Einzelhausbebauung nordwestlich der Stichstraße ergänzt. Auf den vergleichsweise großen Grundstücken der gegenüberliegenden Straßenseite (Dorfstraße) verteilen sich die Baumassen gemäß der vorhandenen Bebauung. Eine „Über-Eck“-Bebauung umschließt auf den einzelnen Grundstücken eine Art Hofsituation und trägt zur auflockernden dörflichen Wirkung der Bebauung bei.

Im westlichen Teil des Plangebietes bleibt das prägende Ortsbild der stärkeren Durchgrünung der Ortslage erhalten. Hier sollen einzelne Baulückenschließungen mit der Möglichkeit der Einzelhausbebauung und die baurechtliche Sicherung des baulichen Bestandes eine effektive Auslastung der Erschließungsstraße gewährleisten. Der Teich, der bis an die Dorfstraße heranreicht, wird zusammen mit den Zu- bzw. Abläufen und der Uferrandvegetation in das städtebauliche Konzept eingebunden.

Die bereits vorhandenen Hausgärten und angrenzenden Wiesenflächen bleiben zugunsten des fließenden Übergangs von der bebauten Ortslage zur Landschaft bestehen.

3.2 Erschließung

3.2.1. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) als derzeit einzige überregionale Anbindung erschlossen. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt, diese. Die Ostseeautobahn A 20 ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

3.2.2. Interne Erschließung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt unmittelbar an der Landesstraße L 03 und wird über die in westliche Richtung abzweigende Dorfstraße erschlossen. Die Dorfstraße soll auf der südlichen Seite einen Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen und fahrbahnbegleitend auf der nördlichen Seite einen Fußweg erhalten. Da sich der Straßenquerschnitt zur Ortsmitte verjüngt, variieren hier die einzelnen Ausbauelemente.

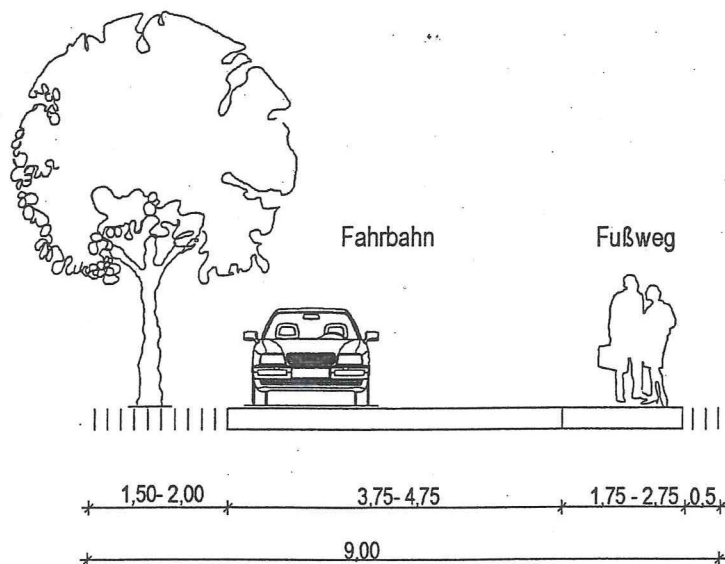


Abbildung 1: Straßenquerschnitt der Dorfstraße (unmaßstäblich)

Eine Stichstraße, die im südwestlichen Bereich von der Dorfstraße abzweigt, erschließt die vorhandene Doppelhausbebauung. Sie wurde im Zuge der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 mit einem Wendehammer als Endpunkt als Erschließungsstraße weiter ausgebaut. Diese Straße ist verkehrsberuhigt.

Eine weitere geplante Stichstraße, die in südwestlicher Richtung von der Dorfstraße abzweigt, wird der Erschließung von künftigen weiteren drei Wohngebäuden dienen.

Weiterhin werden einige Grundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

3.2.3. Ruhender Verkehr*

Auf den privaten Grundstücken der Wohngebiete sind Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen.

3.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

3.3.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird durch den Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Im Plangebiet verläuft eine AZ DN 200 bzw. 100 Trinkwasserleitung. Sollten während der Detail- oder Ausführungsplanung Umverlegungen von Leitungstrassen notwendig werden, hat der Verursacher die Kosten zu tragen. Hierzu sind weiterhin mit dem Versorgungsträger Abstimmungen durchzuführen.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung ist über den vorhandenen Kanal DN 200 Stz sowie über die Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage Boltenhagen entsprechend aktueller Satzungen des Zweckverbandes vorzunehmen. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist weitestgehend auf den Grundstücken zu versickern. Da dies nicht vollständig möglich ist, wird in Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen eine entsprechende Niederschlagswasserkanalisation zu errichten sein (Abstimmung zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und Zweckverband Grevesmühlen vom 31. August 2005). Notwendige Berechnungen und Nachweise werden detailliert im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen geführt. Notwendige Genehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die zu entwässernden Flächen dürfen nicht mit Stoffen belastet sein, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen. Durch die Untere Wasserbehörde ist im Einzelfall zu prüfen, ob Niederschlagswasser von Hofflächen sowie Verkehrsflächen in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen und der Fahrzeugart als nicht schädlich verunreinigt einzustufen sind.

Ferner ist der Versiegelungsgrad der Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Forderungen gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetz und § 20 des Wassergesetzes M-V vom 30.11.1992 nachweislich einzuhalten. In diesem Falle ist außerdem die Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde notwendig. Sollten Umverlegungen, Änderungen oder Rückbauten von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger diese Kosten zu tragen. Es ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

3.3.2 Löschwasser

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde in der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen deutlich, dass die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasseranlage gesichert ist. Für die Deckung der notwendigen Löschwassermenge (48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden) kann zusätzlich im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18b ein Teich mit einem Fassungsvermögen von ca. 1140 m³ zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser herangezogen werden. Die Gegebenheiten vor Ort werden mit der Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geprüft. Die Löschwasserentnahme über Hydranten der zentralen Wasserversorgung wird ebenfalls geprüft und mit dem Zweckverband Grevesmühlen abgestimmt.

3.3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die e.dis Energie Nord AG sichergestellt. Die bestehenden Trassenführungen werden bei der Erschließung des Plangebietes in Bezug auf eventuelle Baufreimachungen berücksichtigt. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist in Abstimmung mit der e.dis Energie Nord AG eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Der Anschluss von Boltenhagen/ Wichmannsdorf an das Erdgasnetz der e on/ Hanse GmbH, Nachfolger der HGW Hansegas GmbH, ist erfolgt. Die Leitungen sind so dimensioniert, dass die geplanten Baumaßnahmen angeschlossen werden können. Somit ist die Versorgung gesichert.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten. Die Leitungen dürfen nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material (außer im direkten Kreuzungsbereich) überbaut werden. Freigelegte Gasleitungen sind gegen Beschädigungen zu sichern. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern und ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

3.3.4 Kommunikation

Die Erweiterung des Fernsprechnetzes der Deutschen Telekom wird kurzfristig angestrebt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger sollten Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

3.3.5 Müll

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 19.10.1995 in der Fassung vom 19.12.1996.

Während der Bauphase anfallender Bodenaushub sollte entsprechend seiner Beschaffenheit behandelt werden und möglichst über eine Massenbilanz einer Wiederverwertung zugeführt werden. Unbelastete Bauabfälle dürfen gem. § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.

Es liegen keine Informationen zu vorhandenen Altlasten vor. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Bodens wie auffälliger Geruch, anormale Verfärbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes gem. §§ 10, 11 KrW-/AbfG verpflichtet. Sollte ein solcher Fall auftreten, ist Auskunft an die zuständige Behörde zu erteilen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption werden hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechende Festsetzungen zu den Gebietskategorien (Einschränkung des Zulässigkeitskataloges für Allgemeine Wohngebiete) sowie zu den Ausnutzungszahlen der überbaubaren Flächen vorgenommen. Die Grundflächenzahl für die Baugebiete wird gemäß der Zielsetzung der lockeren dörflichen Bebauung von 0,25 bis 0,3 festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen der einzelnen Grundstücke sichern planungsrechtlich den baulichen Bestand der Hauptgebäude und ermöglichen Erweiterungen in kleinerem Umfang. Da die geplante Neubebauung sich im Umfang und in der Form nach den vorhandenen Gebäuden richten soll, werden die Baufenster auf den noch nicht bebauten Grundstücken in vergleichbarer Größe festgesetzt. Die in Wichmannsdorf vorherrschende Einzelhausbebauung wird mit Ausnahme des anders geprägten Bereiches des südöstlichen Planbereiches für alle Baugebiete festgesetzt und z.T. durch die Möglichkeit der Doppelhausbebauung ergänzt.

Das Ortsbild von Wichmannsdorf wird u.a. durch seine straßenbegleitende Bebauung geprägt. Die Bebauung zeigt sich besonders im mittleren Abschnitt durch eine Giebelständigkeit der bestehenden Gebäude. Der Einmündungsbereich des südlich von der Dorfstraße abzweigenden Mühlenblickes wird durch zwei Gebäude begrenzt. Um diese städtebaulich bedeutende Situation planerisch auch zukünftig zu sichern, werden die entsprechenden Firstrichtungen festgesetzt.

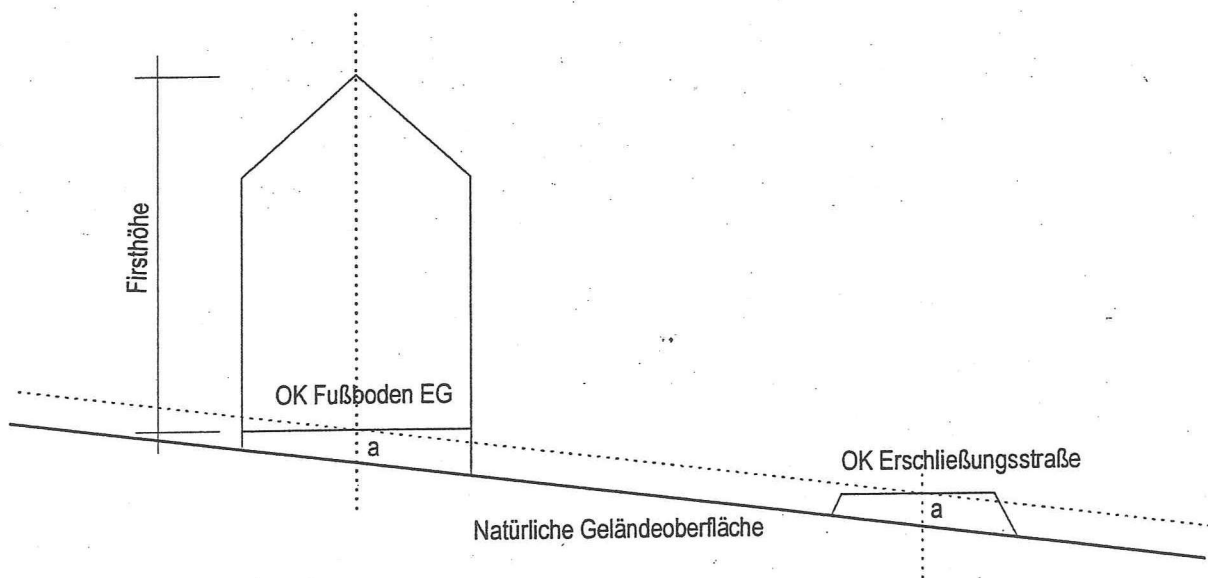


Abbildung 2: Prinzipdarstellung zu den festgesetzten Bezugspunkten für Gebäudehöhen (ohne Maßstab)

4.2 Grünflächen

Die standörtlichen Gegebenheiten im Plangebiet wurden hier weitestgehend berücksichtigt. Schützenswerte Flächen werden erhalten und in das Gesamtkonzept integriert (Siehe auch Abschnitt "Städtebauliche Konzeption" dieser Begründung) und entsprechend ihren Eigenschaften festgesetzt.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Versickerung von Regenwasser trägt zu einer Grundwasseranreicherung sowie einer Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Mit der Niederschlagsversickerung wird der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch Neuversiegelung von Flächen auf den Wasserhaushalt Rechnung getragen. Es ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben.

Ein großer Teil der vorhandenen Gehölzflächen im Plangebiet ist zum Erhalt festgesetzt, da diese Flächen das grünordnerische Potential bilden.

Aufmerksamkeit wurde der Gestaltung des südlichen Ortsrandes geschenkt. Da dieser besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzt, wird die Ausbildung eines harmonischen Übergangs zur Landschaft in Form der Festsetzung einer neu anzupflanzenden Feldhecke Niederschlag.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist es nötig, in den Bestand der Feldhecke einzugreifen und den Ortrand in diesem Bereich entsprechend zu verändern. Die Zulassung einer Ausnahme gemäß § 20 LNatG M-V wurde beim Landkreis Nordwestmecklenburg beantragt und genehmigt (hierzu auch siehe Grünordnung).

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Es handelt sich um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht unmittelbar an einer öffentlichen Erschließungsachse liegen und zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die Gemeinde folgt der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 12. Juli 2005 dahingehend, die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu vermaßen. Die Vermaßung der Länge ist verzichtbar, da sich diese aus den Grundstücksbreiten ergibt. Durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, für die Inanspruchnahme der Flächen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d. h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würde.

Mit der Festsetzung wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt i. d. R. durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z. B. beschränkt persönlicher Dienstbarkeit nach § 1018 BGB, Grunddienstbarkeit BGB) oder durch Baulast.

4.5 Äußere Gestaltung

Grundlage der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung gemäß § 86 der LBauO M-V ist die Erhaltung und der Schutz des vorhandenen Ortsbildes von Wichmannsdorf mit den prägenden Gebäuden. Dabei stehen die dorftypischen Formen, Materialien und Farben der älteren Gebäude im Vordergrund. Die Möglichkeit der zulässigen äußeren Gestaltung ist relativ eng gefasst, da eine große bauliche Vielfalt eher dorfuntypisch ist.

5 Grünordnung

5.1 Einleitung

Unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange soll durch den Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen eine geordnete Dorfentwicklung in Wichmannsdorf als eigenständiger Ortsteil gewährleistet werden. Der § 34 BauGB enthält die Regelung für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit generell nicht anzuwenden. Gemäß § 9 Abs. 1a ist für Vorhaben im Innenbereich kein Ausgleich erforderlich, da der mögliche Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Auch wenn im Rahmen der Baulückenschließungen entlang der Dorfstraße Gartenland überbaut werden kann, so ist auch in diesem Fall kein Kompensationsbedarf herzuleiten. Eingriffsinduzierend sind jedoch die neuen Baumöglichkeiten zwischen Mühlenblick und L 03 sowie Baufenster in zweiter Reihe mit zusätzlicher Erschließung auf bisher ackerbaulich oder gärtnerisch genutzten Flächenanteilen südlich der Dorfstraße. Aufgrund bestehender Rechtskraft kann

für das Gebiet des V+E-Planes Nr. 5 im Südosten des Geltungsbereiches die Eingriffsregelung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch nicht mehr greifen.

5.2 Bestand und Bewertung

Wichmannsdorf bildet als eigenständiges Straßendorf die Verbindung von der Landstraße Klütz – Boltenhagen zur Klützer Bachniederung. Entsprechend der naturräumlichen Lage fällt das Gelände kontinuierlich nach Nordwest. Innerhalb der Ortslage wurden vielfach Aufschüttungen vorgenommen. Ansonsten steht der Geschiebemergel an, der östlich und westlich der Ortslage ackerbaulich genutzt wird.

Das Plangebiet ist durch die typisch dörflichen Biotop- und Nutzungsstrukturen geprägt. Mit Ausnahme der Neubauten sind alle bebauten Grundstücke durch weiträumige Garten- und Hofflächen mit Nutz- und Ziergärten, Obstwiesen sowie Rasenflächen charakterisiert. Hervorzuheben sind die zahlreichen, und zum Teil auch älteren Gehölzstrukturen innerhalb der Gärten sowie vorhandener Großbaumbestand. Dem besonderen Biotopschutz unterliegt das Soll innerhalb der Ortslage.

Durch die proportionsangepassten Gebäude, die dörflich geprägte Nutzungsstruktur mit größeren Freiflächen und vor allem durch den zahlreichen Gehölz- und Großbaumbestand ist das Ortsbild als wenig beeinträchtigt zu werten. Der dörfliche Charakter konnte weitgehend erhalten werden. Als wenig in die Ortslage eingebunden und als historisch gewachsene Gefüge ignorierende Elemente sind die neu entstandenen Gebäude im vorderen Ortseingangsbereich zu werten.

5.3 Anwendung der Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18a kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die in mehrfacher Hinsicht dem naturschutzrechtlich geforderten Minimierungsgebot Rechnung trägt. Grundsätzlich ist eine geordnete Innenbereichsentwicklung der weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vorzuziehen. Die planungsrechtlichen Vorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes beschränken zudem die Überbaubarkeit der innerhalb des Innenbereiches liegenden Baugrundstücke. Durch niedrige Grundflächenzahlen sind maßvolle und der dörflichen Struktur angepasste Gebäude möglich. Die Lage der Baufenster orientiert sich an vorhandenen Achsen. Baugestalterische Vorgaben sichern zudem eine ortsangepasste Bauweise.

Eingriffsgebiet Ost:

Die bis zum Wendehammer bereits ausgebaute Straße „Mühlenblick“ wird im Osten um 25 m verlängert, um drei weitere Baugrundstücke erschließen zu können. Überplant wird westlich der querenden Hecke aufgelassenes Gartenland und östlich der Hecke Ackerfläche. Auf einer Länge von ca. 25 m muss ein nach § 20 LNatSchG M-V geschützter Heckenabschnitt gerodet werden. Mit Schreiben vom 15. August 2005 wurde die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung mit Auflagen erteilt. Nachfolgende Tabelle 1 bewertet zunächst nur den Eingriff der Heckenrodung.

Tab. 1: Numerische Bewertung der Heckenbeseitigung

1	2	3	4	5	6
Nr. Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationsanfordernis	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (Sp. 2 x 4 x 5)
2.3.1 Strauchhecke 25 lfm x 6 m Breite	150 m ²	6	7 *	0,75	790

Begründung

Erläuterungen zum Kompensationserfordernissen

- * hohes Erfordernis, da struktur- und nischenreich und im Verbund mit aufgelassenem Garterland

Der Eingriff durch Bebauung und Stickerschließung wird gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG) wie folgt bewertet:

Tab. 2: Numerische Bewertung der sonstigen Eingriffe auf dem Flurstück 59/2 (Eingriffsgebiet Ost)

1	2	3	4	5	6	7
Nr. Biototyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag für versiegelte Fläche	Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (Sp. 2 x (4 + 5) x 6)
12.1 Acker	300 m ²	1	1	+ 0,5 VV	0,75	340
1.100 m ²	200 m ²			+ 0,2 TV		180
	600 m ² *			Funktionsverlust		450
13.2.1 Siedlungsgebüsch / aufgelassenes Gartenland	100 m ² (Strasse)	2	3	+ 0,2	0,75	240
2.3.1 Strauchhecke	180 m ² **	6	7	-	0,75	945
Zwischensumme			gesamt:			2.155
Sonderfunktion Landschaftsbild 10 %					215	
			gesamt			2.370

VV = Vollversiegelung

TV = Teilversiegelung

* Funktionsverlust (Acker zu Gartenland)

** Flächenbeeinträchtigung (mittelbare Biotopschädigung)

Erläuterungen zu den Kompensationserfordernissen

- Acker mittleres Erfordernis, da typische Ausprägung
- Siedlungsgebüsch hohes Kompensationserfordernis, da strukturreich und im Verbund mit Feldhecke
- Strauchhecke hohes Erfordernis, da struktur- und nischenreich und im Verbund mit aufgelassenem Gartenland

Da es sich um einen weithin sichtbaren und somit sensiblen Ortsrand handelt, wird im Rahmen der E-A-Bilanz für die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ein additiver Zuschlag von 10 % angesetzt.

Tab. 3: Numerische Bewertung der Eingriffe auf dem Flurstück 31 (Eingriffsgebiet Ost)

1	2	3	4	5	6	7
Nr. Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag für versiegelte Fläche	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (Sp. 2 x (4 + 5) x6)
13.2.1 Siedlungsgebüsch / aufgelassenes Gartenland	360 m ²	2	3	+ 0,5 VV	0,75	945
	200 m ²			+ 0,2 TV		480
	740 m ²			Funktionsverlust *		1.665
Zwischensumme			gesamt:			1.665
Sonderfunktion Landschaftsbild 10 %					166	
			gesamt			1.831

VV = Vollversiegelung

TV = Teilversiegelung

* Funktionsverlust (aufgelassenes Gartenland zu intensiv genutztem Gartenland)

Da es sich um einen weithin sichtbaren und somit sensiblen Ortsrand handelt, wird im Rahmen der E-A-Bilanz für die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ein additiver Zuschlag von 10 % angesetzt.

Erläuterung zum Kompensationserfordernis

Siedlungsgebüsch hohes Kompensationserfordernis, da strukturreich und im Verbund mit Feldhecke

Eingriffsgebiet Süd:

Abzweigend von der Dorfstraße ist eine neue Verkehrsfläche vorgesehen, die 3 eingriffspflichtige Baufelder erschließt. Zum Bau der neuen Straße müssen 4 Bäume im Gartenland an der derzeitigen Grundstücksgrenze gefällt werden. Diese 4 Einzelbäume unterliegen den besonderen Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll die Fällung und Rodung dieser Bäume als Ausnahmegenehmigung nach § 5 der BSVO NWM beantragt werden.

Bei den Bäumen handelt es sich um:

- | | | | |
|---|----------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 1 | eine Kopfweide | Durchmesser in 1 m Höhe ca. 50 cm | entspricht ca. 160 cm Umfang |
| 2 | eine Esche | Durchmesser in 1 m Höhe ca. 40 cm | entspricht ca. 125 cm Umfang |
| 3 | eine Kopfweide | Durchmesser in 1 m Höhe ca. 45 cm | entspricht ca. 140 cm Umfang |
| 4 | eine Kopfweide | Durchmesser in 1 m Höhe ca. 70 cm | entspricht ca. 220 cm Umfang |

Die Standorte können der Planzeichnung entnommen werden. Begründung für die Baumrodungen:

Um eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksanteile in diesem Abschnitt der Dorfstraße in Wichmannsdorf zu ermöglichen, muss eine kurze Stickerschließung, abzweigend von der Dorfstraße, gebaut werden. Der Verlauf der Planstraße orientiert sich an einer vorhandenen Grundstückszufahrt, so dass zu einem großen Anteil bereits verfestigter Boden überplant wird. Die entlang der Grundstücksgrenze stehenden Einzelbäume können aufgrund der erforderlichen Mindestbreite der Verkehrsfläche nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Eine andere Möglichkeit der Grundstückerschließung besteht hier nicht.

Überplant wird bei den beiden nördlichen Baufenstern Gartenland. Auch hier müssen noch 2 Einzelbäume im derzeit gärtnerisch genutzten Grundstücksanteil gerodet werden. Das südliche Baufenster am Kopfende der Stichstraße befindet sich auf Ackerfläche. Vorhandene Gehölzstrukturen können hier bis auf einen Baum erhalten werden.

Der Eingriff wird gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG) wie folgt bewertet:

Tab. 4: Numerische Bewertung der Eingriffe im Eingriffsgebiet Süd:

1	2	3	4	5	6	7
Nr. Biooptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag für versiegelte Fläche	Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (Sp. 2 x (4 + 5) x 6)
12.1 Acker 900 m ²	300 m ²	1	1*	+ 0,5 VV	0,75	340
	200 m ²			+ 0,2 TV		180
	400 m ²			Funktionsverlust*		300
13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen 1.600 m ²	360 m ²	2	2,5	+ 0,5 VV	0,75	810
	200 m ²			+ 0,2 TV		405
	1.040 m ²			Funktionsverlust*		1.950
	350 m ²			+ 0,2 TV (Straße)		710
Zwischensumme			gesamt:			4.695
Sonderfunktion Landschaftsbild 10 %					469	
			gesamt			5.164

VV = Vollversiegelung

TV = Teilversiegelung

* Funktionsverlust (Acker zu Gartenland bzw. Hausgärten mit Großbäumen zu intensiv genutztem Gartenland)

Erläuterungen zu den Kompensationserfordernissen

Acker

mittleres Erfordernis, da typische Ausprägung

Hausgärten

mittleres bis hohes Kompensationserfordernis, da kleinflächiger Nutzungswechsel mit Obstbäumen

Da es sich um einen weithin sichtbaren und somit sensiblen Ortsrand handelt, wird im Rahmen der E-A-Bilanz für die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auch hier ein additiver Zuschlag von 10 % angesetzt.

Unter Berücksichtigung der betroffenen Sonderfunktion Landschaftsbild hat die Eingriffsbewertung insgesamt einen Bedarf an Kompensationsflächenäquivalent von insgesamt 10.155 Punkten ergeben.

Eingriffsgebiet Ost:

Heckenrodung	790 Punkte
Flurstück 59/2	2.370 Punkte
Flurstück 31	1.831 Punkte
<i>Eingriffsgebiet Süd</i>	5.164 Punkte
gesamt	10.155 Punkte Flächenäquivalent

Als Ausgleichsflächen werden zwischen Eingriffsgebiet Ost und Landesstraße sowie südlich bzw. östlich des Eingriffsgebiet Süd Maßnahmenflächen abgegrenzt. Dort sollen in Ortsrandlage Streuobstwiesen entstehen. Ebenfalls soll entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine mehrreihige Hecke gepflanzt werden, die den Verlust des Feldheckenabschnittes ersetzen und die vorhandene Feldhecke ergänzen soll. Die Maßnahmen werden wie folgt bewertet:

Tab. 5: Numerische Bewertung der Ausgleichsflächen

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor *	Flächenäquivalent
Aufgabe der intensiven Ackerbaunutzung und Anpflanzung von Hochstammobst bei extensiver Pflege (Fläche an der L 03), Heckenanpflanzung auf der Südwestseite (ca. 80 lfm)	2.170 m ²	2	2,5 (mittlere Wertzahl, da klassische Ausgleichsmaßnahme)	0,4 *	2.170
Aufgabe der intensiven Ackerbaunutzung und Anpflanzung von Hochstammobst bei extensiver Pflege (südlicher Ortsrand))	2.745 m ²	2	2,5 (siehe oben)	0,5 **	3.431
Heckenanpflanzung	240 lfm x 6 1.440 m ²	2	3,5 ****	0,9 ***	4.536
GESAMT					10.137

* bedingt durch Nähe zum Baugebiet und zur Straße

** bedingt durch Nähe zum Baugebiet

*** bedingt durch die unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Erläuterung zur Kompensationswertzahl: siehe Tabelle und bei **** hohe Wertzahl im oberen Bereich, da die Ortsrandeingrünung der örtlichen Landschaftsplanung entspricht und im Osten mit der vorhandenen Feldhecke höherwertige Biotopbereiche angrenzen (Biotopverbund)

Mit Zuordnung der o.g. Maßnahmenflächen und Heckenanpflanzungen in einer Gesamtfläche von 6.355 m² wird ein Flächenäquivalent von 10.137 Punkten erzielt. Die Bilanz ist ausgeglichen.

Die in Tabelle 5 numerisch bewertete Heckenneuanlage ist gemäß der Auflage der naturschutzrechtlich erteilten Ausnahmegenehmigung 3-reihig und mit einem 2 m breiten Krautsaum anzulegen. Die entsprechende Festsetzung sichert diese Vorgaben.

Die festgesetzten Anpflanzungen sollten spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen der baulichen Anlagen durchgeführt werden, die Heckenneuanlage ist bis zum 30. November 2006 abzuschließen. Die Fertigstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden Baumpflanzungen südlich entlang der Dorfstraße festgesetzt. Um die Ortsbegrünung im vorderen Ortsbereich zu verbessern, sind dort weitere Ergänzungspflanzungen zum Großbaumbestand vorgesehen. Diese Großbaumbepflanzung (14 Stück) wird den Eingriffsgrundstücken auf dem Flurstück 42 im benachbarten Bebauungsplan Nr. 18 b zugeordnet. Des Weiteren ist zwischen dem Soll und der Dorfstraße 1 Großbaum zu pflanzen, um das Parken von Fahrzeugen in diesen ufernahen Bereichen zu verhindern. Diese Großbaumpflanzung wird dem Eingriffsgrundstück 40/4 zugeordnet.

Der Ersatz für die 4 nicht zum Erhalt und nach der BSVO NWM geschützten Einzelbäume entlang der Sticher-schließung Eingriffsgebiet Süd bemisst sich die Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang bis zu 100 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein standortgerechter einheimischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Für jeweils weitere angefangene 100 cm Umfang ist ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen. Somit sind für den Verlust der vier o.g. Bäume insgesamt 9 Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Baum Nr. 1	2 Ersatzbäume
Baum Nr. 2	2 Ersatzbäume
Baum Nr. 3	2 Ersatzbäume
Baum Nr. 4	3 Ersatzbäume
gesamt	9 Bäume

Die Ersatzpflanzungen sollen entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 134/8 im Bebauungsplangebiet Nr. 2c (Reitstall) und zwar entlang des Fußweges gepflanzt werden. Dort sind im Frühjahr 2005 bereits 4 Kastanien (STU 16-18 cm) gepflanzt. 5 weitere Bäume sollen nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ergänzt werden.

6 Wechselwirkung mit der Umgebung

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits bebauter Innenbereich überplant. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine langfristige Steuerung der baulichen Entwicklung angestrebt, jedoch soll damit kein konkretes Vorhaben umgesetzt werden. Die nachfolgenden Untersuchungen der Lärmimmissionen, beispielhaft für die Allgemeinen Wohngebiete an der Landesstraße, gehen somit von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch den Bebauungsplan verursacht werden.

Zur Beurteilung der von der Landesstraße 03 ausgehenden Schallemissionen wurde eine Prognoseberechnung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. Der Immissionsort liegt dabei (im Punkt A) an der "ungünstigsten" Stelle, d.h. der Schallquelle am nächsten gelegen. Die der Prognoseberechnung zugrunde gelegte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 4900 KFZ/24h mit einem LKW-Anteil von 147 LKW/24h sind einer Verkehrszählung (planung:blanck) im Februar 2000 entnommen.

Als Ergebnis der Berechnungen ergibt sich für den Punkt A (ungünstigste Stelle) ein resultierender Beurteilungspegel von **57,95 dB** tags bzw. **46,56 dB** nachts. Diese Werte liegen geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, aber noch unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärm), deren Überschreitung als gesundheitsgefährdend gilt. Mit Hilfe der heute üblichen baulichen Standards können an den Außenbauteilen der Gebäude Emissionen kompensiert werden, da bereits "normale Fenster" einen hohen Schalldämmwert haben. Eine zusätzliche Gebäudeeigenabschirmung ist nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu gewährleisten. Die Eigenabschirmung der Gebäude nutzend, sollten die ruhebedürftigen Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle sowie auch die Festsetzungen aktiver Schallschutzmaßnahmen ist in diesem Falle nicht notwendig. Die detaillierte Berechnung sowie der entsprechende Planausschnitt sind der Begründung im Anhang beigefügt.

Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte bedingen keine Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebiete. Zur Beurteilung der Lärmbelastigung für die bestehende Bebauung ist zu berücksichtigen, dass auf dem Flurstück 30/3 und 29/3 zwischen der Doppelhausbebauung (Immissionsort) und der Landesstraße (Schallquelle) Garagen bzw. Carports angeordnet sind, die die Schallimmissionen für das Wohngebiet reduzieren. Die straßennahe Bebauung auf dem Flurstück 28/2 wird durch die Festsetzungen der Grünordnung gegen die Belästigung des Verkehrsaufkommens der Landesstraße geschützt, in dem die zu erhaltende Gehölzfläche für das Wohngebiet einen Sichtschutz sowie eine gewisse Lärminderung bewirkt.

Da die Dorfstraße für den überörtlichen Verkehr keine Funktionen übernimmt, sondern eine reine Erschließungsstraße für Wichmannsdorf darstellt, kommen lärmbedingte Belästigungen durch erhöhten Straßenverkehr hier nicht in Betracht.

7 Kosten für die Gemeinde

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 446) ist mit der Neufassung des § 124 BauGB die bisherige Verpflichtung zur kommunalen Trägerschaft eines 10 %-Anteils am beitragsfähigen Erschließungsaufwand bei kommunalen Erschließungsmaßnahmen entfallen, so dass die für die geplante Erschließung entstehenden Kosten im vollen Umfang umlagefähig sind.

8 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m ²]
1 Baugebiete	38.058
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	796
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	1.714
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	10.330
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 4 - 6)	25.218
2 Verkehrsflächen	6.539
▪ Straßenverkehrsfläche (Klützer Straße)	1.523
▪ Straßenverkehrsfläche (Dorfstraße)	3.248
▪ Straßenverkehrsfläche (Stichstraße)	384
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (VB)	1.384
3 Grünflächen	15.945
▪ Gartenland	10.554
▪ Obstwiese	5.391
4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.390
5 Wasserfläche (Graben)	234
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	60.776

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

* bereits an anderer Stelle auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches angerechnet

9 Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens dieses Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V).

Hinsichtlich des Schutzes der Gewässerbetten und Uferbereiche ist entsprechend § 81 i.V.m. §1 Abs. 1 LWaG ist zwischen den geplanten baulichen Anlagen und der Böschungskante des Teiches auf den Flurstücken 10/1 und 10/2 ein Abstand von 7,0 m von Bebauung freizuhalten.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.7.06



(Siegel)

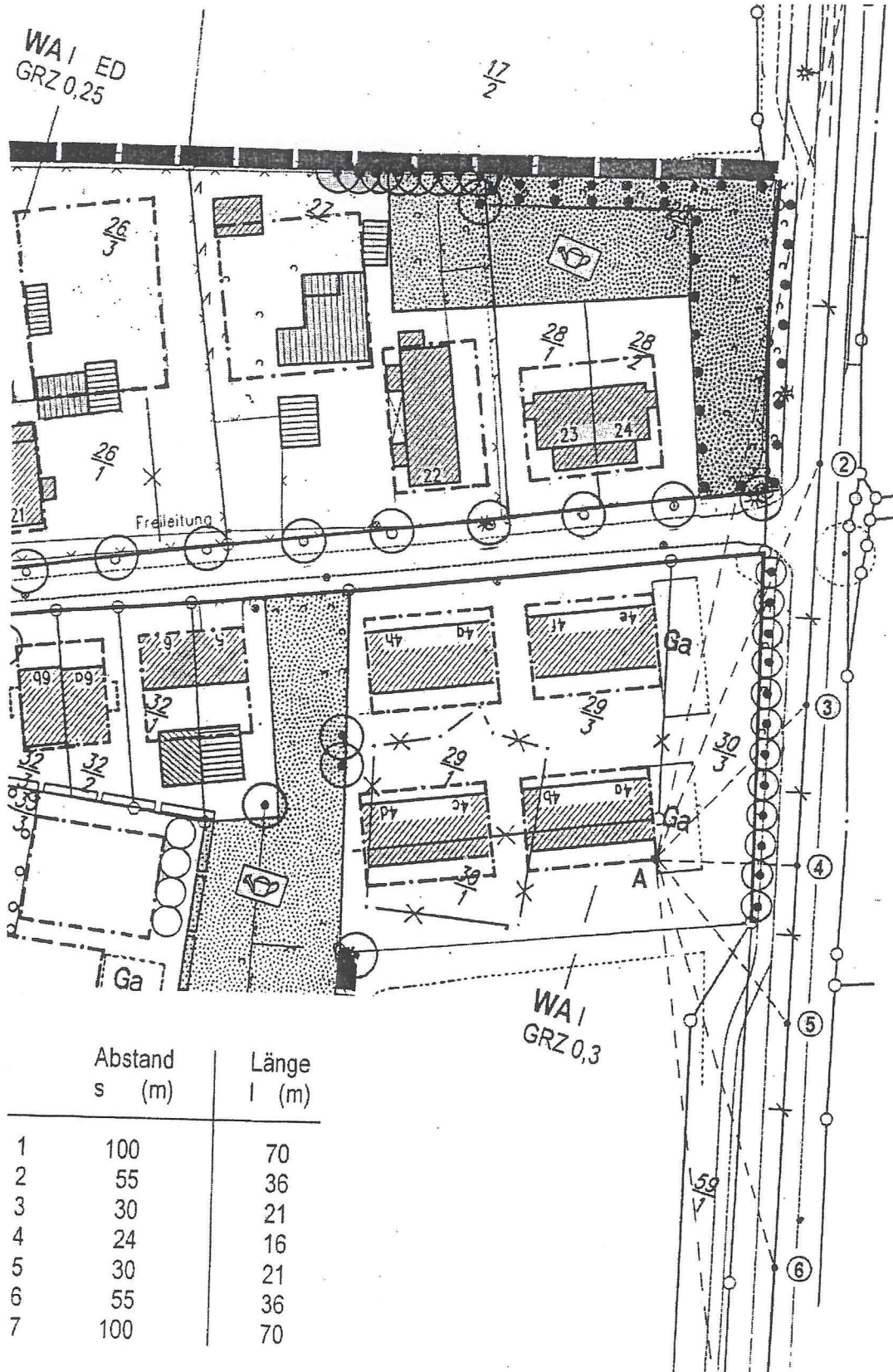
Die Bürgermeisterin

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b 23966 Wismar
tel. 03841 - 20 00 46 fax. 03841-21 18 63
wismar@planung-blanck.de

Anhang zum Punkt 6. „Wechselwirkung mit der Umgebung“

Auszug aus der Planzeichnung im Maßstab 1: 1 000



Anlage zum Bebauungsplan Nr. 18a

Schallimmission im Geltungsbereich durch die L 03 für den Punkt A.

Verkehrsdaten: gemäß Verkehrszählung durch planung:blanck vom Februar 2000
Prognoseberechnung gem. DIN 18.005

A. Vorgaben

Jahresdurchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV Kfz / 24 h 7.900

zulässige Geschwindigkeit v km / h 50

Korrektur für Straßenoberfläche (Tab. 2) DL_{strO} dB -0,5

Zuschlag für Steigung (Tab. 3) DL_{Stg} dB 0,0

Maßgebliche stündliche Verkehrsstärken und maßgebliche Lkw - Anteile

tags	.00 - 22.0	nachts	(22.00 - 6.00)
------	------------	--------	----------------

M	p	M	p
Kfz / h	%	Kfz / h	%

Landesstraße 03 0,06 4,70 0,008 0,40

Pegelminderung durch Einzelhindernisse (Nr. 17 bis 22) DL_Z dB 0,0

Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung (Nr. 23) DL_G dB 0,0

Zu- oder Abschlag für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen (Tab. 6) DL_K dB 0,0

Unterteilung in Teilstücke

			1	2	3	4	5	6	7
--	--	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Länge l m 70,0 36,0 21,0 16,0 21,0 36,0 70,0

Abstand s₀ m 100,0 55,0 30,0 24,0 30,0 55,0 100,0

Höhendifferenz H m 3,0

D. Nachweis

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV		SO K	WR	WAWS	M	GE		
tags	57,95	57	59	59	64	69		
nachts	46,56	47	49	49	54	59		
Orientierungswerte der DIN 18.005		SO	WR/SO F	WAWS	WB	Kleing.	MD/MI	MK/GE
tags	57,95	45	50	55	60	55	60	65
	bzw. 57,95	65						
nachts	46,56	35	40	45	45	55	50	55
	bzw. 46,56	65	35	40	40		45	50