

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/13/7367</b> Status: öffentlich Datum: 16.04.2013 Verfasser: Pettkus, Sandra
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>Straßenausbau Mariannenweg; hier: Vorstellung der Planung</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

## Sachverhalt:

Für den avisierten Ausbau des Mariannenweges wird im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, das Ingenieurbüro Ingenieur Consult Häcker & Krauß aus Wismar den Planentwurf vorstellen.

Nach Erstellung der Genehmigungsplanung und Einreichung dieser beim Landkreis Nordwestmecklenburg, werden die Bauleistungen gewerkeweise beschränkt ausgeschrieben.

Eine Terminkette für den weiteren zeitlichen Ablauf wird durch Ingenieurbüro erstellt und den Mitgliedern des Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt sowie der Gemeindevertretung zur Kenntnis zur Verfügung gestellt.

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt den Entwurf der Planung, welcher durch das Ingenieurbüro Ingenieur Consult Häcker & Krauß, im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt vorgestellte wurde, zuzustimmen.

Nach Erstellung der Genehmigungsplanung wird diese durch die Verwaltung des Amtes Klützer Winkel beim Landkreis NWM zur Genehmigung eingereicht.

Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt nach beschränkter Ausschreibung gewerkeweise an die Bieter mit den wirtschaftlichsten Angeboten, sofern diese nicht aus rechtlichen Gründen von der Vergabe ausgeschlossen werden müssen.

## Finanzielle Auswirkungen:

Die ermittelten Kosten werden im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt dargestellt.

Produktsachkonto: 54101 – 09600000 – 008

Mittel: 100.000,00€

Bereitstellung: HH-Jahr 2013

## Anlagen:

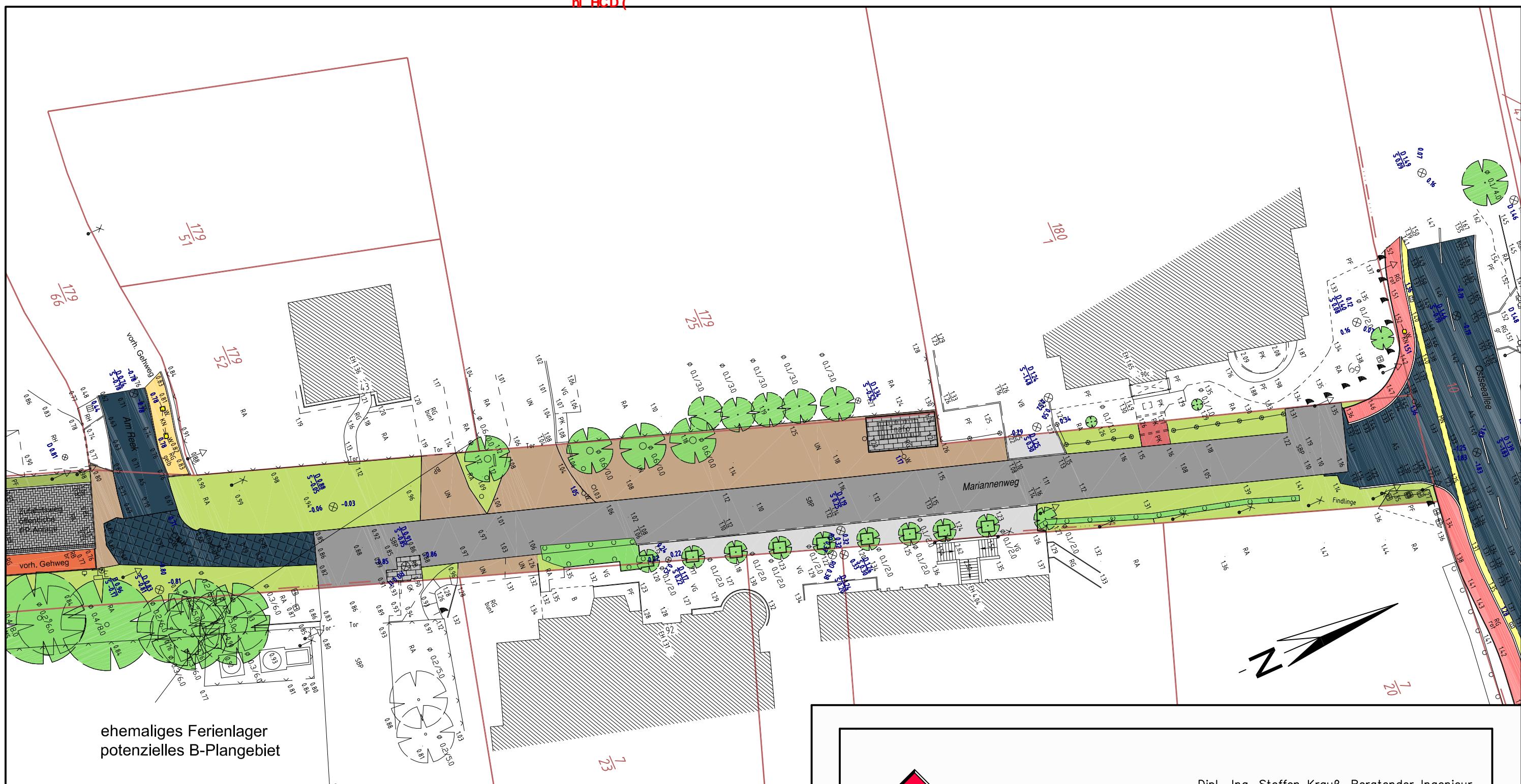
1. Bestandsplan
2. Variante 1-Gehweg links
3. Variante 2-Gehweg rechts
4. Variante 3-kombinierte Verkehrsfläche
5. Legende
6. Ansicht Straßenbeleuchtung

---

Sachbearbeiter/in

---

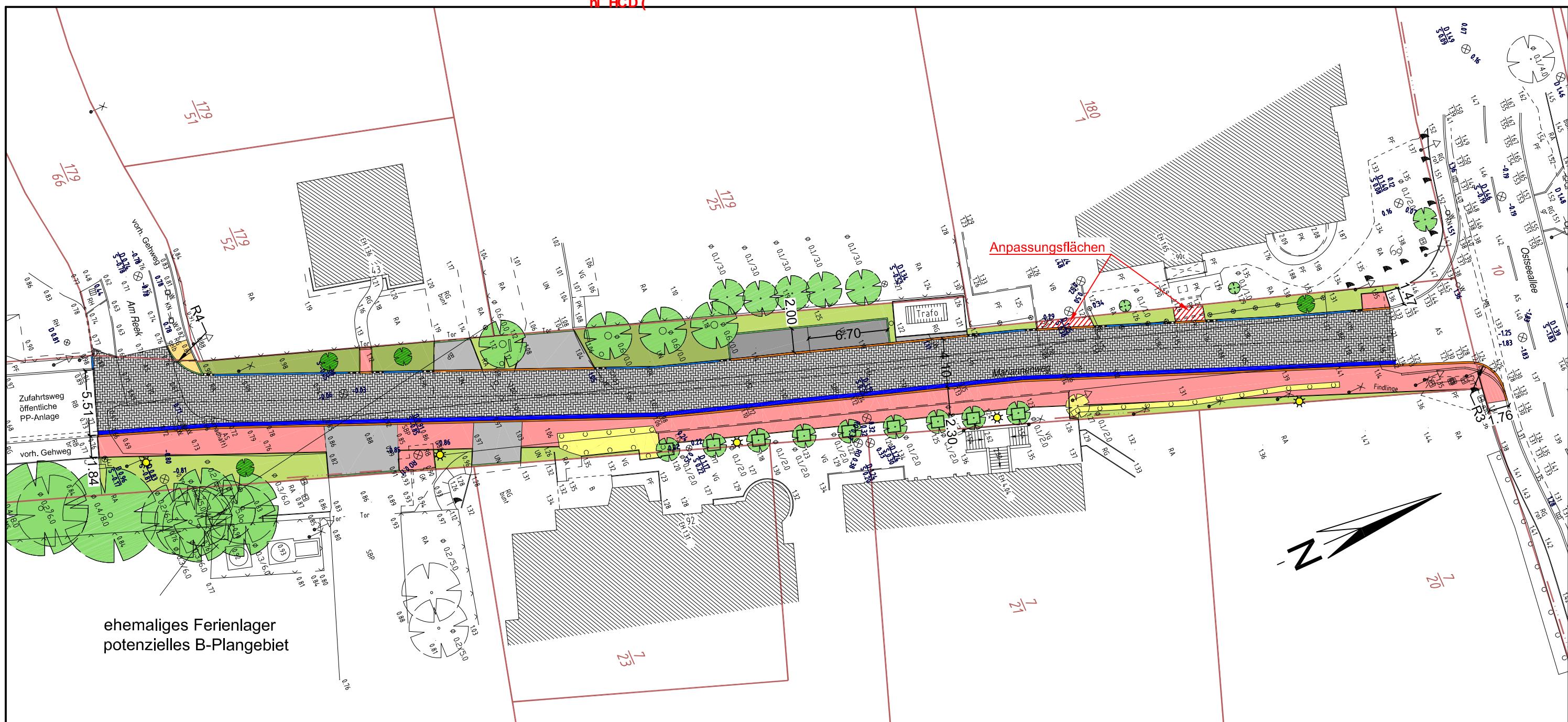
Fachbereichsleitung



Ingenieur Consult  
Häcker & Krauß

Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur  
State-certified Engineer BVT Marco Häcker  
Planung . Bauleitung . Gutachten  
Lübsche Str. 179 23966 Wismar  
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

Bestandslageplan	2012.16	
Sanierung Verkehrsanlagen Mariannenweg in Tarnewitz, Boltenhagen <i>Entwurfs- und Genehmigungsplanung</i>	bearb.	Janicke
	gez.	Janicke
	gepr.	Krauß
	Anlage:	-
	Blatt:	0
	Maßstab:	unmaßstäblich



### schematischer Querschnitt



Ingenieur Consult  
Häcker & Krauß

Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur  
State-certified Engineer BVT Marco Häcker  
Planung . Bauleitung . Gutachten  
Lübsche Str. 179 23966 Wismar  
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

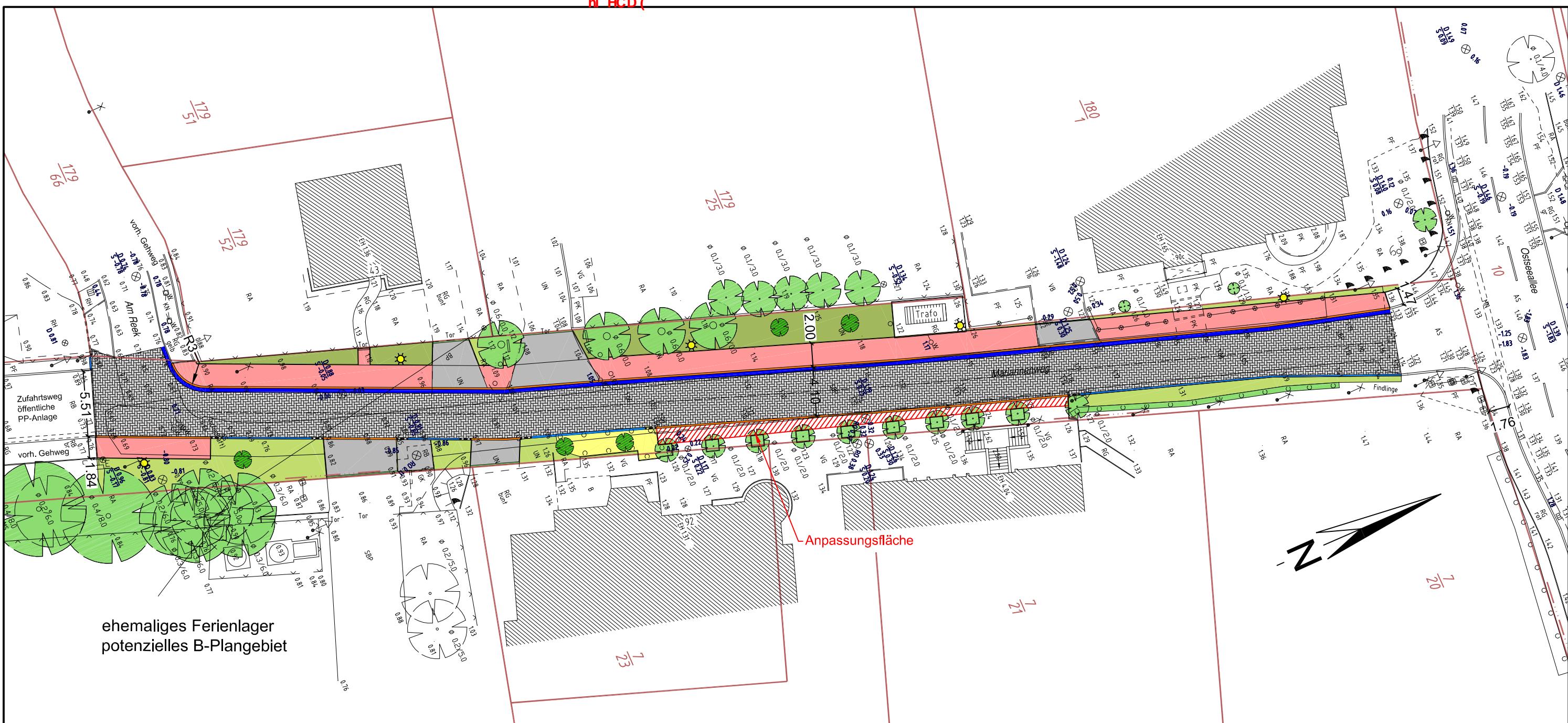
## Lageplan - Variante 1

2012.16

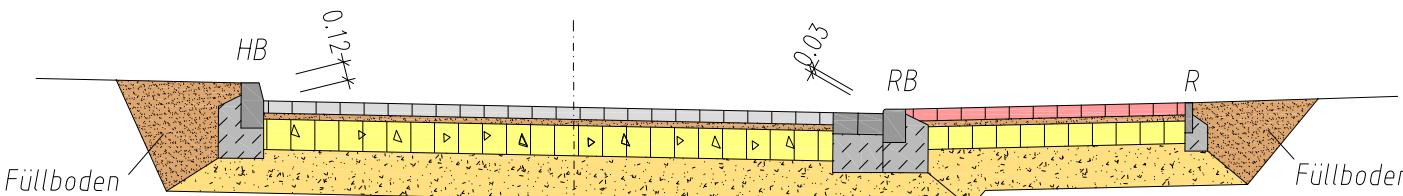
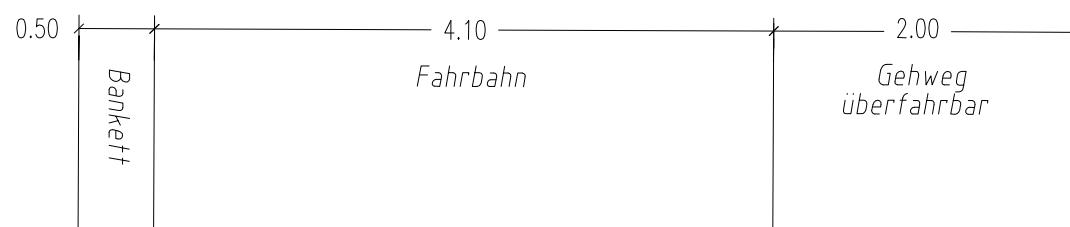
Sanierung Verkehrsanlagen  
Mariannenweg in Tarnewitz, Boltenhagen

*Entwurfs- und Genehmigungsplanung*

earb.	Janicke
ez.	Janicke
epr.	Krauß
anlage:	-
aßstab:	unmaßstäblich



schematischer Querschnitt



Ingenieur Consult  
Häcker & Krauß

Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur  
State-certified Engineer BVT Marco Häcker  
Planung · Bauleitung · Gutachten  
Lübsche Str. 179 23966 Wismar  
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

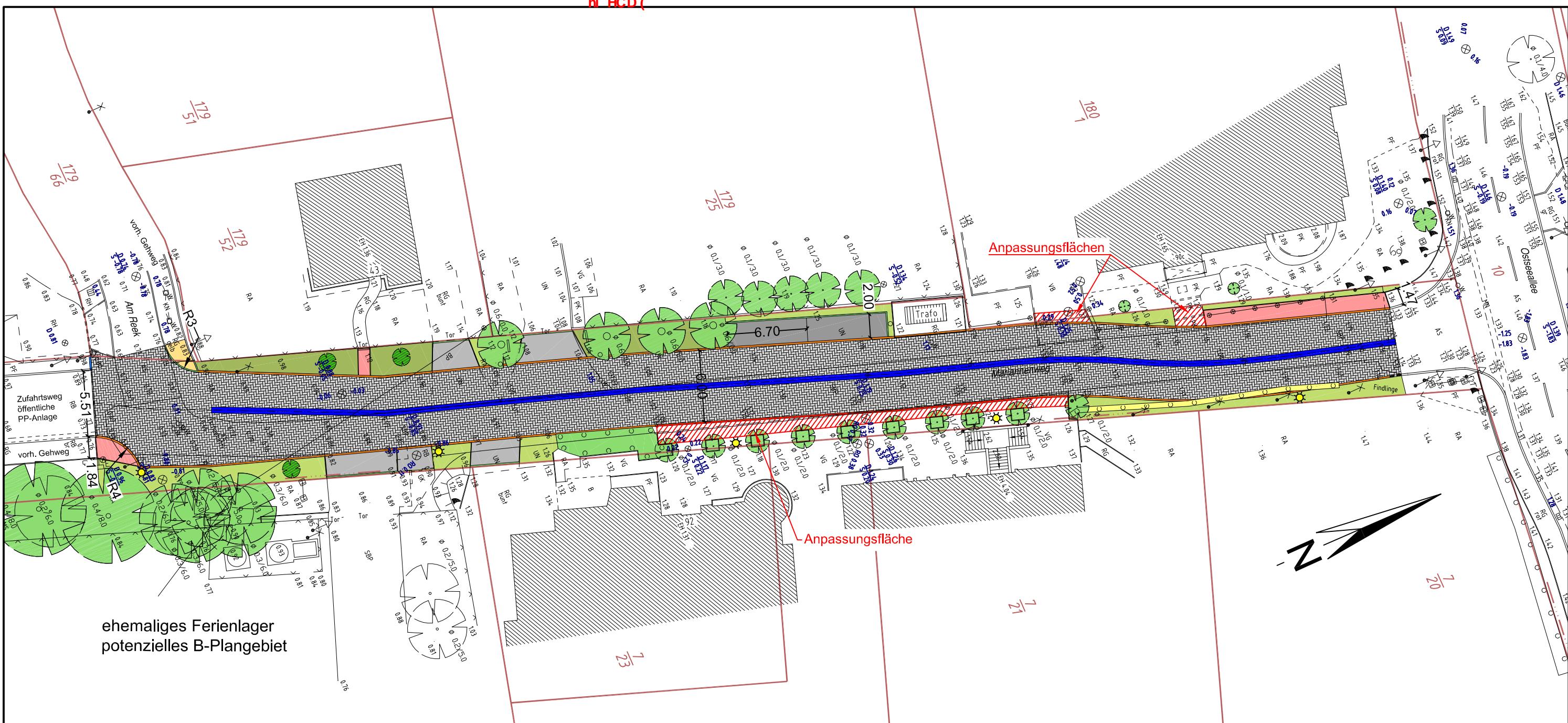
Lageplan - Variante 2

2012.16

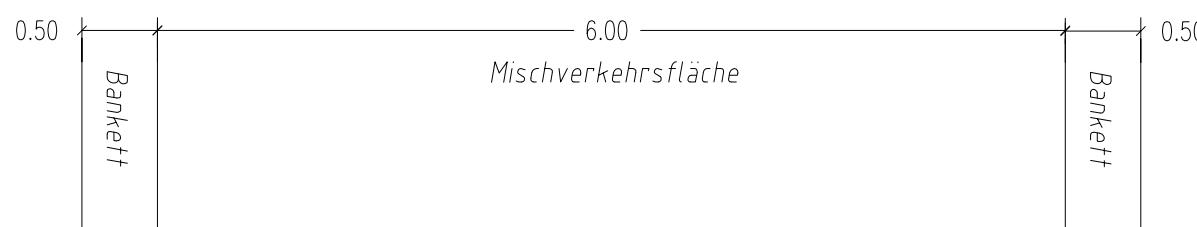
Sanierung Verkehrsanlagen  
Mariannenweg in Tarnewitz, Boltenhagen

Entwurfs- und Genehmigungsplanung

bearb.	Janicke
gez.	Janicke
gepr.	Krauß
Anlage:	-
Blatt:	2
Maßstab:	unmaßstäblich



schematischer Querschnitt



Ingenieur Consult  
Häcker & Krauß

Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur  
State-certified Engineer BVT Marco Häcker  
Planung . Bauleitung . Gutachten  
Lübsche Str. 179 23966 Wismar  
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

Lageplan - Variante 3

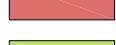
2012.16

Sanierung Verkehrsanlagen  
Mariannenweg in Tarnewitz, Boltenhagen

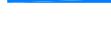
Entwurfs- und Genehmigungsplanung

bearb.	Janicke
gez.	Janicke
gepr.	Krauß
Anlage:	-
Blatt:	3
Maßstab:	unmaßstäblich

Legende Bestand:

-  SBP - Straßenbauplatten
-  AS - Asphalt
-  AS - Asphalt schadhaft
-  RB/RG - Rechtecksteinpflaster(befestigung)
-  MN - mittelformatisches Natursteinpflaster
-  KN - kleinformatiges Natursteinpflaster
-  VB/VG - Verbundsteinpflaster(befestigung)
-  UN - unbefestigt
-  RG gelb - Rechtecksteinpflaster gelb
-  RG rot - Rechtecksteinpflaster rot
-  RG br - Rechtecksteinpflaster braun bunt
-  PK - Betonplatten
-  RA - Rasen (nur oder weit überwiegend)
-  PF - Pflanzung (Rasen und Gehölz)
-  Bestandsbaum/-hecke
-  Bestandsleuchte

Legende Planung:

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  | gepl. Gehweg, Betonpflaster rot  |  HB - Hochbord  |
|  | gepl. Straße, Betonpflaster grau   |  RB - Rundbord  |
|  | gepl. Auffahrten, Betonpflaster grau   |  TB - Tiefbord  |
|  | gepl. Abstellflächen, Betonpflaster grau   |  R - Rasenbord  |
|  | gepl. Rasen  |  Abs - Absenker |
|  | gepl. Bodendecker, Stauden   |   |
|  | Anpassungsfläche   |   |
|  | gepl. Standort Leuchte <i>LED-Mastleuchte,<br/>Typ Nadja III, Leipziger Leuchten, RAL 6005</i> |   |
|  | gepl. Neupflanzung Baum  |   |
|  | gepl. Rodung Baum/Rodung   |   |



Ingenieur Consult  
Häcker & Krauß

Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur  
State-certified Engineer BVT Marco Häcker  
Planung . Bauleitung . Gutachten  
Lübsche Str. 179 23966 Wismar  
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46



**Ansicht Am Reek**



**Ansicht Zufahrt öffentliche Parkplatzanlage**



**Bestandsbeleuchtung Am Reek**  
LED Mastleuchte, Typ Nadja III, Leipziger Leuchten



**Bestandsbeleuchtung Zufahrt PP**  
LED Mastleuchte, Typ Eva II, Leipziger Leuchten

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/13/7114</b> Status: öffentlich Datum: 02.01.2013 Verfasser: Domres, Maren
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>Konzeptvorstellung für die künftige Entwicklung eines Grundstücks am Mariannenweg</b>	
<b>Vorstellung durch die Planungsgruppe Gieseke-Projektentwicklung - Berlin</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

## Sachverhalt:

Die Planungsgruppe Gieseke erarbeitet im Auftrage der Ferienressort Mariannenweg - Boltenhagen GmbH & Co. KG ein Konzept für eine künftige Bebauung einer gewerblichen Ferienanlage auf einem Grundstück am Ende des Mariannenweges.

In den Sitzungen des Bauausschusses vom 24.04.2012 und der Gemeindevertretung vom 23.05.2012 ist das städtebauliche Konzept für das Grundstück am Ende des Mariannenweges bereits beraten worden. Die Vorplanungen fanden bisher keine Zustimmung in den gemeindlichen Gremien. Die Hinweise der Gemeinde und der Verwaltung sind nunmehr in die Planungen aufgenommen worden und als Anlage beigelegt.

Folgende grundsätzliche Änderungen wurden mit in die Planung aufgenommen:

- Ausweisung eines Allgm. Wohngebietes im nördlichen Teil des Grundstückes
- Integration eines öffentlichen Spielplatzes
- Übernahme des Erschließungskostenanteils der Gemeinde für den beabsichtigten Ausbau des Mariannenweges der notwendige Erschießung

Das Konzept wird in der Sitzung vom Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Wismar (Herr Fricke) vorgestellt, welches als Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplanes dienen soll. Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Investor getragen. Dies ist zuvor in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung stimmt dem Konzeptvorschlag vom 10.12.2012 grundsätzlich zu. Im Rahmen weiterer Beratungen im Fachausschuss sowie in der Gemeindevertretung wird über die begehrte Bauleitplanung gesondert beraten und beschlossen.

## Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

## Anlagen:

Konzeptunterlagen vom 10.12.2012

---

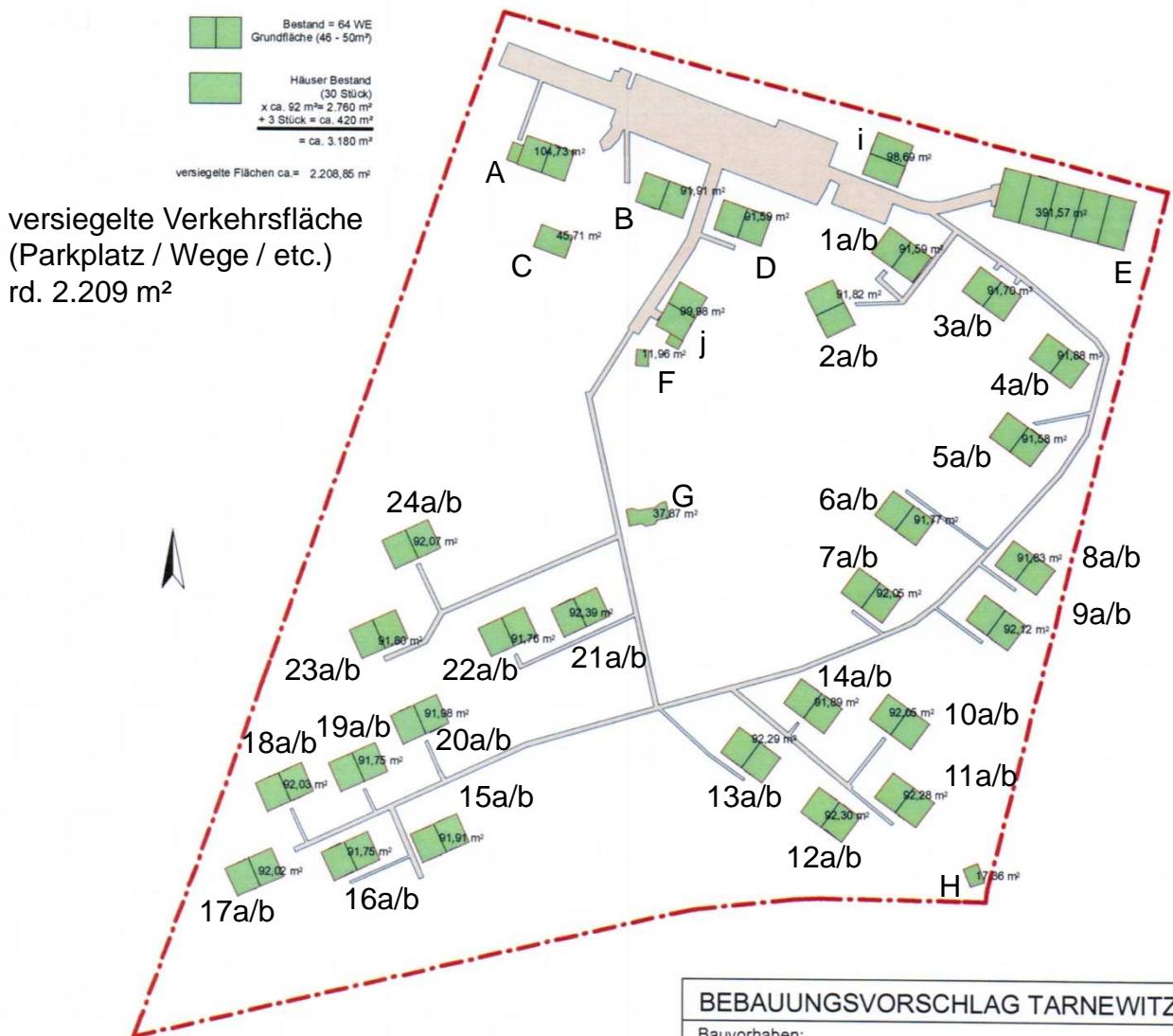
Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

F€[ } FG Ä AZ • æ { ^}•c||^ } \*

## Anlage A zur Aufstellung bebaute Flächen durch Bestandsgebäude



<b>1 – 24 = 24 DH = 48 FEWO</b>
<b>A – j = 10 Gebäude mit sonstigen Nutzungen</b>
davon A, B, D, j Umbau zu FEWO möglich

WiR HAMBURGER  
Hamburg, den 14.02.12 JJ

<b>BEBAUUNGSVORSCHLAG TARNEWITZ</b>											
<b>Bauvorhaben:</b>											Ferienanlage Tarnewitz
<b>Bauherr:</b>											Ferienressort Mariannenweg-Boltenhagen GmbH & Co. KG Am Tennisplatz 14, 21684 Stade
<b>LAGEPLAN - Bestandsflächen / WE</b>											Blatt-Nr. LP 03
<b>Planung:</b>											Planungsgruppe Gieseke Wielandstraße 13 12159 Berlin
<b>Maßstab:</b>						<b>Datum:</b>					
1:1500						06.01.2012					
<b>Gez.:</b>						<b>Format:</b>					
ab/nö						DIN A4					
<b>Index-Datum:</b>											
<b>Index</b> A    B    C    D    E    F    G    H    I    J    K    L    M    N    O											

## **Städtebauliches Konzept für das Wohn- und Ferienhausgebiet am Mariannenweg in Boltenhagen (ehemals MTW-Ferienlager)**

### Bisherige Planung und Abstimmungen

In der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt am 24.04.2012 wurde ein erstes Konzept zur künftigen Entwicklung der Ferienwohn-anlage am Mariannenweg vorgestellt. Die ehemals zur MTW- bzw. Aker-Werft Wismar gehörende Ferienhausanlage wird bis heute zur ständigen Vermietung an Feriengäste genutzt. Die vorhandenen Doppelhäuser aus DDR-Zeiten und die gesamte Anlage entsprechen allerdings nicht mehr dem heutigen Standard. Die in Leichtbauweise errichteten Häuser sind im Winter nicht nutzbar.



derzeitige Bebauung am Mariannenweg

Daher sollen die alten Ferienhäuser komplett abgerissen und durch zeitgemäße, energetisch und architektonisch hochwertige und modern ausgestattete Häuser ersetzt werden. Dabei ist nicht mehr vorgesehen, Doppelhäuser zu bauen, sondern nur jeweils eine Wohnung je Ferienhaus zu errichten, um dem heutigen Anspruch an Komfort gerecht zu werden. Die Erschließungsanlagen sollen ebenfalls neu hergestellt werden.



Beispiel für künftig mögliche Haustypen am Mariannenweg

Städtebauliches Konzept für das Wohn- und Ferienhausgebiet am Mariannenweg in Boltenhagen (ehemals MTW-Ferienlager)



Beispiel für künftig mögliche Haustypen am Mariannenweg

Im Vorfeld der Bauausschuss-Sitzung im April wurden seitens der Gemeinde hinsichtlich der Neuerrichtung der Ferienhausanlage folgende Anforderungen gestellt:

- es sollen nicht mehr Ferienbetten entstehen als derzeit vorhanden sind,
- die Häuser sollen max. eingeschossig sein (Dachausbau möglich),
- die Qualität der Ferienhäuser ist zu verbessern.

Derzeit sind in ca. 30 Doppelhäusern jeweils 4 Betten je Haushälfte untergebracht, dies macht in der Summe etwa 240 Betten. Hinzu kommen noch Nebengebäude. Das im Bauausschuss vorgestellte Konzept vom April 2012 beinhaltete demgemäß ca. 60 bis 65 neue Ferienwohnungen als Einzelhäuser mit max. 4 Betten. Die bebauete Fläche sollte dabei nicht höher sein als im Bestand. Anstelle der Grünfläche in der Mitte des Plangebietes sollte eine Grünfläche, z.B. mit Regenrückhaltebecken bzw. Teich, im südlichen Bereich des Grundstücks angelegt werden.



Ausschnitt aus dem Konzept zum Ferienhausgebiet vom April 2012

Städtebauliches Konzept für das Wohn- und Ferienhausgebiet am Mariannenweg in Boltenhagen (ehemals MTW-Ferienlager)

Im Bauausschuss am 24.04.2012 wurde das vorgestellte Konzept diskutiert. Dabei wurde - unter Berücksichtigung der allgemeinen Diskussion um Ferienwohnungen in Boltenhagen - die Frage nach der Möglichkeit einer anteiligen Wohnbebauung für Dauerwohnungen gestellt. Des Weiteren wurde angeregt, eine Infrastruktureinrichtung zu schaffen, die auch von den benachbarten Wohngebieten genutzt werden kann.

Im Nachgang wurde unter Berücksichtigung der Diskussionsbeiträge und in Abstimmung mit dem Bauamt als Infrastruktureinrichtung die Ansiedlung eines öffentlichen Spielplatzes am Mariannenweg für sinnvoll erachtet, da ein solcher in diesem Bereich fehlt. Außerdem wurde die Integration von Grundstücken für Dauerwohnungen aufgegriffen.

Das städtebauliche Konzept für die Ferienhausanlage am Mariannenweg wurde unter diesen Prämissen überarbeitet:

### **Neues städtebauliches Konzept**

(s. Anlage: *Städtebauliches Konzept für das Wohn- und Ferienhausgebiet am Mariannenweg vom 27.11.2012*)

#### ***Wohngebiet***

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist nun ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Das Wohngebiet schließt sich an die nördlich vorhandene Bebauung an und bildet eine Ergänzung des Baugebietes „Am Reek“ in östliche Richtung. Die Bebauungstiefe entspricht in logischer Folge den Grundstücken „Am Reek“.

Gemäß Konzept ist hier die Errichtung von ca. 8 Einfamilienhäusern auf Grundstücken von ca. 625 m<sup>2</sup> möglich. Das Gebiet wird von einer Stichstraße erschlossen, die in einer großzügig angelegten Wendeanlage mündet. Diese soll als Platz gestaltet werden und so für das kleine Wohngebiet gleichzeitig Aufenthaltsfunktionen erfüllen.

Die Anbindung der Stichstraße erfolgt gegenüber der Anbindung der Straße „Am Reek“, so dass (mit der Zufahrt zum Strandparkplatz) ein verkehrsgerechter Knotenpunkt ausgebildet werden kann.

Das Wohngebiet soll durch einen breiten und intensiv begrünten Wall vom Ferienhausgebiet abgeschirmt werden.

#### ***Spielplatz***

In direkter Nachbarschaft zu der umgebenden Alt- und Neubebauung befindet sich der neue, ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Spielplatz, der als öffentliche Anlage im Bereich der jetzigen Stellplätze des MTW-Ferienlagers angelegt werden soll. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll ein Zaun als Abgrenzung zum Kreuzungsbereich dienen.

Südlich der Zufahrt befindet sich eine Stellplatzfläche für das Ferienhausgebiet, die von den im Westen vorhandenen und von zusätzlich anzulegenden Hecken gegenüber den benachbarten Nutzungen abgeschirmt werden soll.

#### ***Ferienhausgebiet***

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Ferienhausgebiet, das im Vergleich zum ersten Entwurf deutlich „abgespeckt“ wurde. Anstelle von ehemals ca. 60 - 65 Ferienhäuschen sind nun noch ca. 42 Ferienhäuser mit jeweils einer Ferienwohnung vorgesehen.

Städtebauliches Konzept für das Wohn- und Ferienhausgebiet am Mariannenweg in Boltenhagen (ehemals MTW-Ferienlager)

Die Ferienhäuser sollen locker verteilt innerhalb einer Gesamtanlage liegen. Der Betrieb der Ferienhausanlage ist zentral vorgesehen auf einem Gesamtgrundstück in Gemeinschaftseigentum (Teilung nach dem WEG). Dazu soll ein Rezeptionsgebäude im Eingangsbereich errichtet werden.

Die Erschließung erfolgt über einen befahrbaren Hauptweg, der ebenfalls in einer großzügigen Wendeanlage mündet. Die mindestens 350 m<sup>2</sup> großen, offenen Areale der einzelnen Häuser werden über Fußwege erschlossen.

Es ist vorgesehen, hochwertige Ferienhäuser mit modernem Standard in attraktiver Architektur umzusetzen. Dabei sollen sich die Gebäudetypen durchaus unterscheiden dürfen, natürlich unter Ausschluss ortsbildstörender Elemente. Eine „Einheits-siedlung“ ist nicht geplant. Alle Häuser sollen über eine Sauna und ein Wellnessbad verfügen und so auch attraktiv für eine Nutzung außerhalb der Hauptsaison sein. Die hochwertige Ausstattung trägt somit zu einer höheren Auslastung und zu einer Saisonverlängerung bei.

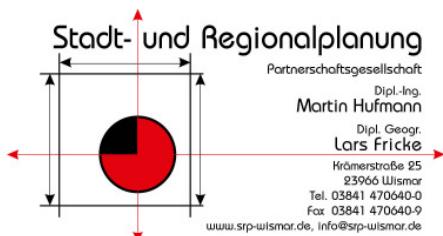
Die Anlage soll intensiv durchgrün werden. Die randlichen Baumhecken sollen weitgehend erhalten werden. Die verwilderten Obstbäume und Pappeln sind allerdings zu entfernen. Die Ansicht des Plangebietes von außen wird dadurch nicht verändert. Fußwege binden an die Feldwege im Westen und an die Grünflächen im Süden des Plangebietes an. Hier soll die Bebauung nicht mehr so weit in südliche Richtung ausgedehnt werden wie bisher. Stattdessen ist die Anlage einer Grünfläche mit Teich bzw. bedarfsweise eines naturnahen Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

**Kosten, Vorhabenträger**

Neben den o.g. Erschließungsanlagen sind weitere, relativ hohe Erschließungsaufwendungen nötig. Das Grundstück erfordert eine Erneuerung der vorhandenen, aber nicht mehr funktionstüchtigen Gesamtdrainage. Allein die Abrisskosten der Bestandsimmobilien incl. Entsorgung von Schadstoffen werden auf ca. 300.000 € bezifert. Sämtliche Kosten werden von den Vorhabenträgern übernommen, so dass der Gemeinde durch die Aufstellung und Umsetzung der Planung keine Kosten entstehen.

Die Vorhabenträger, vertreten durch Herrn Vietense (WIR) und Herrn Dieckmann (WBG), erklären sich außerdem im städtebaulichen Vertrag mit dem Ostseebad Boltenhagen dazu bereit, den Eigenanteil der Gemeinde an den Erschließungskosten des neu auszubauenden Mariannenweges zu übernehmen.

gez. Lars Fricke, 10.12.2012



Anlage: - Städtebauliches Konzept vom 27.11.2012

## Anlage 1 zur Gegenüberstellung Bestandswerte zur Planung

**Wohn- und Ferienhausgebiet Mariannenweg****Aufstellung bebaute Flächen durch Bestandsgebäude (s. Anl. A)**

Doppelhaus - Nr	m <sup>2</sup> - bebaut
1 a/b	91,59
2 a/b	91,82
3 a/b	91,70
4 a/b	91,88
5 a/b	91,58
6 a/b	91,77
7 a/b	92,05
8 a/b	91,83
9 a/b	92,12
10 a/b	92,05
11 a/b	92,28
12 a/b	92,30
13 a/b	92,29
14 a/b	91,98
15 a/b	91,91
16 a/b	91,75
17 a/b	92,02
18 a/b	92,03
19 a/b	91,75
20 a/b	91,98
21 a/b	92,39
22 a/b	91,76
23 a/b	91,80
24 a/b	<u>92,07</u>
<b>48 FEWO =</b>	<b>2.206,70 bebaute Fläche Ferienhäuser</b>
A	104,73
B	91,91
C	45,71
D	91,59
E	391,57
F	11,96
G	37,87
H	17,36
I	98,69
j	<u>99,98</u>
<b>10 Gebäude =</b>	<b>991,37 bebaute Fläche sos. Gebäude</b>
<b>34 Gebäude =</b>	<b>3.198,07 insgesamt bebaute Fläche</b>

## Anlage 2 zur Gegenüberstellung Bestandswerte zur Planung

Aktennotiz 140213AK-Mariannenweg_Hülzner_Bestandsbetten PV/Ka	Verteiler <b>Frau Hülßner</b> <b>Büro SRP, Herr Hufmann</b> <b>Akte</b>
Projekt: <b>Mariannenweg</b>	

Wohn- und Ferienhausgebiet MariannenwegÜberprüfung Anzahl Bestandsbetten

Am 12.02.2013 Telefonat zwischen dem Unterzeichner und Frau Hülßner die im Auftrag des Insolvenzverwalters die Ferienanlage Mariannenweg betreut.

Anhand der bereits bestehenden Aktenlage sowie auf der Grundlage des Lageplanes Bestandsflächen / WE wurden noch einmal inhaltlich alle Gebäude durchgesprochen. Dem Unterzeichner wurde im Gespräch folgender Sachstand bestätigt

1. Es bestehen 8 Doppelhaushälften (4 Häuser) mit jeweils 4 Betten = St. 32
2. Es bestehen 40 Doppelhaushälften (20 Häuser) mit jeweils 5 Betten = St. 200

Laut Frau Hülßner sind im Bestand der 24 Doppelhäuser insgesamt 232 Betten.

Mit Frau Hülßner wurde vereinbart, dass, sofern Mitarbeiter vom Amt Klützer Winkel als auch gegebenenfalls Mitglieder des Bauausschusses, eine Inaugenscheinnahme zur Überprüfung der dokumentierten Bestandsbetten durchführen wollen, entsprechend Zutritt zu den einzelnen Haustypen gewährt wird.

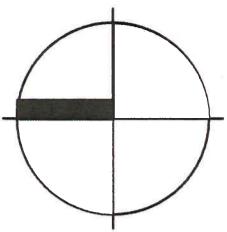
aufgestellt: Vietense

Hamburg, den 14.02.2013

## Wohn- und Ferienhausgebiet Mariannenweg

Gegenüberstellung Bestandswerte zur Planung gem. städtebaulichem Konzept Stand 17.01.2013

		Bestand		Planung
Zahl der Ferienwohnungen gem. Anlage 1/A		48 St.		42 St.
Zahl der Ferienbetten (Bestand gem. Anlage 2)		232 St.		198 St.
versiegelte Flächen durch Gebäude		3.198 m <sup>2</sup>		2.730 m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen durch Terrassen		0 m <sup>2</sup>		336 m <sup>2</sup>
		3.198 m <sup>2</sup>		3.066 m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen Straßen / Parken:	Bestand FEWO gem. Anlage A	2.209 m <sup>2</sup>		
	Planung FEWO gem. Anlage 3			2.375 m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen FEWO gesamt		5.407 m <sup>2</sup>		5.441 m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen Wohngebiet:	Straße	0		915 m <sup>2</sup>
	Gebäude	0		800 m <sup>2</sup>
	Nebenanlagen	0		400 m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen Wohngebiet gesamt		0		2.115 m <sup>2</sup>
aufgestellt: Vietense, 12.02.2013				



Maßstab 1 : 1.000

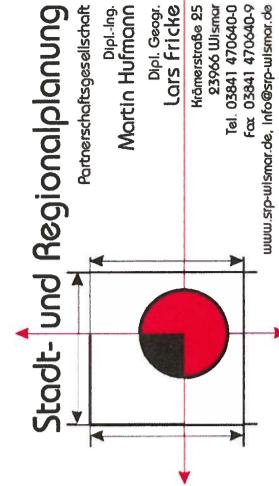
## Wohn- und Ferienhausgebiet am Mariannenweg

### Anlage 3 zur Gegenüberstellung Bestandswerte zur Planung

#### Ermittlung - versiegelter Flächen:

Vollversiegelung	915 m <sup>2</sup>
Straße WA=	915m <sup>2</sup>
Straße SO=	1.775m <sup>2</sup>
Teilversiegelung	18.210m <sup>2</sup>
Parkplatz=	600 m <sup>2</sup>

Legende Flächenermittlung:	Grundstück=	37.660m <sup>2</sup>
	Fläche WA=	5.345m <sup>2</sup>
	Straße WA=	915m <sup>2</sup>
	Fläche SO=	18.210m <sup>2</sup>
	Zuwegung SO=	1.450m <sup>2</sup>
	Strasse SO=	1.775m <sup>2</sup>
	Parkplatz=	1.200m <sup>2</sup>
	Spieldplatz incl. Empfangs-	1.355m <sup>2</sup>
	Gebäude und Parken=	7.410m <sup>2</sup>
	Grünflächen gesamt=	



Stadt- und Regionalplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
Martin Hüfmann  
Dipl. Geogr.  
Lars Fritke  
Höherstraße 25  
23965 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax. 03841 470640-9  
[www.sip-wismar.de](http://www.sip-wismar.de), [info@sip-wismar.de](mailto:info@sip-wismar.de)



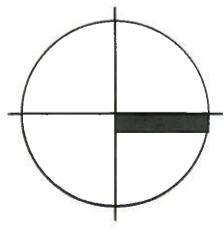


## Wohn- und Ferienhausgebiet am Mariannenweg

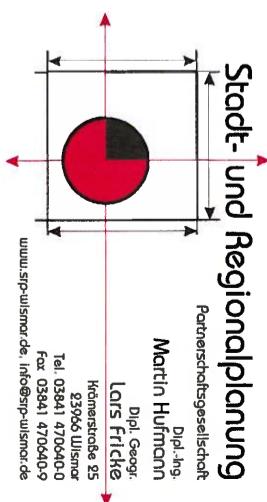
### Städtebauliches Konzept

**Entwurf**  
17.01.2013  
B. T.J.

Maßstab 1 : 1.000



Legende Flächenermittlung:	
Grundstück=	37.660m <sup>2</sup>
Fläche WA=	5.345m <sup>2</sup>
Straße WA=	915m <sup>2</sup>
Fläche SO=	18.210m <sup>2</sup>
Zuwegung SO=	1.450m <sup>2</sup>
Strasse SO=	1.775m <sup>2</sup>
Parkplatz=	1.200m <sup>2</sup>
Spielplatz incl.Empfangs-	1.355m <sup>2</sup>
gebäude und Parken=	
Grünflächen gesamt=	7.410m <sup>2</sup>



www.srp-ulmser.de info@srp-ulmser.de

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

Hohenstaufenstr. 25

8906 Ulmser

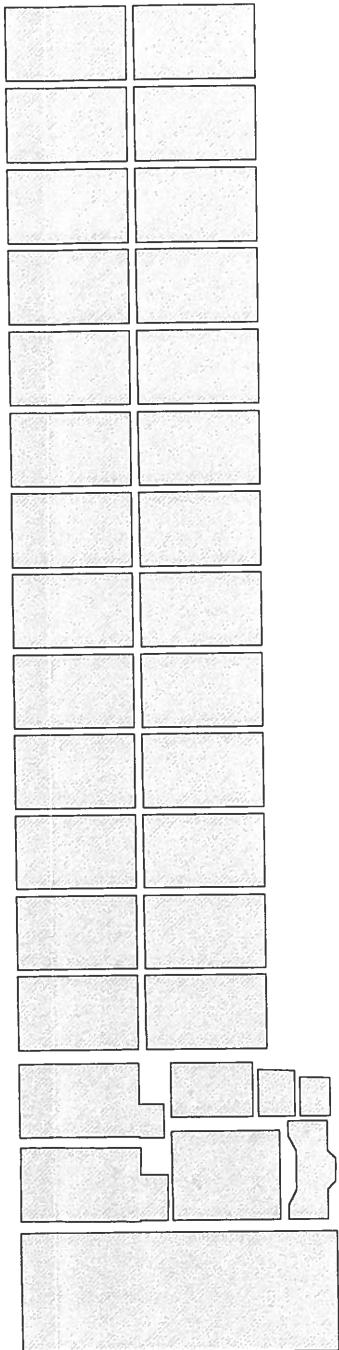
Dipl.-Geogr.

Martin Hüfman

Lars Fricke

## Gegenübersstellung Bestand / Konzept April 2012 / geändertes Konzept Nov. 2012

	Bestand	Städtebauliches Konzept 4/2012	neues städtebauliches Konzept 11/2012
Zahl der Ferienwohnungen	60	60	42
Zahl der Ferienbetten	240	240	168
Zahl der Dauerwohnungen/ Einfamilienhäuser	-	-	8

**Bestand:**

<u>Stk.</u>	<u>Grundfläche</u>	<u>gesamt</u>
26 x	92m <sup>2</sup>	= 2.392 m <sup>2</sup>
1 x	12m <sup>2</sup>	= 12m <sup>2</sup>
1 x	17m <sup>2</sup>	= 17m <sup>2</sup>
1 x	38m <sup>2</sup>	= 38m <sup>2</sup>
1 x	46m <sup>2</sup>	= 46m <sup>2</sup>
1 x	99m <sup>2</sup>	= 99m <sup>2</sup>
1 x	100m <sup>2</sup>	= 100m <sup>2</sup>
1 x	105m <sup>2</sup>	= 105m <sup>2</sup>
1 x	392m <sup>2</sup>	= 392m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>		<b>= 3.201 m<sup>2</sup></b>

**Versiegelte Fläche ca. = 2.208,85m<sup>2</sup>**

<b>Bestand Betten</b> = 240 Stk.

Vorläufige Flächenbilanz zum Wohn- und Ferienhausgebiet  
am Mariannenweg in Boltenhagen (ehemals MTW-Ferienlager)

**Nutzungen gemäß Konzept      in m<sup>2</sup> Anteil am Gesamtgrundstück in %**

Fläche für Ferienhäuser (SO)	18.210	48
Fläche für Dauerwohnen (WA)	5.345	14
Straße im WA	915	2
Straße im SO inklusive der Anbindung an den Mariannenweg	1.775	5
Parkplatz, teilversiegelt	1.200	3
Fußwege, teilversiegelt	1.450	4
Spielplatz	1.355	4
sonstige Grünflächen	7.410	20
<b>Gesamtgrundstück</b>	<b>37.660</b>	<b>100</b>

**Vergleich der vollversiegelten Flächen im Ferienhausgebiet (SO)**

<b>Bestand - MTW-Ferienlager</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>Planung</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>
Grundfläche der Gebäude	3.200	Gebäude (Ferienhäuser - 42 Gebäude mit durchschnittlich je 70m <sup>2</sup> )	2.940
-	-	Terrassen (für 42 Gebäude je 6 m <sup>2</sup> )	252
versiegelte Flächen für Parkplatz und Wege	2.210	Straße mit Wendeanlage	1.775
Summe der Vollversiegelung	5.410		4.967

**Vollversiegelte Flächen im Wohngebiet (WA)**

	<b>Planung</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>
	Gebäude (Dauerwohnen - 8 Gebäude mit je 100 m <sup>2</sup> )	800
	Nebenanlagen zu Wohngebäuden (für 8 Gebäude je 40 m <sup>2</sup> für Garagen, Terrassen)	320
	Straße mit Wendeanlage	915
Summe der Vollversiegelung		2.035

Vorläufige Flächenbilanz zum Wohn- und Ferienhausgebiet  
am Mariannenweg in Boltenhagen (ehemals MTW-Ferienlager)

## **Vorschlag für die städtebaulichen Richtwerte**

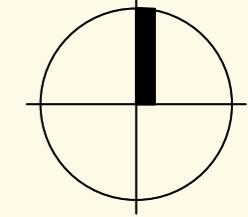
### **für die Wohngebäude als Dauerwohnungen (Grundstücksgößen von mindestens 600 m<sup>2</sup>)**

ein Vollgeschoss	Einzelhäuser
Grundflächenzahl von 0,2	Geschoßflächenzahl von 0,3
Grundfläche von durchschnittlich 100 m <sup>2</sup> für Wohngebäude und 40 m <sup>2</sup> für Nebenanlagen wie Garagen, Terrassen	
Traufhöhe von maximal 3,80 m	Firtshöhe von maximal 8,50 m
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit Dachneigungen ziwschen 35° bis 45°	

### **für die Ferienhäuser (Grundstücksparzellen von mindestens 350 m<sup>2</sup>)**

ein Vollgeschoss	Einzelhäuser
Grundflächenzahl von 0,2	Geschoßflächenzahl von 0,3
Grundfläche von durchschnittlich 70 m <sup>2</sup> für Ferienhäuser und 6 m <sup>2</sup> für Terrassen	
Traufhöhe von maximal 3,20 m	Firtshöhe von maximal 7,50 m
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit Dachneigungen ziwschen 20° bis 45°	

**Zusammenfassung** Die Gegenüberstellung der Flächen im SO-Gebiet (Bestand zu Planung) einschließlich der neu zu erstellenden Erschließung (blau) führt im Ergebnis zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen von rd. 440 m<sup>2</sup> (Bestand 5.410 m<sup>2</sup> / neu 4.967 m<sup>2</sup>). Die geforderte Ausweisung eines WA-Gebietes erfordert allerdings eine weitere feste Erschließungsanlage von 915 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus ergeben sich je Gebäude einschl. Nebenanlagen versiegelte Flächen von je 140 m<sup>2</sup> / x 8 = 1.120 m<sup>2</sup>.



Maßstab 1 : 1.000

## Wohn- und Ferienhausgebiet am Mariannenweg

### Städtebauliches Konzept

#### Entwurf

27.11.2012  
B. TJ

8 Einfamilienhäuser  
Grundstücke ca. 625m<sup>2</sup>

42 Ferienhäuser  
Grundstücke ca. 350m<sup>2</sup>



# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/05/12/6569</b>			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 19.04.2012			
	Verfasser: Mertins, Carola			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen</b>				
<b>hier: Aufstellungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevorstand Ostseebad Boltenhagen				

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt einhergehend mit der Bearbeitung des Verkehrskonzeptes die Ortseingangssituation neu zu gestalten. Neben städtebaulich ordnerischen Gesichtspunkten für die Ausgestaltung einer Ortseingangssituation im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr.36 sollen die bisher unbebauten Flächen nordwestlich der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen für eine Nutzung vorbereitet werden. In Verbindung mit der Aufwertung der Ortseingangssituation gilt es eine verkehrsberuhigende Einbindung der vorhandenen Bebauung am Knotenpunkt der August – Bebel – Straße in Verbindung mit der Erschließung des Plangebietes Nr. 38 zu schaffen. Die Überprüfung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen ist über eine Variantendiskussion zu führen. Hierbei gilt es Übergänge des alten Gutsdorfs Wichmannsdorf zur Neubebauung städtebaulich einzubinden und darzustellen. Entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung der zu überplanenden Flächen ist die städtebauliche Anbindung an die Ortslage Boltenhagen unter Beachtung besonderer gestalterischer Gesichtspunkte zu wählen. Im Rahmen der Betrachtungen ist auch die vorhandene Wohnbebauung und die Anbindung über die August – Bebel- Straße zu berücksichtigen.

Auswirkungen ergeben sich auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ostseebades Boltenhagen. Die bisherigen Zielsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sind in Bezug auf die ausgewiesene Flächennutzung und Flächeninanspruchnahme zu überprüfen. Die Zielsetzungen sind in einem Änderungsverfahren entsprechend anzupassen.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Verkehrskonzept sollen Voraussetzungen für eine Anbindung des Bebauungsplangebiets geschaffen werden.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen.

1. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
    - südöstlich: durch die Klützer Straße
    - nordöstlich: durch das Einkaufszentrum an der Klützer Straße
    - nordwestlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
    - südwestlich: durch die Ortslage Wichmannsdorf

Die Plangebietsgrenzen können nachfolgendem Kartenausschnitt entnommen werden.

2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
  - Weiterführung der Neugestaltung einer Ortseingangssituation.
  - Überprüfung der Herstellung eines Kreisverkehrs zur Anbindung der August -Bebel – Straße und des Plangebietes unter Berücksichtigung der technischen Bemessung.
  - Städtebauliche Arrondierung des Gutsdorfes Wichmannsdorf
  - Ausgestaltung und städtebauliche Einbindung der Übergänge und Arrondierungen zur Ortslage Boltenhagen
  - Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird Auswirkungen auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben. Eine Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja

**Anlagen:**

Abgrenzung des Plangebietes

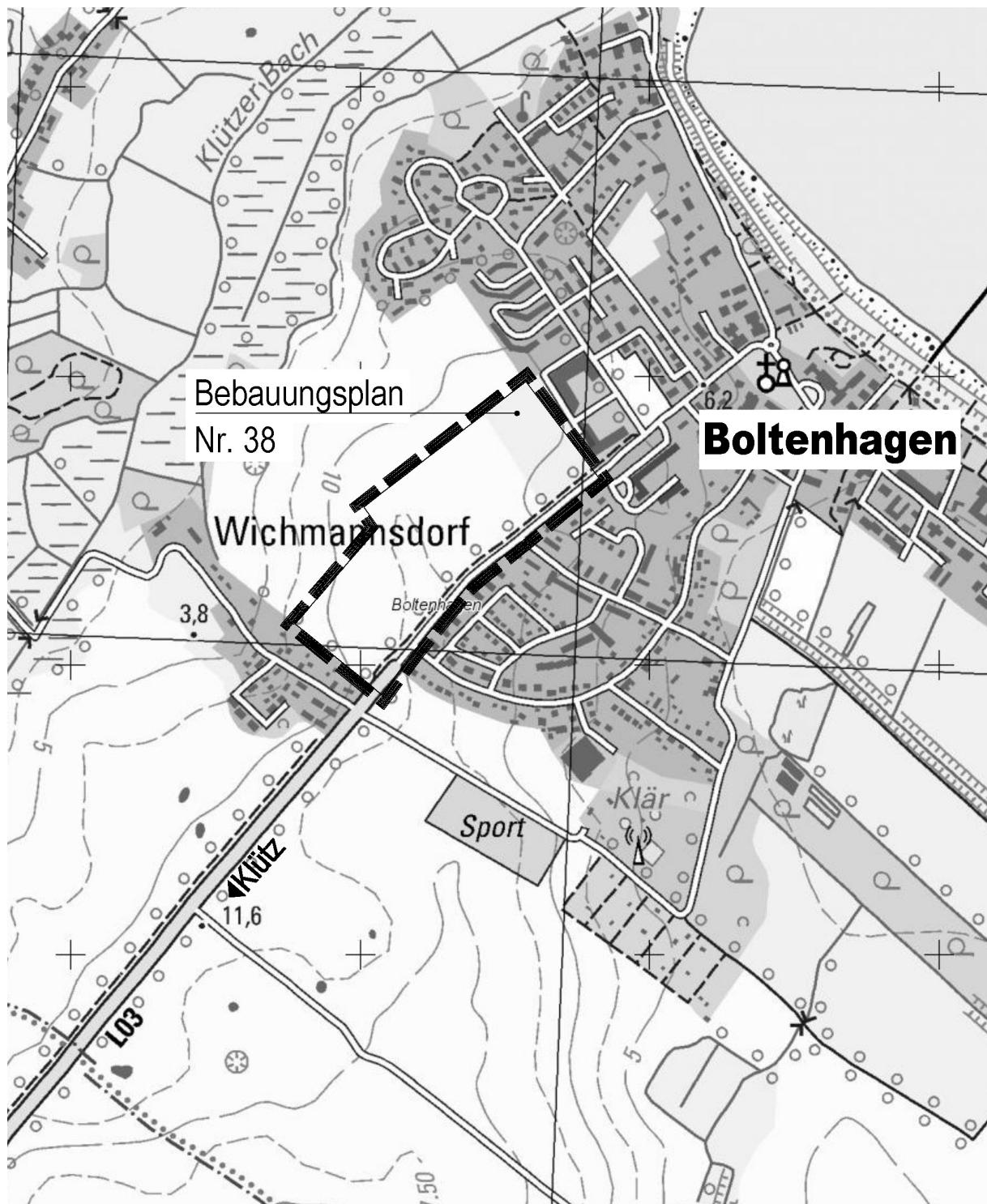
---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

## Übersichtsplan



# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/13/7370</b> Status: öffentlich Datum: 18.04.2013 Verfasser: Mertins, Carola
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<p><b>10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage)</b></p> <p><b>Beschluss über den Vorentwurf</b></p>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Beschluss zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Das Verfahren wird durchgeführt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung des Bereiches am Ortseingang zu schaffen. Die bereits planungsrechtlich vorbereiteten und vorhandenen Anlagen der Sport- und Freizeitinfrastruktur sollen ergänzt werden. Die Flächen, die mit der Flächennutzungsplanänderung betrachtet werden, gehen in südliche Richtung etwas über die Größe der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hinaus. Der Flächenanteil ist somit etwas größer als Flächen im Bebauungsplan Nr. 36, der sich in Aufstellung befindet. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 36 (Vorentwurf wird ausgewertet) werden die Zielsetzungen für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufrechterhalten und entwickelt.

Dabei ist noch zu prüfen, inwiefern die Flächen, die sich nördlich der Straße zum Klärwerk und zwischen dem Bereich der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bereich des bereits geregelten Sondergebietes für Sport und Freizeit befindet, einer Änderung unterzogen werden. Es bietet sich an, die Flächen in Fortführung der Zielsetzungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes strassenbegleitend als Flächen für den ruhenden Verkehr und zur Wohnbebauung hin als Grünflächen darzustellen.

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen billigt die Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (inklusive Umweltbericht) für das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Die Planunterlagen sind im Amt Klützer Winkel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen. In der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist darzustellen, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Abstimmung des Detaillierungsgrades und des Umfangs der Prüfung der Umweltbelange dient. Eine Eingriffsregelung ist noch nicht Bestandteil der Unterlagen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Aufstellungsverfahren zu beteiligen und um Stellungnahme zu

- bitten.
4. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Über den Haushaltsplan der Gemeinde.

**Anlagen:**

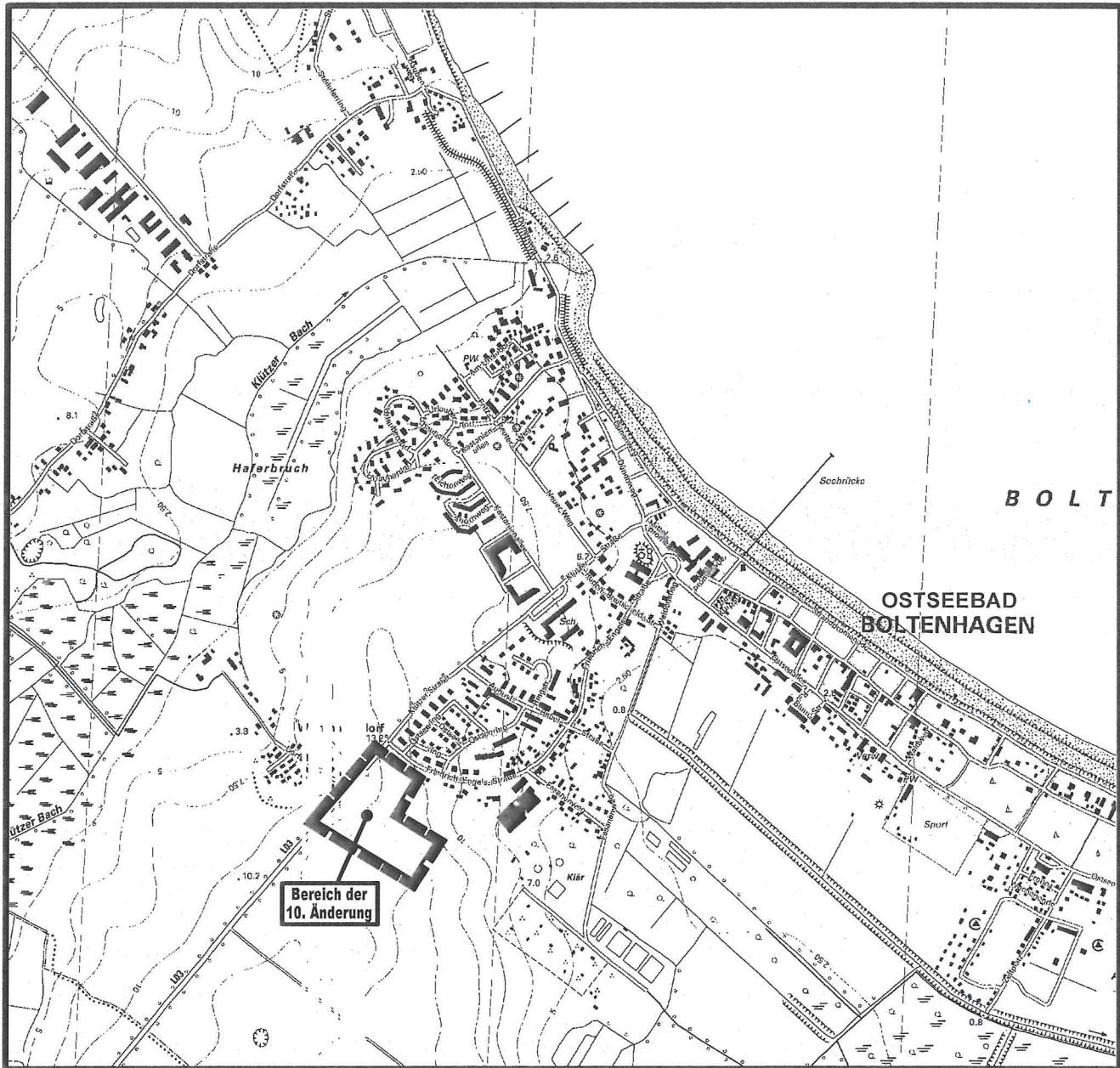
1. Vorentwurf 10. Änderung Flächennutzungsplan
2. Vorentwurf Begründung

---

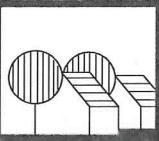
Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung



# GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHENHAGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 10. ÄNDERUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36

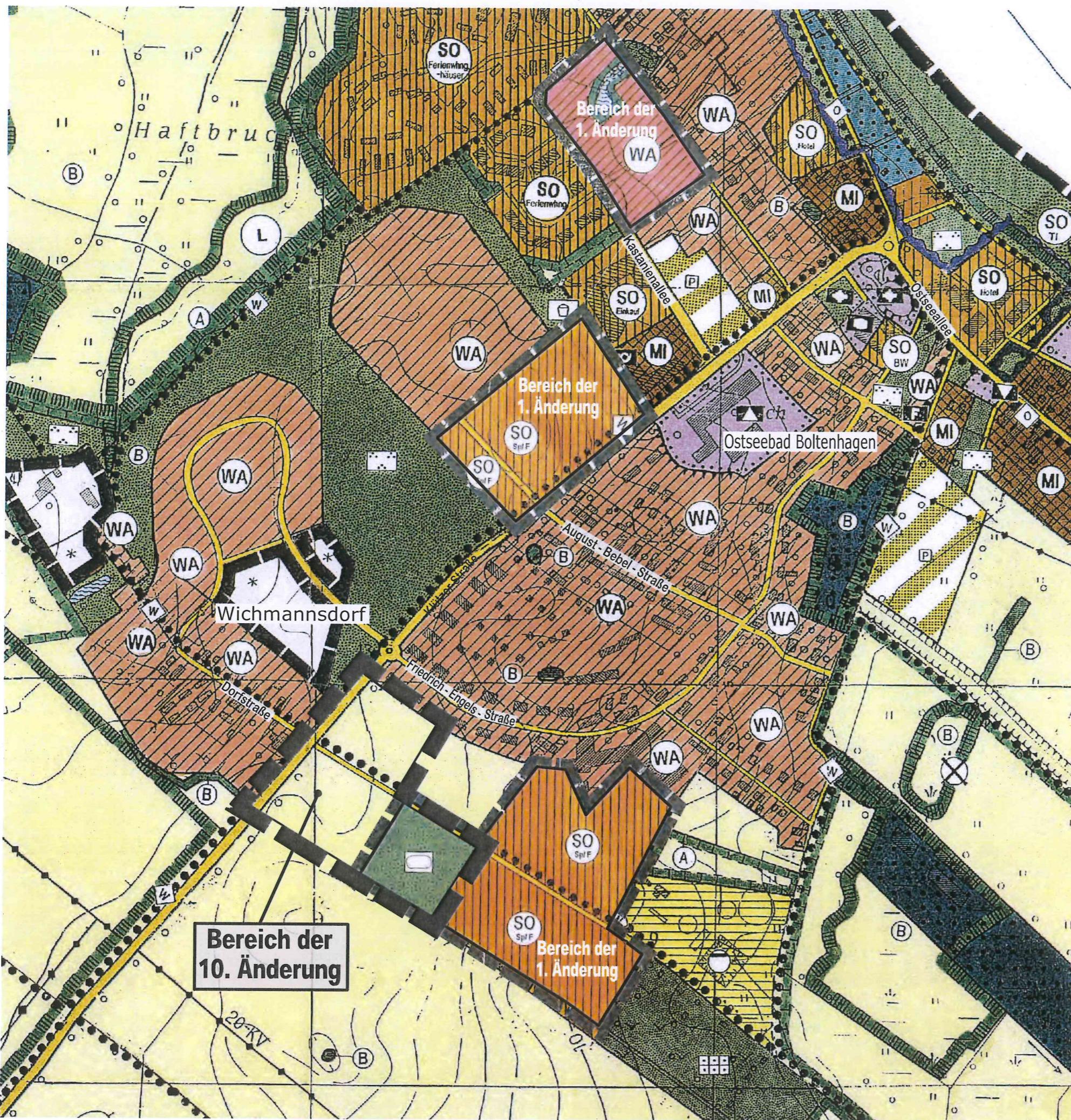


Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE  
VORENTWURF**



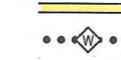
M 1 : 5.000

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Erläuterung

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN  
HAUPTVERKEHRSZÜGE Par. 5 (2) 5 BauGB



## Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen örtliche Wander- und Radwege



#### **GRÜNFÄCHEN**



## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

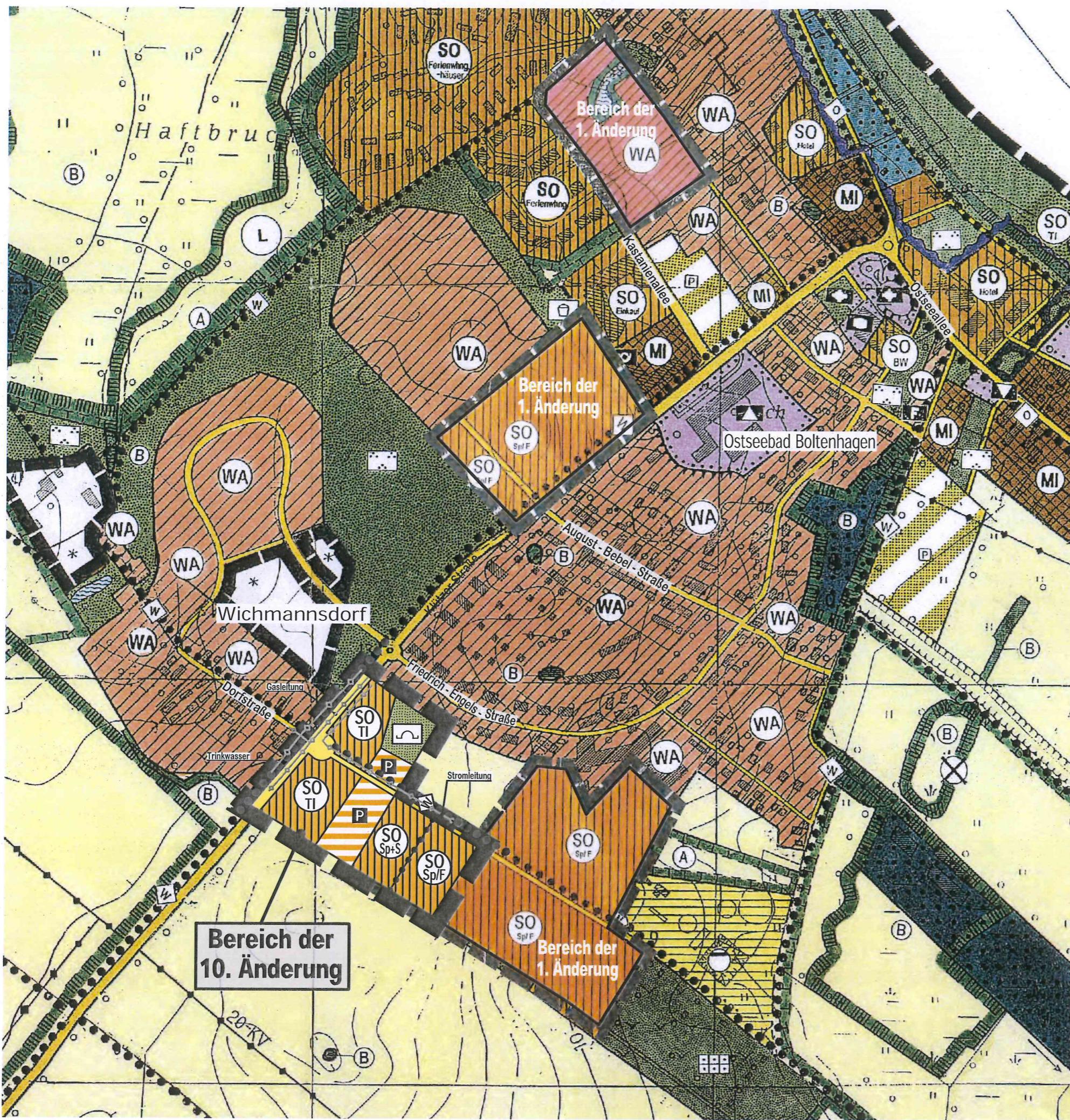


**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung des Bereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Umgrenzung des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

# AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DARSTELLUNG BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG



M 1 : 5,000

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

Par. 5 (2) BauGB

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)

- Touristische Infrastruktur

Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)

- Sport- und Spielanlagen

Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)

- Sport / Freizeit

Par. 5 (2) 3 BauGB

### VERKEHRSFLÄCHEN

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

örtliche Wander- und Radwege

öffentliche Parkfläche (Parkplatz)

Par. 5 (2) 4 BauGB

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTFABWASSERLEITUNGEN

Vermutlicher Verlauf von Leitungen

- unterirdisch

Par. 5 (2) 5 BauGB

### GRÜNFLÄCHEN

Schutzgrün

Par. 5 (2) 5 BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung des Bereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Umgrenzung des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

## 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT DARSTELLUNG DER ZUKÜNTIGEN FLÄCHENNUTZUNG

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am ..... erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
 (Siegel) ..... , Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
 (Siegel) ..... , Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden des Amtes durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Internet am ..... erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
 (Siegel) ..... , Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
 (Siegel) ..... , Bürgermeister

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
 (Siegel) ..... , Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
 (Siegel) ..... , Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung inkl. Umweltbericht bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
 (Siegel) ..... , Bürgermeister

8. Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung inkl. Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet am ..... sowie durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei wurde bekannt zu geben, dass Umweltbericht, umweltrelevante Erhebungen und umweltrelevante Stellungnahmen zu ..... mit öffentlich ausliegen werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegefrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom ..... unterrichtet worden.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
 (Siegel) ..... , Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
..... (Siegel) , Bürgermeister

10. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde am ..... genehmigt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
..... (Siegel) , Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: .....  
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den ..... (Siegel) , Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az: ..... bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
....., Bürgermeister  
(Siegel)

13. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit am ..... ausgefertigt.

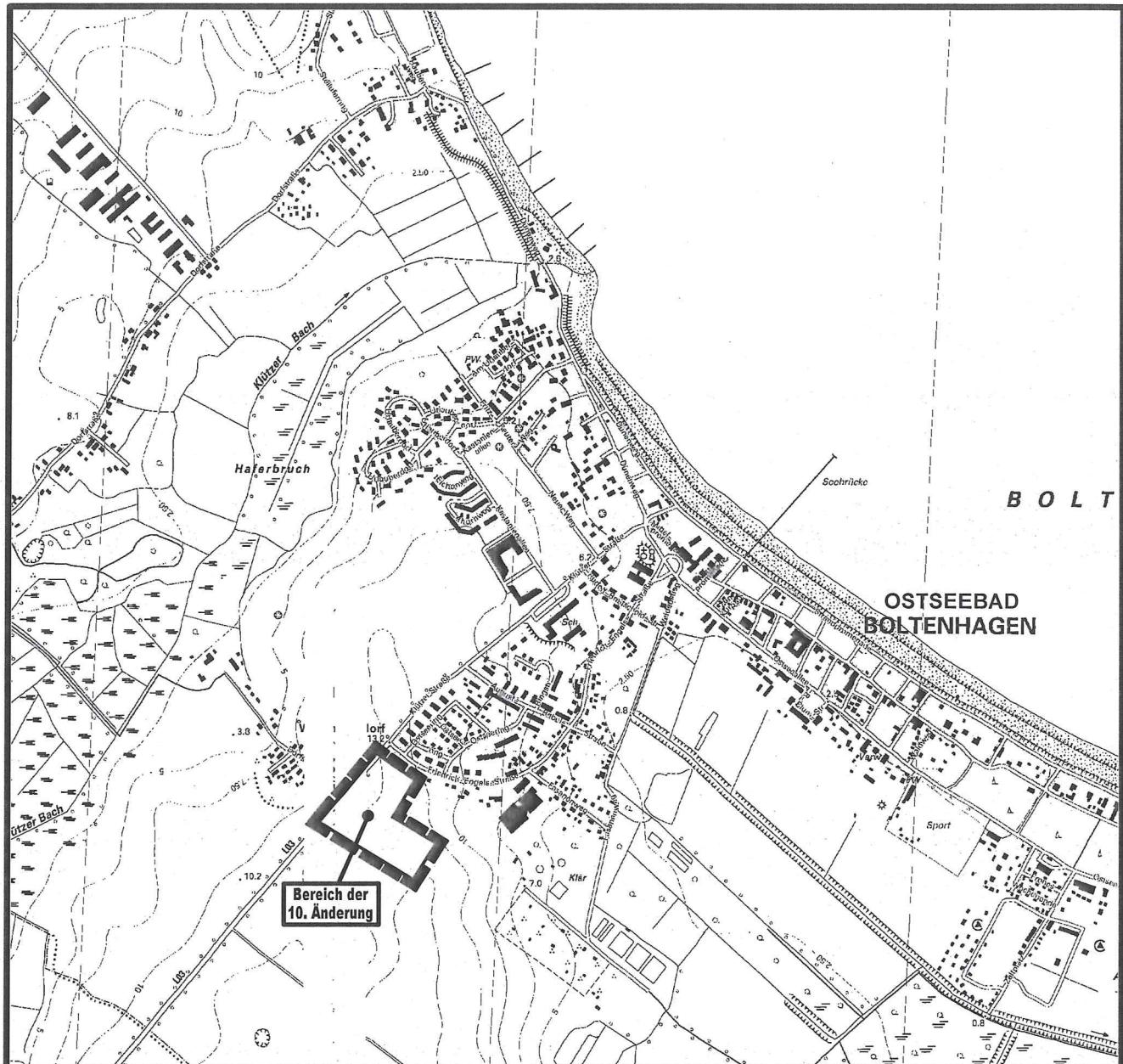
Ostseebad Boltenhagen, den .....  
....., Bürgermeister  
(Siegel)

14. Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung inkl. Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet am ..... in der "OZ" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am ..... wirksam geworden.

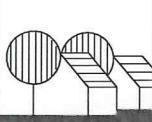
Ostseebad Boltenhagen, den .....  
....., Bürgermeister  
(Siegel)

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
  - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
  - 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).



# BEGRÜNDUNG GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHENHAGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 10. ÄNDERUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:  
**BESCHLUSSVORLAGE  
VORENTWURF**

Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage)

---

## B e g r ü n d u n g zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

**im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der  
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (für das Gebiet westlicher  
Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage)**

### **1. Zielsetzungen**

Die Zielsetzungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die Zielsetzungen, die auch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt werden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt parallel zur Bearbeitung des Verkehrskonzeptes die Ortseingangssituation neu zu gestalten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 sollen neben städtebaulichen Gesichtspunkten für die Ausgestaltung einer Ortseingangssituation die Belange des ruhenden Verkehrs überprüft und die Hauptzufahrt in den Ort Boltenhagen aus westlicher Richtung aufgewertet werden. Eine Empfangssituation soll gestaltet werden. Gleichzeitig ist beabsichtigt die Möglichkeiten für die Zufahrt in den Ortsteil Wichmannsdorf von der Landesstraße und die Knotenpunktsituation in Richtung Sport- und Freizeitanlage zu verbessern.

Auswirkungen ergeben sich auf den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Sport- und Freizeitanlage und auf die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Die bisherigen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes für den Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 beinhalten Flächen für Landwirtschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sowie Verkehrsflächen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 entsprechend zu ändern.

Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage)

## 2. Flächenbilanz

Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Die Flächenermittlung wird gesondert für den Bestand und gesondert für die Planungsziele aufgelistet:

### Flächenbilanz für bisherige Darstellungen

Straßenverkehrsflächen Klützer Straße	2.683 m <sup>2</sup>	
Straße zum Klärwerk	797 m <sup>2</sup>	
Summe		3.480 m <sup>2</sup>
Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage		11.004 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft		25.706 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>40.190 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 4,02 ha</b>

### Flächenbilanz für Entwicklungsziel – künftige Flächennutzung

Straßenverkehrsflächen Klützer Straße	2.683 m <sup>2</sup>	
Straße zum Klärwerk	1.370 m <sup>2</sup>	
Summe		4.053 m <sup>2</sup>
Sondergebiet für touristische Infrastruktur		13.235 m <sup>2</sup>
Sondergebiet für Sportanlagen		5.885 m <sup>2</sup>
Sondergebiet für Sport und Freizeit		6.656 m <sup>2</sup>
Parkplätze		6.995 m <sup>2</sup>
Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün		3.366 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>40.190 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 4,02 ha</b>

Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage)

---

### 3. Beschluss über die Begründung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in der Fassung der 10. Änderung wurde auf der Sitzung der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister  
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

### 4. Arbeitsvermerke

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde in Abstimmung mit dem Amt Klützer Winkel und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgestellt durch:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/13/7371</b> Status: öffentlich Datum: 18.04.2013 Verfasser: Carola Mertins
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage Abwägungsbeschluss</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage als zweistufiges Verfahren durch. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 5. Juli 2012 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Planunterlagen einschließlich Begründung dazu lagen in der Zeit vom 01.10.2012 bis 01.11.2012 öffentlich aus. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung lagen der Vorentwurf des Bebauungsplanes, das städtebauliche Konzept, der Text Teil B und die Begründung inklusive der Varianten der Untersuchung der Verkehrsanbindung und der planungsrechtlichen Bestands situation öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurden Stellungnahmen von Bürgern zu der Planung abgegeben. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den zum Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen beschäftigt. Gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage 1) ergeben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende und
- nicht zu berücksichtigende Anregungen.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden ist erfolgt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann davon ausgehen, dass die Planung mit den Nachbargemeinden entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt ist.

Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen (vgl. Abwägungsprotokoll). Das Abwägungsergebnis ist den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses ist ein Vorschlag für die Entwicklung des Bebauungsplanes als Diskussionsgrundlage entwickelt worden. In diesem Vorschlag sind insbesondere die Zielsetzungen für Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und zu der Höhenentwicklung zu überprüfen. Dies hängt maßgeblich vom planerischen Konzept und von der Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ab.

Für die Diskussion werden der Vorentwurf und der Änderungsplan als Diskussionsgrundlage beigefügt. Somit stehen folgende Unterlagen für die Erörterung und Diskussion zur Verfügung:

- Abwägung der Stellungnahmen in tabellarischer Form lang,
- Kurzzusammenfassung der Abwägung (ohne Bürgerstellungnahmen),

- Vorentwurf vom 5. Juli 2012,
- geändertes Konzept als Diskussionsgrundlage.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Ostseebad Boltenhagen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Es ergeben sich
  - zu berücksichtigende,
  - teilweise zu berücksichtigende und
  - nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.
 Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses und besteht aus der Zusammenstellung tabellarisch und einer Kurzzusammenfassung (ohne Kurzzusammenfassung der eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit).
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Über den Haushaltsplan der Gemeinde.

### **Anlagen:**

1. Abwägung Kurzfassung (ohne Bürger)
2. Abwägung lang, tabellarisch
3. Vorentwurf des Planes vom Juli 2012
4. Diskussionsgrundlage des Planes für die Erörterung

---

Sachbearbeiter/in

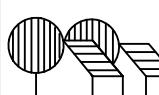
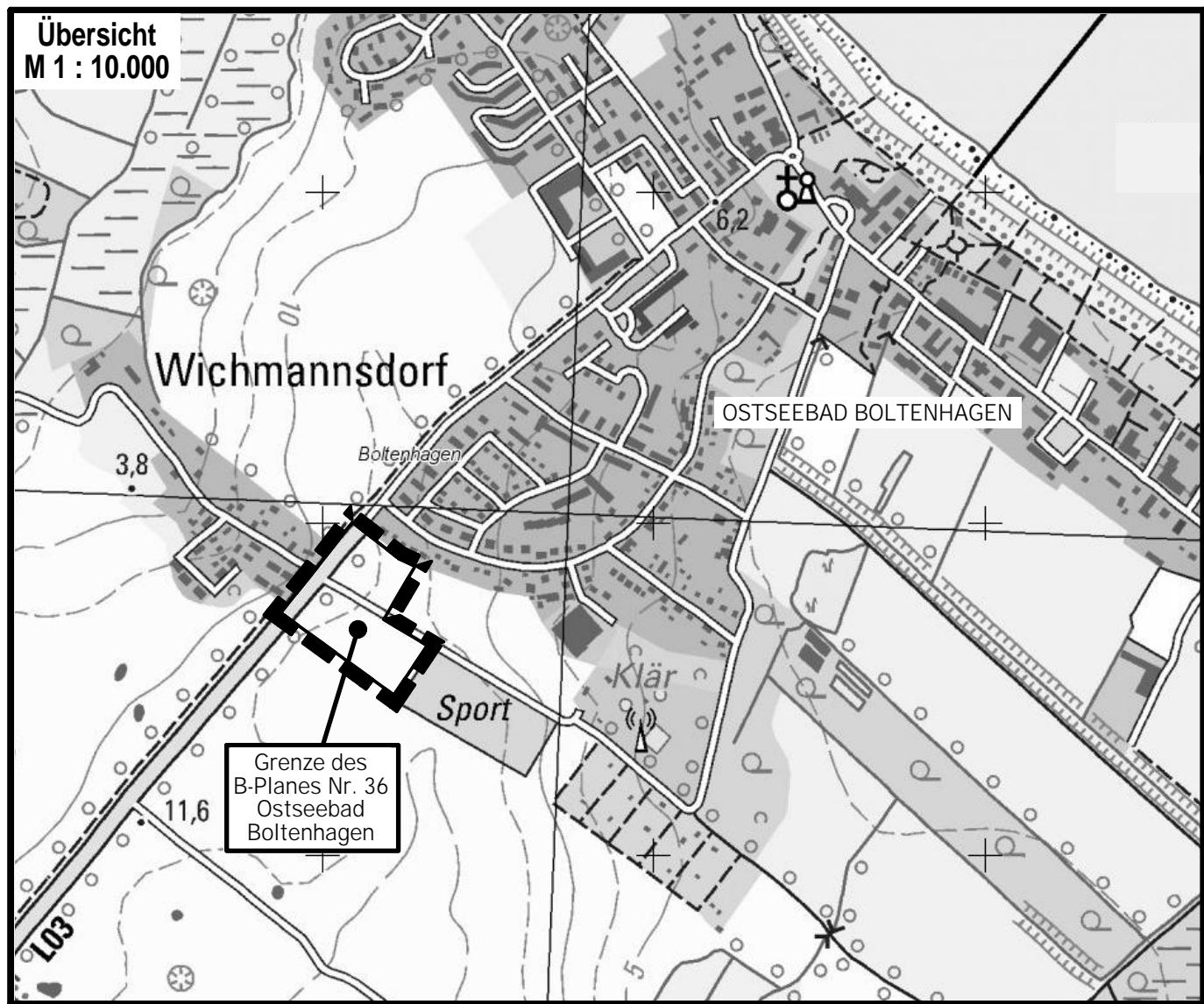
---

Fachbereichsleitung

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 36 DER GEMEINDE OSTSEE BAD BOLTENHAGEN

**für das Gebiet westlicher Ortseingang  
zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage**



Planungsbüro Mahnel

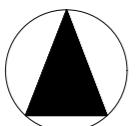
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 05. Juli 2012

**VORENTWURF**



M 1 : 1.000



H{ } FG A AZ^•A { ^}•C^||^ } \*

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GR <sub>max</sub> 630m <sup>2</sup>	maximale Grundfläche, GR z.B. 630m <sup>2</sup>	
TH <sub>max</sub> = 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH <sub>max</sub> = 8,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
GH <sub>max</sub> = 8,00m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
a	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	Abweichende Bauweise	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	
	Geh- und Radweg	
	Bäderbahn "Carolinchen"	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
Ö	öffentliche Grünfläche	
① ②	Schutzpflanzung mit Ortsbildprägung	
③ "Ø"	Streuobstwiese	
④	Schutzgrün	
⑤	Spielplatz	
⑥	Schutzpflanzung	
SB	Straßenbegleitgrün	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Par. 9 (1) 20,25 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB



FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

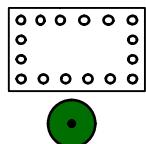
Par. 9 (1) 20 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Par. 9 (1) 20 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Par. 9 (1) 25 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltungsgebot für Bäume

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Par. 1 (1) 24 BauNVO



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

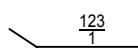
Par. 1 (4) BauNVO  
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Boltenhagen

Par. 9 (7) BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Böschung

• 11.41

Höhenangaben ü HN



Bemaßung in Metern



Kennzeichnungen der SO-Gebiete mit lfd. Nr.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „OZ“ am ..... und in den „LN“ am ..... erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der „OZ“ am ..... und in den „LN“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der „OZ“ am ..... und in den „LN“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den.....  
 ..... (Stempel) ..... Unterschrift

9. Die Gemeindevorstand hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevorstand als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde mit Beschluss der Gemeindevorstand vom ..... gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch ortsübliche Veröffentlichung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

## SATZUNG

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36  
 FÜR DAS GEBIET WESTLICHER ORTSEINGANG  
 ZWISCHEN WICHMANNSDORF UND SPORT- UND FREIZEITANLAGE  
 GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl.M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.

# TEIL B - TEXT

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **SO1 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

1. Das sonstige Sondergebiet touristische Infrastruktur dient der Unterbringung von touristischen Infrastruktureinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften und Einrichtungen der Bäderbahn Carolinchen/des Shuttle-Verkehrs.
2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Touristische Informations- und Serviceeinrichtungen (z. B. Fahrradverleih, Ferienwohnungen-Vermieterservice, Busshuttle-Stützpunkt,etc.),
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige touristische Zwecke, die der touristischen Infrastruktur dienen und ihr untergeordnet sind.
3. Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO im Obergeschoss zugelassen werden.

#### **SO2 - Sonstiges Sondergebiet Sport- und Spielanlagen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

1. Das sonstige Sondergebiet Sport- und Spielanlagen dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitzwecke.
2. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Sport- und Spielanlagen sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Anlagen, die sportlichen und sonstigen Freizeitzwecken und deren Verwaltung dienen (z. B. Kinderspielhaus, Kegelbahn, Bowlingbahn, Halle für Indoor-Sportarten, etc.),
  - Sanitär- und Lagerräume, die den Anlagen für sportliche und sonstige Freizeitzwecken dienen und ihnen untergeordnet sind.
3. Ausnahmsweise können
  - Schank- und Speisewirtschaften und
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

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

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im SO-Gebiet 1 gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Klützer Straße“.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im SO-Gebiet 2 dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Straße am Klärwerk“.

Es werden folgende obere Bezugspunkte festgelegt:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Traufhöhe:              | Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut des Gebäudes.   |
| Firsthöhe:              | Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des Gebäudes.  |
| Oberkante des Gebäudes: | Höchster Punkt des Gebäudes (Attika bei Flachdächern) und Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. |

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe und der maximalen Gebäudehöhe durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen ist bis höchstens 2,00 m zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Plangeltungsbereich gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudeelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Elemente der Gartenkunst sind im SO-Gebiet 1 außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3 Einrichtungen der Bäderbahn Carolinchen/Shuttle-Verkehr sind im SO-Gebiet 1 außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 In den festgesetzten SO-Gebiet 1 und SO-Gebiet 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Stellplätze sind innerhalb des Gebietes nur in den dafür festgesetzten Verkehrsflächen und auf den gesondert umgrenzten Flächen für Stellplätze als offene Stellplätze zulässig.

**5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage als Erdwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über der Geländeoberkante des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes zu errichten. (Höhe wird im Planverfahren gutachterlich ermittelt).

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**

Werden im Planverfahren unter Beachtung ortsgestalterischer und denkmalpflegerischer Anforderungen festgelegt.

**III. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB)**

**1. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 1.1 Die im südlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung mit Ortsbildprägung“ ist durch das Anpflanzen von Gehölzgruppen und Solitärgehölzen parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Wegen ist zulässig. Für Anpflanzungen sind überwiegend Gehölze gemäß Pflanzliste G1 zu verwenden.
- 1.2 Die im nördlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist als extensive Wiese zu entwickeln. Auf den Flächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Es ist je angefangener 75 m<sup>2</sup> Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste G2 zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuapfanzung zu ersetzen.
- 1.3 Die im nördlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche G3 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist als bepflanzter Erdwall herzustellen. Der Erdwall ist mit einer Höhe von mindestens 3,00 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste G3 zu verwenden. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist unzulässig. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.4 Die im nördlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche G4 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als parkartige Grünfläche zu entwickeln. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ sind das Aufstellen von Spielgeräten und Sitzelementen sowie das Anlegen von Wegen und Kommunikationsbereichen zulässig. Für Anpflanzungen sind überwiegend Gehölze gemäß Pflanzliste G4 zu verwenden. Die gestalterische Aufwertung der Flächen durch Zierpflanzen und Obstgehölze ist zulässig. Die Verwendung von giftigen Pflanzen ist nicht zulässig.

- 1.5 Die im südlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche G5 mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ ist entsprechend der Festsetzungen unter III.2 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist als Rasenfläche auszubilden.
- 2. Flächen zum Schutz für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als heckenartige Gehölzfläche zu entwickeln. Die Gehölze in der Qualität Hei 150/175 oder v. Str. 2xy, 80-100 cm in den Arten gemäß Pflanzliste G5 sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Südseite der Anpflanzfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein gehölzfreier, mindestens 1,5 m breiter Staudensaum vorzusehen. Alle 15m ist ein Hochstamm in der Qualität Hst 3xv, 16-18 cm StU in den Arten gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und zur Sicherung des Saumstreifens ist ein Zaun zu errichten.

**3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 3.1 Pflanzliste G1:  
Bäume: Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*)  
Sträucher: Besen-Heide (*Calluna vulgaris*),  
Krähenbeere (*Empetrum nigrum*),  
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*),  
Dünen-Rose (*Rosa pimpinellifolia*),  
Sand-Kriechweide (*Salix repens* ssp. *argentea*).  
Gräser Stauden: Strandhafer (*Ammophila arenaria*).
- 3.2 Pflanzliste G2:  
Obstbäume, alter Sorten; Hochstamm, StU 10-12 cm:  
Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,  
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,  
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.
- 3.3 Pflanzliste G3 und G4:  
Bäume: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hänge-Birke (*Betula pendula*),  
Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
  
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.).

Brombeere (*Rubus fruticosus*),  
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

### 3.4 Pflanzliste G5:

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*),  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
Winterlinde (*Tilia cordata*).

Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weissdorn (*Crataegus laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

3.5 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze gemäß den Pflanzlisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **4. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind artgleich bzw. mit heimischen und standortgerechten Arten zu ersetzen.

## **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

## **1. Verhaltensweise bei archäologischen Funden, Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern 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 Werk Tage nach Zugang der Anzeige.

## **2. Anzeige der Erdarbeiten bzw. des Baubeginns**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11

DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

### **3. Munitionsfunde**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle nach Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

### **4. Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Gerüchen**

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

### **5. Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwenden.

### **6. Bodenschutz**

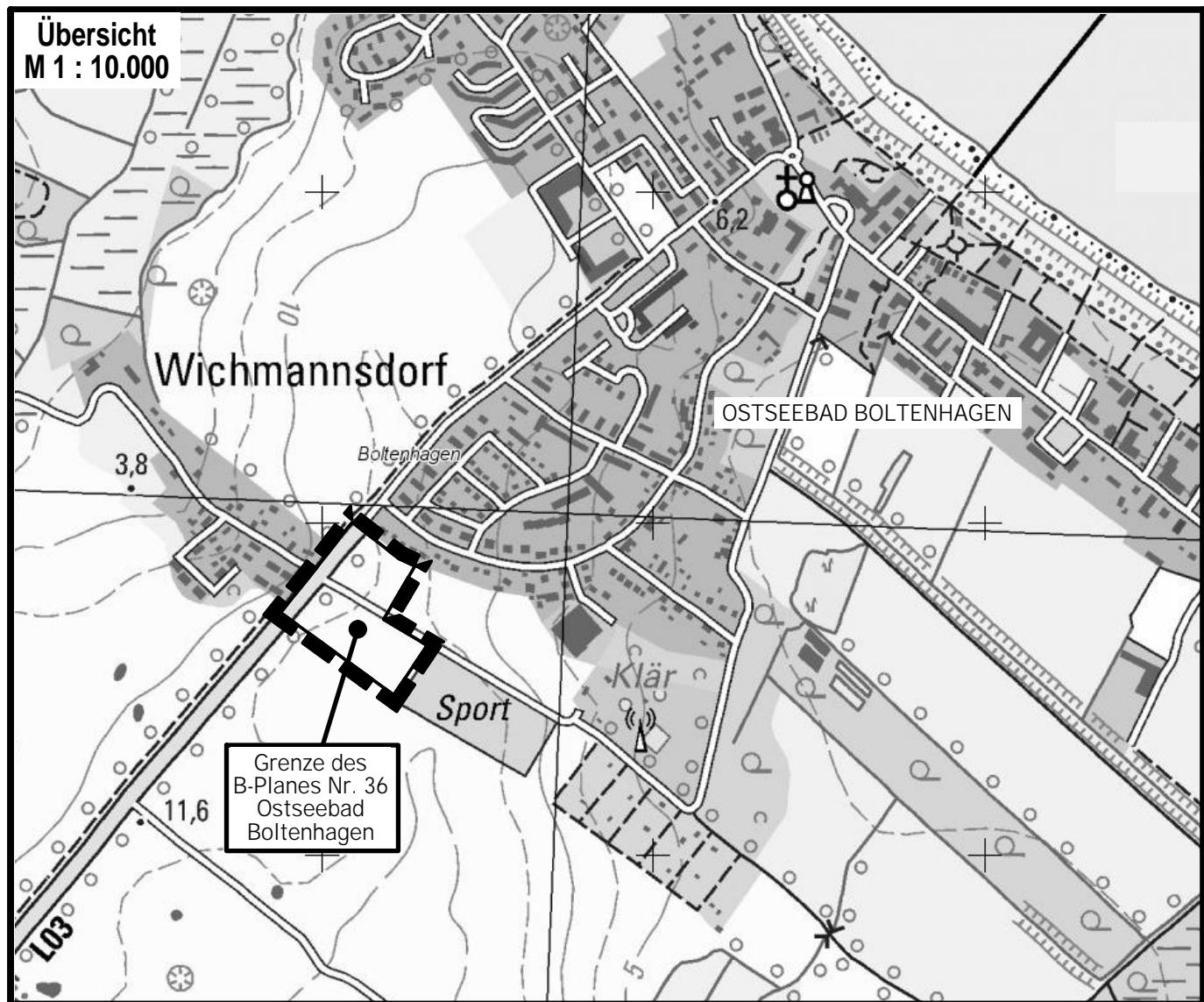
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den

Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 36 DER GEMEINDE OSTSEE BAD BOLTHENHAGEN

### für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage



Planungsstand: 05. Juli 2012

**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad  
Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf  
und Sport- und Freizeitanlage**

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
--------------------	-------

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
<b>1. Allgemeines</b>		<b>3</b>
1.1 Anlass der Planung		3
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches		3
1.3 Kartengrundlage		4
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes		4
1.5 Rechtsgrundlagen		5
<b>2. Übergeordnete Planungen</b>		<b>5</b>
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm		5
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm		6
2.3 Schutzgebiete		6
<b>3. Darstellung des Bestandes und der Planungsziele</b>		<b>7</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation		7
3.2 Ziele und Zwecke der Planung		7
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>		<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung		8
4.2 Maß der baulichen Nutzung		9
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche		10
4.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze		11
4.5 Verkehrsflächen		11
4.6 Immissionsschutz		12
4.7 Flächennutzungen/ Flächennachweis		13
<b>5. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>		<b>13</b>
5.1 Grünflächen		13
5.2 Flächen zum Schutz für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		14
5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		14
5.4 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen		16
<b>6. Örtliche Bauvorschriften</b>		<b>16</b>
<b>7. Verkehrliche Anbindung</b>		<b>16</b>
<b>8. Ver- und Entsorgung</b>		<b>25</b>
8.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung		25
8.2 Oberflächenwasserbeseitigung		25

8.3	Brandschutz	25
8.4	Energieversorgung	25
8.5	Telekommunikation	26
8.6	Abfallentsorgung	26
<b>9.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>26</b>
<b>10.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>27</b>
10.1	Verhaltensweise bei archäologischen Funden, Bodendenkmal, Bau- und Kunstdenkmale	27
10.2	Anzeige des Baubeginns der Erdarbeiten	27
10.3	Munitionsfunde	27
10.4	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Gerüchen	27
10.5	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	28
10.6	Bodenschutz	28
<b>Teil 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>28</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>28</b>
<b>2.</b>	<b>Standort Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</b>	<b>29</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>29</b>
<b>4.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>29</b>
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	29
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	29
4.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	29
4.4	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	29
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	29
<b>5.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Vorhaben</b>	<b>29</b>
<b>6.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>29</b>
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	29
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen planbedingten Umweltauswirkungen	29
<b>8.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>29</b>
<b>Teil 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>30</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>30</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>30</b>

## Teil 1

## Städtebaulicher Teil

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt parallel zur Bearbeitung des Verkehrskonzeptes die Ortseingangssituation neu zu gestalten und aufzuwerten. Neben städtebaulich ordnerischen Gesichtspunkten für die Ausgestaltung einer Ortseingangssituation sollen die Belange des ruhenden Verkehrs überprüft werden. Die Hauptzufahrt in den Ort Boltenhagen aus westlicher Richtung soll aufgewertet werden. Eine Empfangssituation soll gestaltet werden. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten für die Anbindung des Ortsteils Wichmannsdorf von der Landesstraße verbessert werden. Ebenso soll die Knotenpunktsituation in Richtung Sport- und Freizeitanlage verbessert werden. Die Ausgestaltung eines Kreisverkehrs ist als planerisches Ziel derzeit vorgesehen. Der Kreisverkehr soll durch bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der verbesserten infrastrukturellen Ausstattung im Ostseebad Boltenhagen und einer noch besseren Betreuung der Gäste stehen, arrondiert werden. Belange des ruhenden Verkehrs sollen durch Parkplätze, Möglichkeiten für den Shuttle-Verkehr und verbesserte Busanbindungen berücksichtigt werden.

Auswirkungen ergeben sich auf den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Sport- und Freizeitanlage. Die in dem Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft sollen entsprechend überplant werden und für die infrastrukturelle Nutzung in Anspruch genommen werden. Somit geht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit einer Änderung des westlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 31 einher.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Verkehrskonzept sollen Voraussetzungen für einen Shuttle-Verkehr geschaffen werden. Im Rahmen der Untersuchungen des Verkehrskonzeptes soll auch die Ortseingangssituation von Tarnewitz und an der Weißen Wiek - somit die östliche Ortseingangssituation in den Bäderort - betrachtet werden.

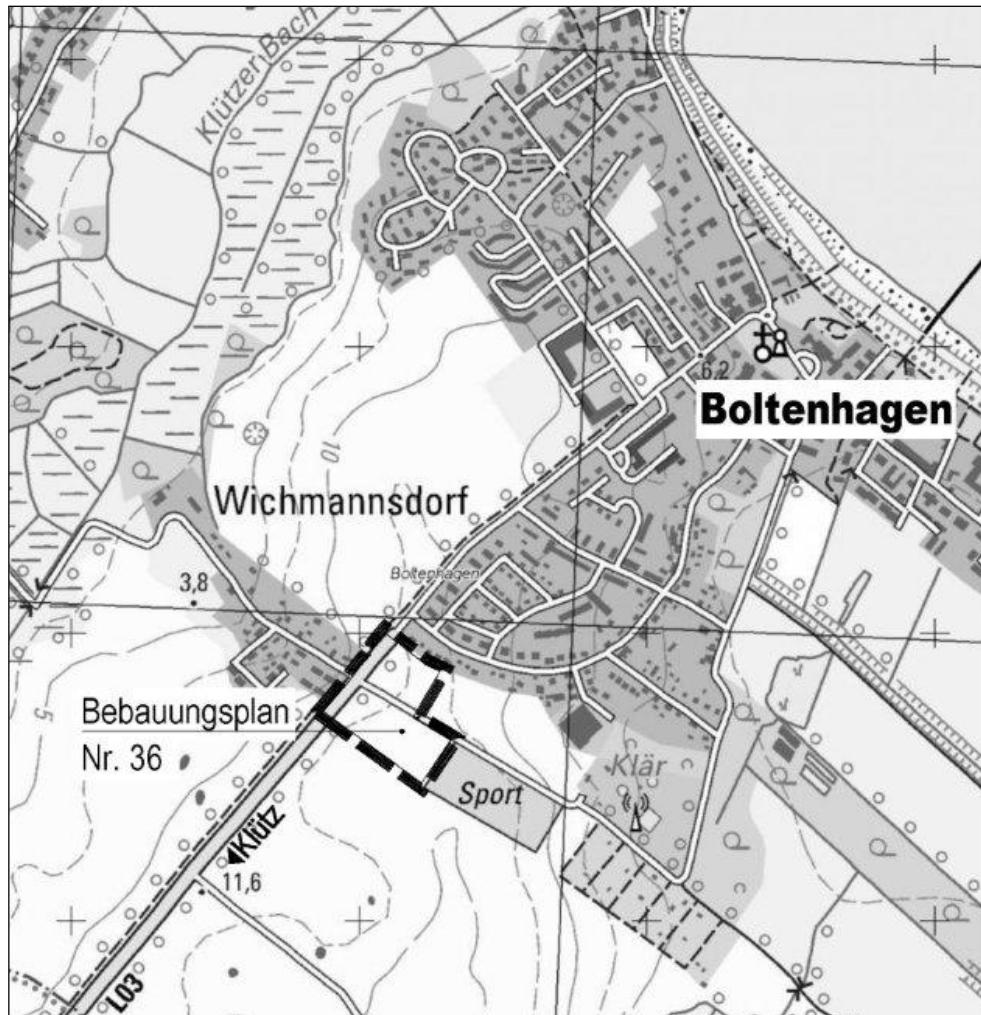
#### 1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat auf ihrer Sitzung am 23.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage gefasst.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die bebauten Grundstücke an der Friedrich-Engels-Straße,
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) sowie durch die Sportanlage,
- im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
- im Nordwesten: durch die Klützer Straße.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen:



### 1.3 Kartengrundlage

Das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplan werden auf einer Kartengrundlage gefertigt, die durch das Katasteramt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Rostocker Str. 76, 23970 Wismar, zu Beginn des Jahres 2012 gefertigt wurde.

Im städtebaulichen Konzept werden die Darstellungen der umgebenden planungsrechtlichen Situation entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 31 berücksichtigt.

### 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

## **1.5 Rechtsgrundlagen**

Für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2005 lassen sich für das Ostseebad Boltenhagen u.a. folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung benennen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Flächen südlich der Ortslage gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.

## 2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung unterstützt und weiter präzisiert.

Für das Ostseebad Boltenhagen werden folgende Aussagen getroffen:

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar
- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbereich Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunkttraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße L 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrug - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

## 2.3 Schutzgebiete

An der Küste der Tarnewitzer Huk befinden sich Flächen des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Auf der Tarnewitzer Huk (nördlicher Teilbereich) und entlang der Küste (nördlich und östlich) befinden sich Flächen des EU-Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Entlang der nördlichen Küste Boltenhagens im Nordwesten des Gemeindegebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE 2031-301).

Die Ostseeküste liegt in ca. 1km Entfernung vom Plangebiet. Entlang der nördlichen Küste Boltenhagens (nördlich der Ostseeallee) erstreckt sich das Küstenschutzgebiet Boltenhagen.

### **3. Darstellung des Bestandes und der Planungsziele**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Durch den Plangeltungsbereich verläuft die Gemeindestraße „Straße zum Klärwerk“ die auch zur Erschließung der vorhandenen Sport- und Tennisanlage genutzt wird.

Teile des Plangebietes, die sich südlich der „Straße zum Klärwerk“ befinden, sind Bestandteil im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Diese Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Für die übrigen Flächen im Plangeltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vor. Die Flächen des geplanten Sondergebiets befinden sich somit zu Teilen im Außenbereich und beurteilen sich nach § 35 BauGB. Für die übrigen Flächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Regelung von Flächen für die Landwirtschaft. Es handelt sich um Brachflächen am Ortseingang zum Ostseebad Boltenhagen. Der Plangeltungsbereich grenzt im Osten an die vorhandenen Sportanlagen an.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt die Landesstraße L 03 und die Ortslage Wichmannsdorf an.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Siedlungsbereich der Ortslage Boltenhagen, der überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Die bisherigen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 beinhalten Flächen für Landwirtschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sowie Verkehrsflächen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 entsprechend zu ändern. Eine Anpassung an die geänderten Planungsziele erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich südlich der Zufahrt zum Sportplatz ist eine Fläche für die Landwirtschaft im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzt. Nördlich der Zufahrt zum Sportplatz befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Anstelle des nördlich der Zufahrtsstraße im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzten Walles zum Schallschutz ist der Wall südlich der Zufahrtsstraße errichtet worden. Hier weicht die Ausführung von den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 31 ab.

#### **3.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die Ziele und Zwecke der Planung im Zuge des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 36 am 23.05.2012 definiert und formuliert.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Schaffung von Voraussetzungen für den ruhenden Verkehr.
- Gestaltung einer Ortseingangssituation.
- Überprüfung der Herstellung eines Kreisverkehrs; unter Berücksichtigung der technischen Bemessung.
- Reduzierung der Geschwindigkeit im Ortseingang unter Berücksichtigung der veränderten Verkehrsführung.

- Gestaltung eines Empfangszentrums am Ortseingang mit Information zum Kurort.
- Auftaktsituation für Shuttle-Verkehr und verbesserte Bedingungen für den ruhenden Verkehr.
- Überprüfung von Synergien mit der Sport- und Freizeitanlage.
- Gestaltung einer verbesserten Ortseingangssituation für Wichmannsdorf.
- Änderung der bisherigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Geltungsbereich werden Auswirkungen auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Bei der Planung werden die gesamtheitlichen Anforderungen des Ostseebades Boltenhagen an eine verbesserte infrastrukturelle Ausstattung berücksichtigt. Die Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan bezüglich der Bereitstellung von Flächen für sportive Infrastruktur und Freizeitinfrastruktur sowie die Anforderungen an eine verbesserte verkehrliche Situation werden beachtet. Die Erkenntnisse des in Aufstellung befindlichen Verkehrskonzeptes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend eingearbeitet und berücksichtigt.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen dienen als Vorschläge für die Diskussion und sind durch weitere konkrete Zielsetzungen und Konzepte zu präzisieren. Die Vorentwurfsphase dient zur Abstimmung der Ziele mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, mit der Öffentlichkeit und den Akteuren der Fremdenverkehrsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**

###### **Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur**

Die geplante Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den in den Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Es erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung touristische Infrastruktur.

Das sonstige Sondergebiet touristische Infrastruktur dient der Unterbringung von touristischen Infrastruktureinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften und Einrichtungen der Bäderbahn Carolinchen/des Shuttle-Verkehrs.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Touristische Informations- und Serviceeinrichtungen (z. B. Fahrradverleih, Ferienwohnungen-Vermieterservice, Busshuttle-Stützpunkt,etc.),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige touristische Zwecke, die der touristischen Infrastruktur dienen und ihr untergeordnet sind.

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass am Ortseingangsbereich vom Ostseebad Boltenhagen ein Wellcome - Center für Urlauber und Besucher errichtet werden kann, indem vielfältige touristischen Informations- und Serviceeinrichtungen untergebracht sind. Ziel ist es, Nutzungen der touristischen Information und Serviceeinrichtungen am Ortseingang des Ostseebades Boltenhagen zu etablieren, um eine Verkehrsberuhigung in der Ortslage sowie die Regelung und die Steuerung des Urlauber- und Besucherverkehrs zu ermöglichen. Die geplanten Informations- und Serviceeinrichtungen sollen dazu dienen, die Urlauber und Besucher zu empfangen und zu leiten. Insbesondere sollen die Tagestouristen die geplanten Auffangparkplätze und den Service des Shuttle-Verkehrs nutzen.

Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO im Obergeschoss zugelassen werden.

### **Sonstiges Sondergebiet Sport- und Spielanlagen**

Die geplante Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den in den Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Es erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen.

Das sonstige Sondergebiet Sport- und Spielanlagen dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitzwecke.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Sport- und Spielanlagen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen, die sportlichen und sonstigen Freizeitzwecken und deren Verwaltung dienen (z. B. Kinderspielhaus, Kegelbahn, Bowlingbahn, Halle für Indoor-Sportarten, etc.),
- Sanitär- und Lagerräume, die den Anlagen für sportliche und sonstige Freizeitzwecken dienen und ihnen untergeordnet sind.

Ausnahmeweise können

- Schank- und Speisewirtschaften und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Ziel ist es, dass vorhandene Angebot an Sport- und Spielflächen des angrenzenden Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 31 zu erweitern und zu ergänzen. Hierbei besteht die Möglichkeit, bauliche Anlagen zu errichten, die das Sportangebot des Ostseebades Boltenhagen ergänzen und somit zur Saisonverlängerung beitragen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)**

### **Grundfläche**

Im geplanten SO-Gebiet 1 wurden maximal zulässige Grundflächen festgesetzt. Diese Grundflächen sind so bemessen, dass eine Überdimensionierung der baulichen Anlagen gerade im Bereich des Ortseinganges vermieden werden kann. Die maximal zulässigen Grundflächen wurden den geplanten Hauptbaukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

Dies erfolgt mit dem Ziel, die städtebauliche Grundidee der Neugestaltung der Ortseingangssituation umzusetzen. Durch die baukörperbezogene Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche soll gewährleistet werden, dass die Ortseingangssituation städtebaulich neu geordnet und eine Überdimensionierung der Bebauung vermieden wird.

### **Grundflächenzahl**

Im geplanten SO –Gebiet 2 wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um der Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes Rechnung zu tragen. Es können somit Baukörper für Sport- und Spielanlagen errichtet werden, die eine erhöhte Versiegelung der Flächen erfordern.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im SO-Gebiet 1 gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Klützer Straße“.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im SO-Gebiet 2 dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Straße am Klärwerk“.

Es werden folgende obere Bezugspunkte festgelegt:

Traufhöhe:	Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut des Gebäudes.
Firsthöhe:	Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des Gebäudes.
Oberkante des Gebäudes:	Höchster Punkt des Gebäudes (Attika bei Flachdächern) und Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung am Ortseingang des Ostseebades Boltengagen zu nehmen und um sicherzustellen, dass das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt und keine maßstabsprengende Bebauung entsteht.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe und der maximalen Gebäudehöhe durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen ist bis höchstens 2,00 m zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

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

Die überbaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baulinien und Baugrenze wird gesteuert, wo die einzelnen Gebäude innerhalb des Plangebietes errichtet werden können und müssen. Damit soll Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes genommen werden.

Im geplanten SO-Gebiet 1 wurden zur Umsetzung der städtebaulichen Idee die zukünftig ortsbildprägenden Raumkanten der Gebäude als Baulinien festgesetzt. Die rückwärtige Raumkante wurde als Baugrenze festgesetzt um kleinere Spielräume bei der Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

Für die ergänzende Bebauung im SO-Gebiet 1 wurden Baugrenzen festgesetzt.

Elemente der Gartenkunst sind im SO-Gebiet 1 außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine Aufwertung der Freiflächen mit Gestaltungselementen zu ermöglichen.

Einrichtungen der Bäderbahn Carolinchen/Shuttle-Verkehr sind im SO-Gebiet 1 außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einen Haltepunkt in Nähe der baulichen Anlagen im SO-Gebiet 1 zu ermöglichen.

Im geplanten SO-Gebiet 2 sind die Baugrenzen so bemessen, dass entsprechend der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes bei Umsetzung eines Konzeptes der größtmögliche Freiraum gewahrt bleibt.

#### **4.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauGB)**

In den festgesetzten SO-Gebiet 1 und SO-Gebiet 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist die Steuerung der Nebenanlagen im direkten Ortseingangsbereich im SO-Gebiet 1.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des SO-Gebietes 2 sind ausreichend bemessen, um notwendige Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen errichten zu können.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Stellplätze sind innerhalb des Gebietes nur in den dafür festgesetzten Verkehrsflächen und auf den gesondert umgrenzten Flächen für Stellplätze als offene Stellplätze zulässig. Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz sind zur Aufnahme des kurzzeitigen ruhenden Verkehrs aus dem Plangebiet geeignet.

#### **4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

##### **Verkehrsflächen**

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zu Verkehrsanlagen entsprechend dem städtebaulichen Konzept getroffen.

Es werden Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche des örtlichen und überörtlichen Verkehrs getroffen. Dabei wird berücksichtigt, dass der Verlauf der Landesstraße unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Flächen in einen Kreisverkehr eingebunden wird. Der Kreisverkehr an der Ortseingangssituation soll dazu beitragen, dass die Ortseingangssituation betont wird und maßgeblich eine Reduzierung der Geschwindigkeit erreicht wird.

Straßenverkehrsflächen für einen Geh- und Radweg werden parallel zum Verlauf der Straße beachtet. Dabei wird als Zielvorgabe gesehen, dass der Geh- und

Radweg in seinem bisherigen Verlauf an der Einmündung der Dorfstraße Wichmannsdorf in den Kreisverkehr etwas in östliche Richtung verschoben wird, um die Sichtverhältnisse zu verbessern. Des Weiteren werden Flächen für die Querung der Landesstraße für einen Geh- und Radweg festgesetzt, der auch in das Gebiet für die touristische Infrastruktur geführt werden soll.

Ebenso werden die Anforderungen an eine mögliche Bäderbahn bzw. eine Shuttle-Anbindung im Plan berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Hierfür sollen die Gebäude an der Ortseingangssituation genutzt werden, um den entsprechenden infrastrukturellen Umfang für den Shuttle-Verkehr abzudecken.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass durch die Ausbildung eines Kreisverkehrs im Verlauf der Landesstraße eine Reduzierung der Geschwindigkeiten erreicht wird. Darüber hinaus werden städtebauliche Gesichtspunkte mit der Herstellung des Kreisverkehrs am Ortseingang verbunden. Der Ortseingang in das Ostseebad Boltenhagen wird frühzeitig und deutlich betont. Voraussetzungen für die Gestaltung einer besseren Ortseingangssituation in den Fremdenverkehrsort Boltenhagen werden geschaffen. Mit dem beabsichtigten Wellcome-Center handelt es sich gleichzeitig um einen Begrüßungspunkt, der auch die Anforderungen an den ruhenden Verkehr mit berücksichtigt.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Es werden Flächen für den ruhenden Verkehr nördlich und südlich der Straße zum Klärwerk festgesetzt. Diese Flächen betragen etwa 5.450 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Zielsetzungen ließen sich somit bis zu 250 Parkplätze auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für den ruhenden Verkehr am Ortseingang herstellen.

#### **4.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage als Erdwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über der Geländeoberkante des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes zu errichten. Die Höhe und Erforderlichkeit der Lärmschutzanlage zum angrenzenden Wohngebiet soll im Planverfahren gutachterlich ermittelt werden.

#### 4.7 Flächennutzungen/ Flächennachweis

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 2,68 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Baugebiete</b>	
SO1-Gebiet	5.585
SO2-Gebiet	4.505
<b>Summe</b>	<b>10.090</b>
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	
Straßenverkehrsfläche	3.978
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg	618
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Bäderbahn	140
<b>Summe</b>	<b>4.736</b>
<b>Parkplatzflächen</b>	
Parkplatz nördlich der Straße zum Klärwerk	1.650
Parkplatz südlich der Straße zum Klärwerk	3.800
<b>Summe</b>	<b>5.450</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	
Schutzpflanzung mit Ortsbildprägung	1.573
Spielplatz	835
Grünfläche als Streuobstwiese	1.090
Schutzpflanzung	2.787
Straßenbegleitgrün	275
<b>Summe</b>	<b>6.560</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>26.836 m<sup>2</sup></b> <b>≈ 2,68 ha</b>

#### 5. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

##### 5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im südlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung mit Ortsbildprägung“ ist durch das Anpflanzen von Gehölzgruppen und Solitärgehölzen parkartig zu gestalten. Das Anlegen von Wegen ist zulässig. Für Anpflanzungen sind überwiegend Gehölze gemäß Pflanzliste G1 zu verwenden.

Die im nördlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist als extensive Wiese zu entwickeln. Auf den Flächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Es ist je angefangener 75 m<sup>2</sup> Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste G2 zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Die im nördlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche G3 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist als bepflanzter Erdwall herzustellen. Der Erdwall ist mit einer Höhe von mindestens 3,00 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste G3 zu verwenden. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist unzulässig. Die Gehölze sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im nördlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche G4 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als parkartige Grünfläche zu entwickeln. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ sind das Aufstellen von Spielgeräten und Sitzelementen sowie das Anlegen von Wegen und Kommunikationsbereichen zulässig. Für Anpflanzungen sind überwiegend Gehölze gemäß Pflanzliste G4 zu verwenden. Die gestalterische Aufwertung der Flächen durch Zierpflanzen und Obstgehölze ist zulässig. Die Verwendung von giftigen Pflanzen ist nicht zulässig.

Die im südlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche G5 mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ ist entsprechend der Festsetzungen unter III.2 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist als Rasenfläche auszubilden.

## **5.2 Flächen zum Schutz für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind alsheckenartige Gehölzfläche zu entwickeln. Die Gehölze in der Qualität Hei 150/175 oder v. Str. 2xy, 80-100 cm in den Arten gemäß Pflanzliste G5 sind im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Südseite der Anpflanzfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein gehölzfreier, mindestens 1,5 m breiter Staudensaum vorzusehen. Alle 15m ist ein Hochstamm in der Qualität Hst 3xv, 16-18 cm StU in den Arten gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und zur Sicherung des Saumstreifens ist ein Zaun zu errichten.

## **5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze gemäß den Pflanzlisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste G1:

- Bäume: Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*)
- Sträucher: Besen-Heide (*Calluna vulgaris*),  
Krähenbeere (*Empetrum nigrum*),  
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*),  
Dünen-Rose (*Rosa pimpinellifolia*),  
Sand-Kriechweide (*Salix repens* ssp. *argentea*).
- Gräser Stauden: Strandhafer (*Ammophila arenaria*).

Pflanzliste G2:

Obstbäume, alter Sorten; Hochstamm, StU 10-12 cm:  
Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,  
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,  
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Pflanzliste G3 und G4:

- Bäume: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hänge-Birke (*Betula pendula*),  
Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Sträucher Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),  
Brombeere (*Rubus fruticosus*),  
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Pflanzliste G5:

- Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*),  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
Winterlinde (*Tilia cordata*).
- Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),  
Brombeere (*Rubus fruticosus*),  
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

#### **5.4 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (9 Abs. 1 Nr. 25b)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind artgleich bzw. mit heimischen und standortgerechten Arten zu ersetzen.

### **6. Örtliche Bauvorschriften**

#### **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)**

Die Aufnahme von baugestalterische Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V werden im Planverfahren unter Beachtung ortsgestalterischer und denkmalpflegerischer Anforderungen festgelegt.

### **7. Verkehrliche Anbindung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße 03 (Boltenhagen-Klütz-Grevesmühlen) und über die Anbindung am Eulenkrug als überregionale Anbindung erschlossen. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt, die L 03. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt östlich der Klützer Straße, die die Hauptverkehrsachse zwischen Klütz und Boltenhagen bildet.

Die verkehrliche Anbindung soll geändert werden. Es werden verbesserte Ziele für die Verkehrsentwicklung in diesem Bereich und für die Einbindung der Sport- und Freizeitanlage sowie der Ortslage Wichmannsdorf gesehen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit der veränderten Ausbildung des Knotenpunktes beschäftigt. Grundlage für die Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind Aufnahmen im Zusammenhang mit der Erstellung des Verkehrskonzeptes. Die Erkenntnisse des Verkehrskonzeptes haben ergeben, dass es in diesem Bereich von Boltenhagen zu erheblichen Geschwindigkeitsüberschreitungen kommt. Dadurch ist die Sicherheit von Verkehrsteilnehmern und Einwohnern gefährdet. Eine bessere Anbindung der Ortslage Wichmannsdorf und der Sport- und Freizeitanlage wären durch die Ausbildung eines Kreisverkehrs gegeben. Hinsichtlich der weiteren städtebaulichen Bedeutung würde eine Ausgestaltung eines Ortseingangspunktes möglich sein. Neben der Anordnung infrastruktureller Einrichtungen und der Ausbildung eines entsprechenden Begrüßungszentrums für Boltenhagen sollen auch Belange des ruhenden Verkehrs geregelt werden. Flächen für den ruhenden Verkehr und für Shuttle-Verkehr sollen entsprechend eingeordnet werden.

Im Zusammenhang mit der Planungsaufgabe wurde eine Variantendiskussion für einen Kreisverkehr geführt.

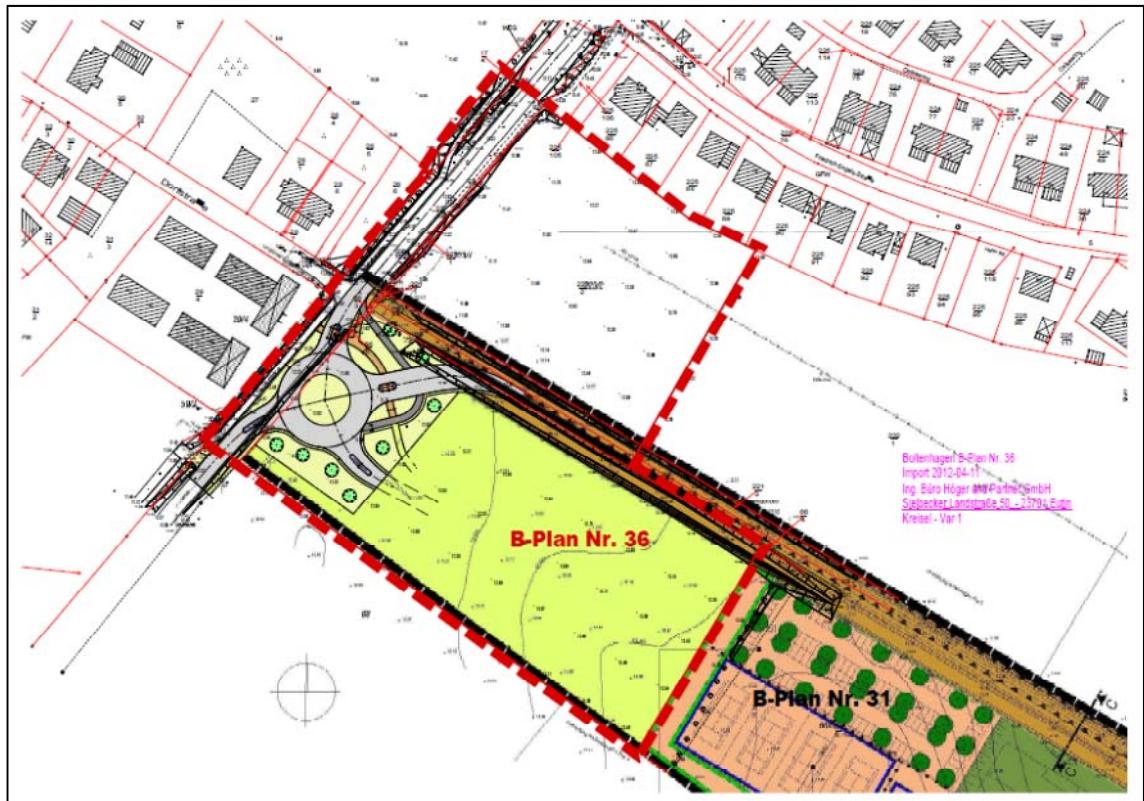
Es wurde herausgearbeitet, dass der Kreisverkehr gemäß Variante 4 der am besten geeignete ist, um die Anforderungen an den überörtlichen Verkehr und die Standortanforderungen zu beachten. Die Varianten sind entsprechend beigefügt.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage

### Variantendiskussion für die Wahl des Kreisverkehrs

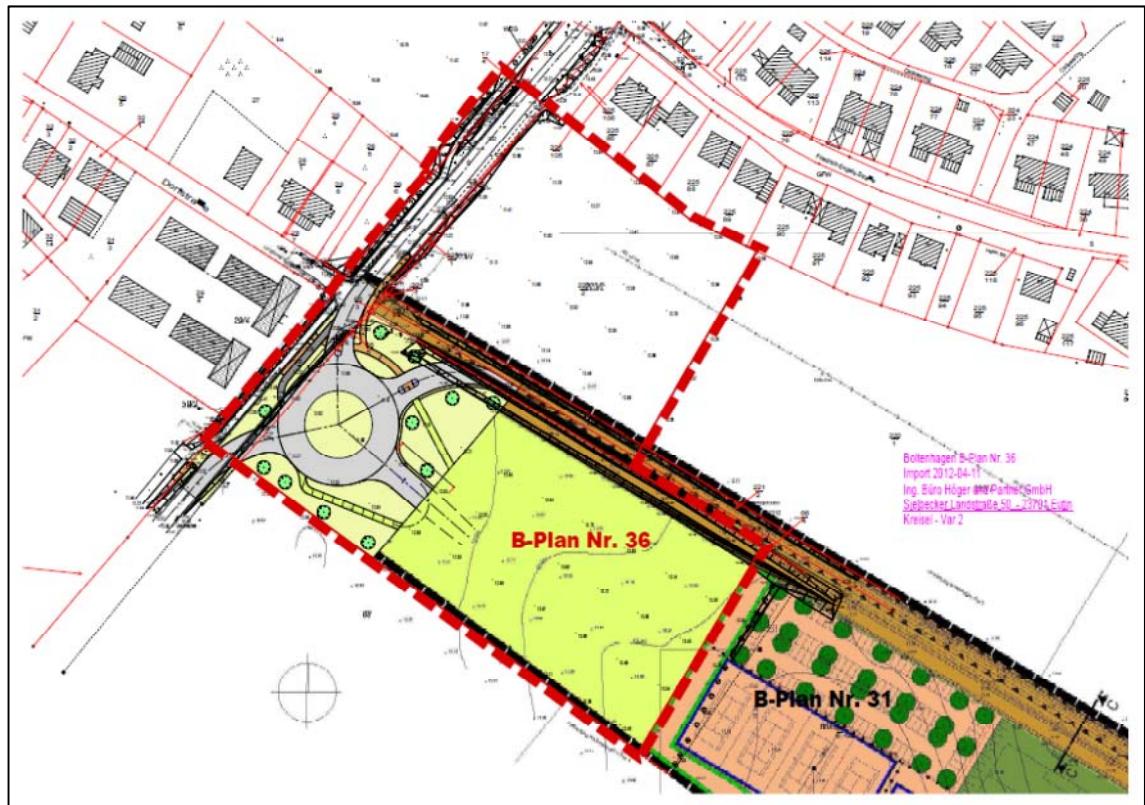
Die Variantendiskussion ohne Anspruch auf Vollständigkeit wird anhand von den verschiedenen Varianten 1 bis 4 für einen Kreisverkehr, bereitgestellt durch das Ingenieurbüro Höger und Partner, geführt.

#### Variante 1

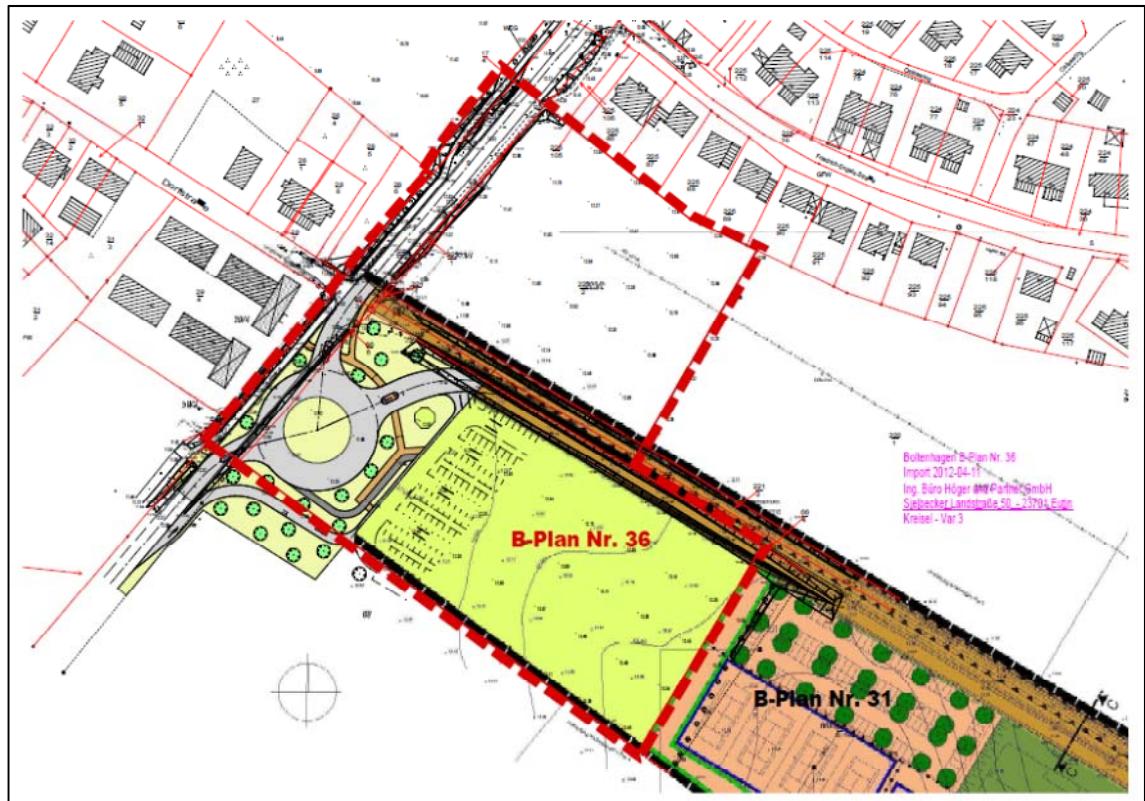


Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage

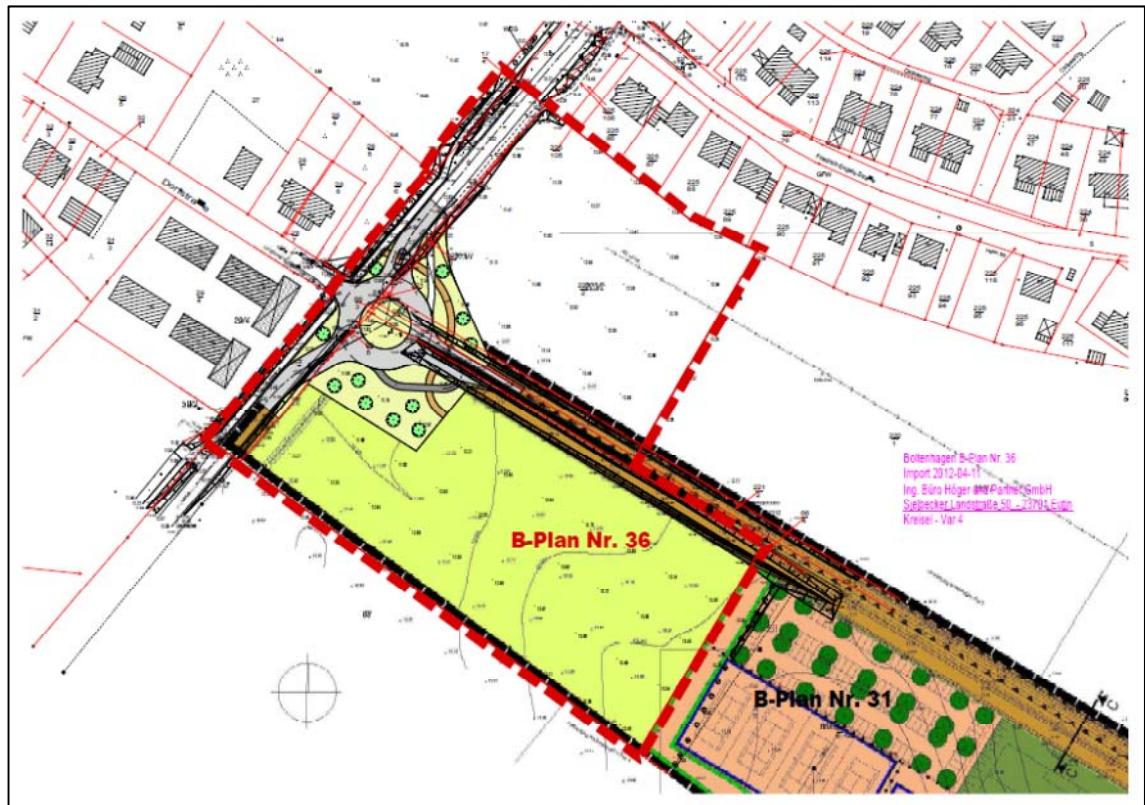
### Variante 2



### Variante 3



### Variante 4



Dabei werden unterschiedliche Kriterien betrachtet:

1. Verbesserung der Ortseingangssituation durch Reduzierung der Geschwindigkeit am Ortseingang.  
Alle vier untersuchten Varianten erfüllen dieses Kriterium.
2. Die verkehrliche Anbindung von Wichmannsdorf soll verbessert werden.  
Die Variante 4 ist am ehesten geeignet, die Ortslage Wichmannsdorf an das übergeordnete Verkehrsnetz anzubinden.
3. Untersuchung der Anbindungen für den ruhenden Verkehr an das neu beabsichtigte Verkehrskonzept mit der Entwicklung des Kreisverkehrs. Die Variante 4 lässt die Einbindung der Parkplätze des ruhenden Verkehrs über die vorhandene Zufahrt zum Sportplatz zu. Die Varianten 1 bis 3 lassen die verkehrliche Anbindung des ruhenden Verkehrs über eine gesonderte Zufahrt zu. Dabei unterscheiden sich die Varianten in der Form der Anbindung an den Kreisverkehr. Auf eine weitere Bewertung wird verzichtet.
4. Die Kreisverkehrsvarianten wurden in Bezug auf die Achse der L03 überprüft.  
Alle Varianten für den Kreisverkehr liegen außerhalb der Achse der L03. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes in der Ortslage Wichmannsdorf ist eine Ausführung des Kreisverkehrs in der Achse nicht gegeben. Diese außerhalb der Achse gelegene Lage wird als Kriterium für eine weitere Verkehrsberuhigung betrachtet.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage

---

5. Bewertung der Einordnung eines Wellcome-Centers an den Kreisverkehr. Die Variante 4 ist durch die symmetrische Ausbildung des Kreisverkehrs am ehesten geeignet, ein Wellcome-Center mit Aufenthaltsqualitäten zu entwickeln.

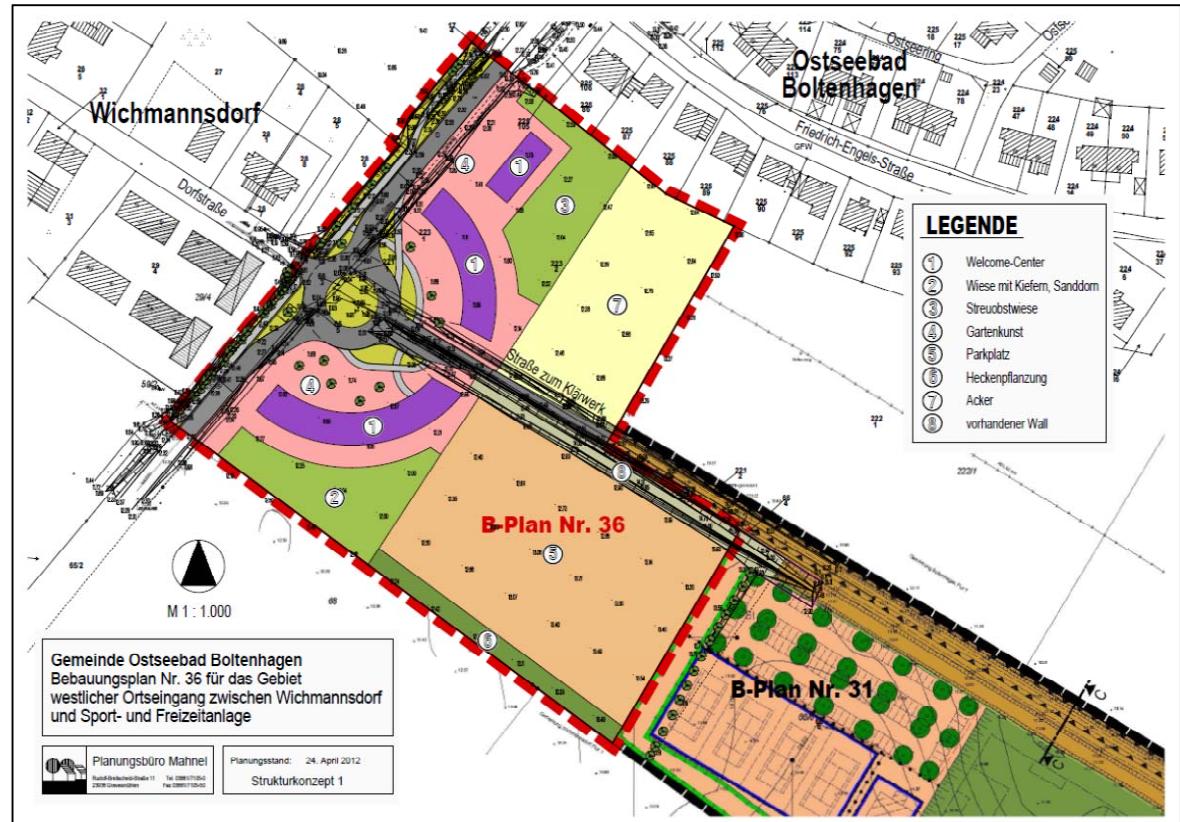
Beschreibung der städtebaulichen Konzeptvarianten unter Bezugnahme auf die Wahl des Kreisverkehrs gemäß Variante 4

Voraussetzung für die Regelung des Wellcome-Centers bzw. des Bebauungsplanes in der dargestellten Form ist, dass die Eigentumsverhältnisse geregelt werden.

Variante 1

In Variante 1 ist das Wellcome-Center symmetrisch zur Zufahrt zum Sportplatz angeordnet. Neben dem Wellcome-Center sind Grünflächen in regional typischer Ausbildung vorgesehen. Am Ortseingang Bepflanzungen mit Kiefern auf Wiesenflächen. Zur Bebauung an der Friedrich-Engels-Straße eine Streuobstwiese. Der Parkplatz ließe bei Beibehaltung des Walles entlang südlich der Zufahrtsstraße zum Sportplatz etwa 300 Stellplätze zu. Nördlich der Zufahrtsstraße würde ein Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche verbleiben.

Strukturkonzept 1

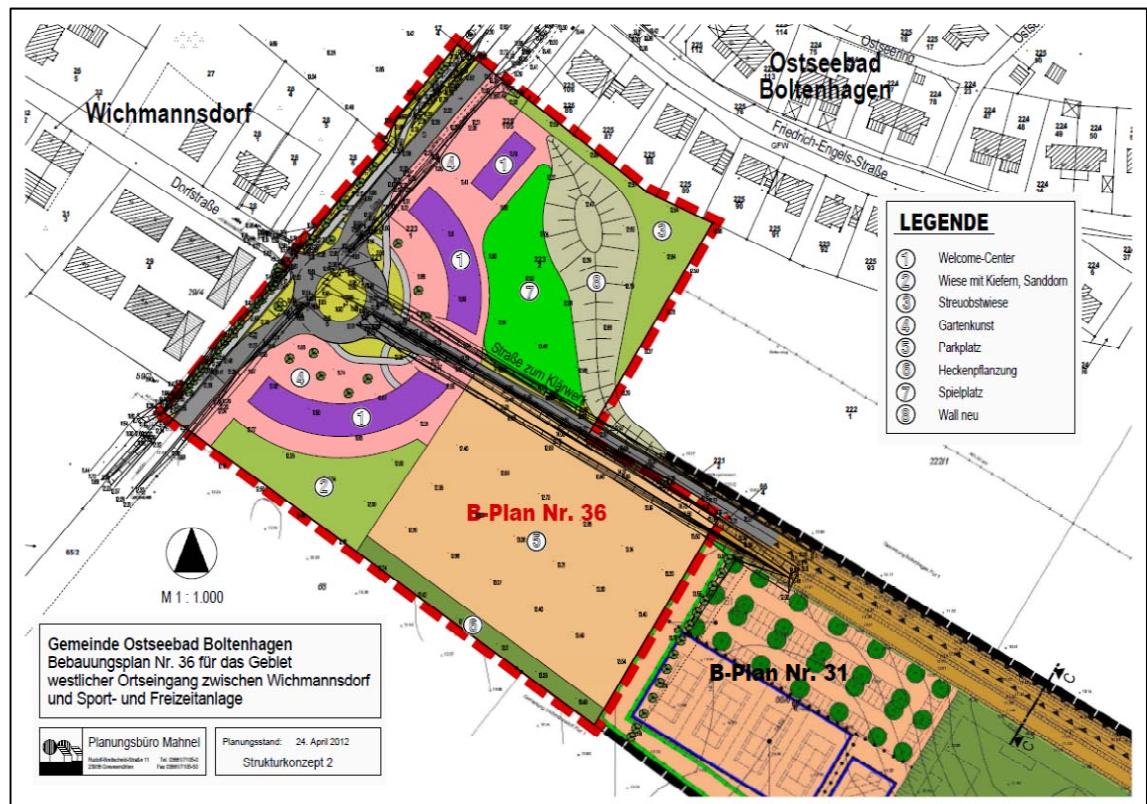


Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage

## Variante 2

Variante 2 sieht eine weitere Veränderung nördlich der Zufahrtsstraße vor. Der Wall sollte nach Norden verlagert werden. Nördlich des Walles sollen weiterhin Wiesenflächen mit Streuobstbeständen als Abgrenzung bzw. zur Gliederung entwickelt werden. Zwischen dem Wellcome-Center und dem Wall sollte eine Spielfläche entwickelt werden. Die Parkplatzkapazität könnte auf ca. 315 Parkplätze dadurch erweitert werden, dass der Wall auf die nördliche Straßenseite verlegt wird.

## Strukturkonzept 2

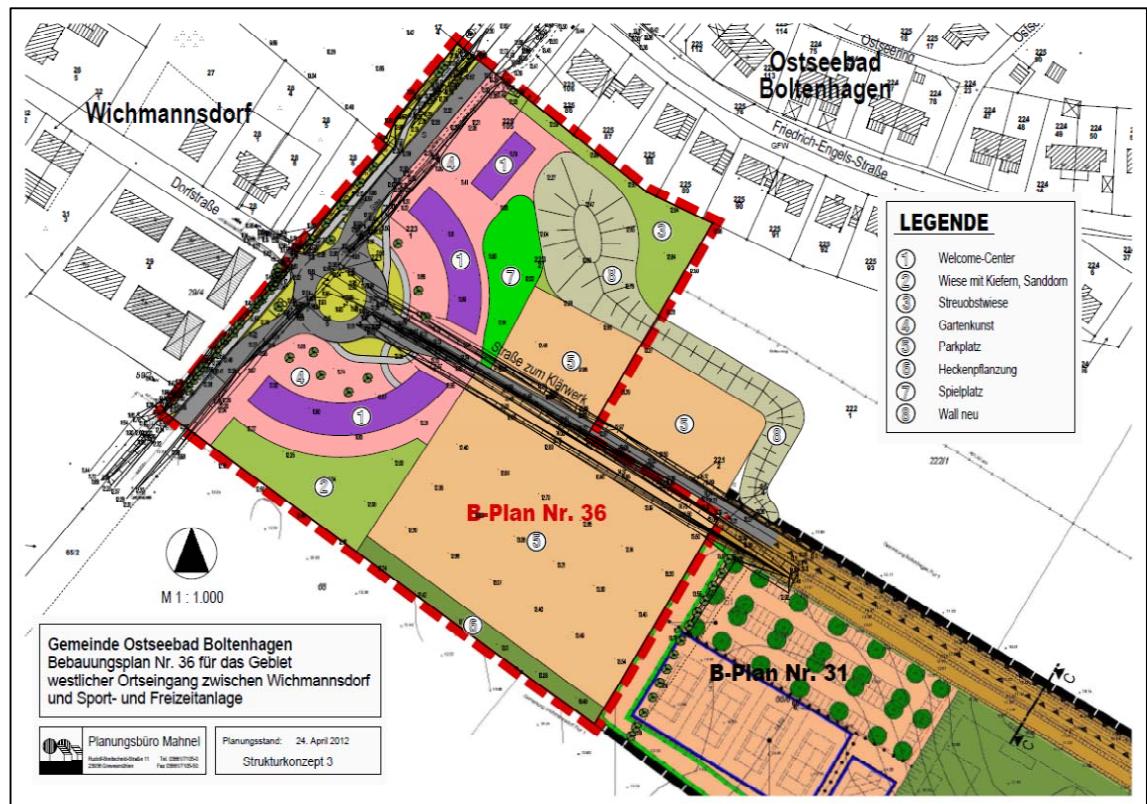


Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage

### Variante 3

Variante 3 unterscheidet sich dadurch, dass nördlich der Zufahrtsstraße zum Sportplatz noch weitere Parkplatzflächen vorgesehen werden. Dies erfolgt zum Teil auch auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Ansonsten bleibt die Struktur wie in Variante 2. Der Spielplatz wird kleiner. Bei einer Umsetzung dieses Gesamtkonzeptes könnten etwa 440 Parkplätze hergestellt werden. Die Parkplätze sollen sämtlich von einem Wall, der weich nach Norden hin auszuformen ist, eingesäumt werden.

### Strukturkonzept 3

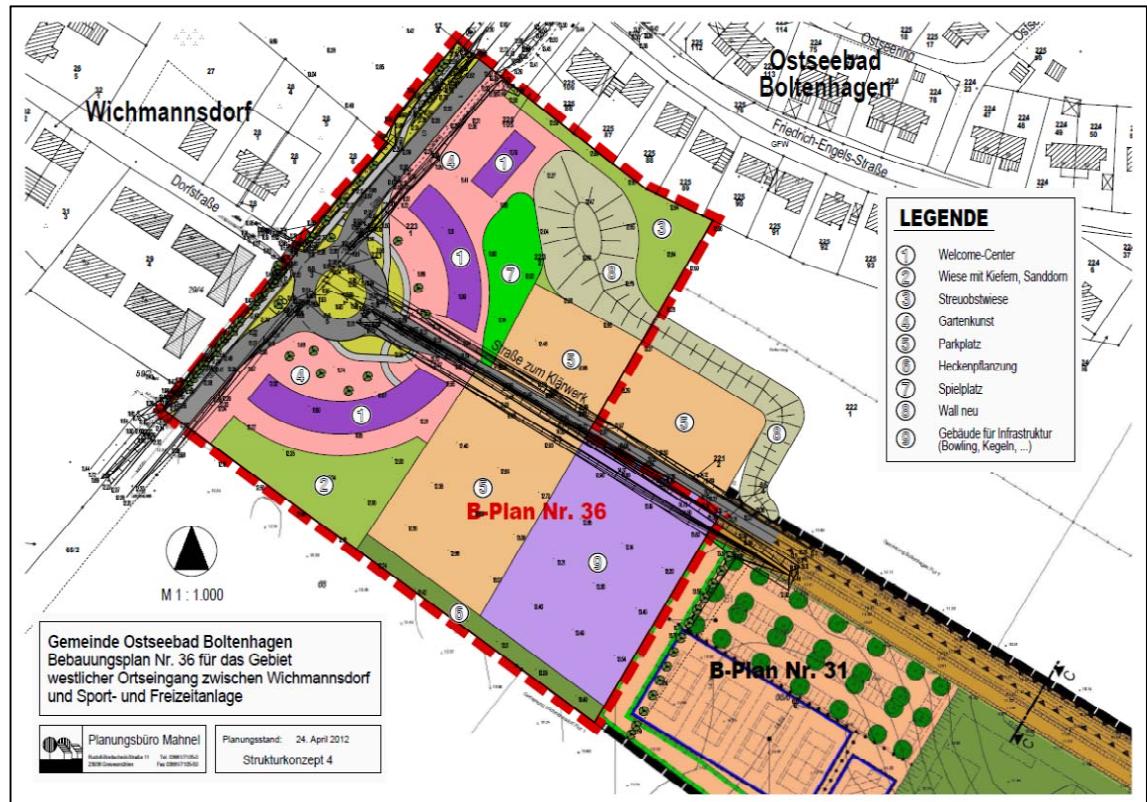


Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage

### Variante 4

Variante 4 sieht auf der südlichen Parkplatzfläche im Vergleich zu Variante 3 Flächen für Gebäude für Infrastruktur (Sport/ Freizeit) vor. Dadurch würde sich die Gesamtkapazität des Parkplatzes im Vergleich zu Variante 3 reduzieren. Es wären nur 300 Parkplätze möglich.

### Strukturkonzept 4

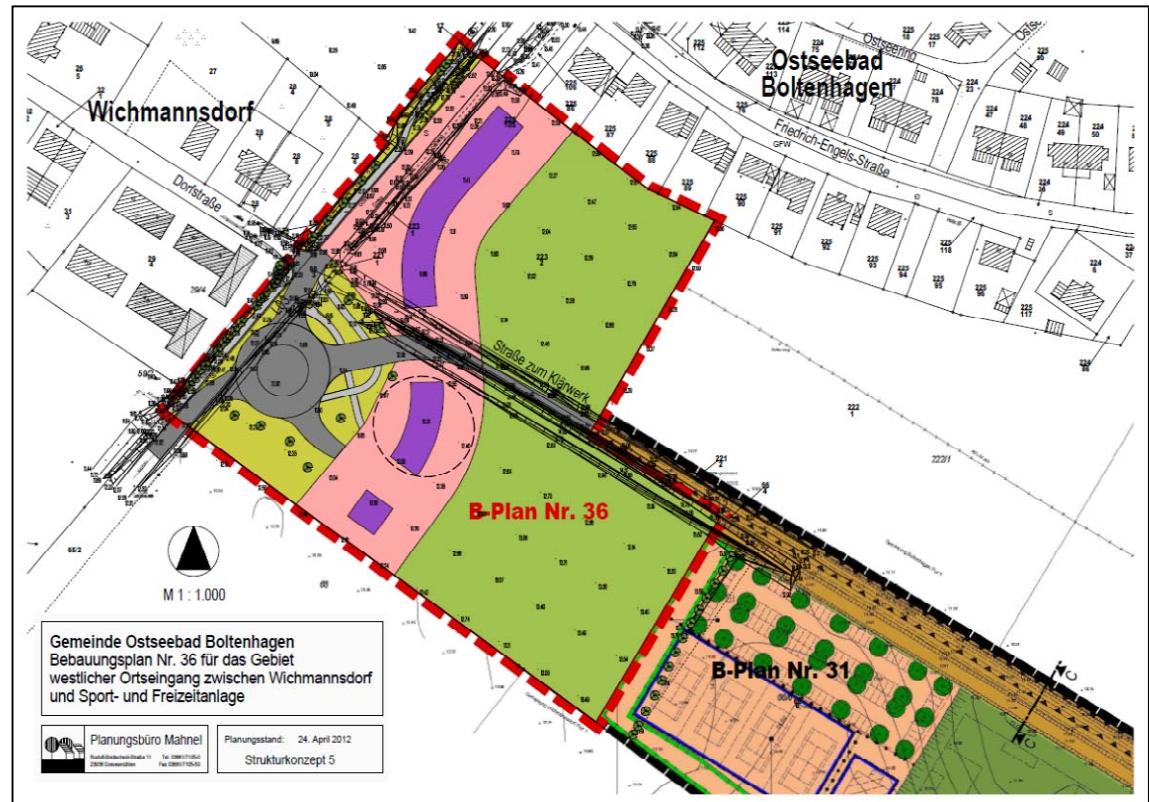


Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage

### Variante 5

Sofern eine andere Variante des Kreisverkehrs gewählt wird, könnte die Situation am Ortseingang nur anders geordnet werden. Eine Variante hierfür ist mit Variante 5 dargestellt. Durch die Anordnung von Bebauungsflächen soll die Verkehrsachse in Richtung der Ortslage betont werden.

### Strukturkonzept 5



Die Bearbeitung der städtebaulichen Konzeptvarianten ist erfolgt.

Dabei wird von den Varianten 1 bis 4 jeweils eine unterschiedliche Ausnutzungssituation überprüft und vorbereitet.

Die Variante 5 ist für eine Bebauung in der beabsichtigten Form und Ausgestaltung einer Ortseingangssituation nicht geeignet.

Auf der Grundlage der Variante 4 des städtebaulichen Konzeptes werden für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festsetzungsvorschläge getroffen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kleiner ist als die Flächen des städtebaulichen Konzeptes, sind nur 250 Stellplätze im Bebauungsplan anstelle der 300 Stellplätze im städtebaulichen Konzept bilanziert.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im weiteren Planverfahren abgestimmt. Die Ver- und Entsorgungsträger, deren Belange zu beachten sind, werden am Planverfahren beteiligt. Die Leitungsverläufe und Anforderungen der Ver- und Entsorger werden abgestimmt und in den Planunterlagen entsprechend beachtet.

### **8.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) zu beteiligen. Für die weitere Erschließung z.B. zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden Abstimmungen mit dem ZVG im erforderlichen Umfang und nach Anforderung der zukünftigen Bebauung geführt. Dabei sind die Anforderungen an die jeweiligen Infrastruktureinrichtungen zu beachten. Erforderlich Erschließungsverträge sind zwischen dem ZVG und der Gemeinde notwendig.

### **8.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers/Oberflächenwassers ist getrennt vorzusehen. im Zuge der weiteren Vorbereitung des Vorhabens ist der Nachweis der gesicherten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu führen. Die erforderlichen Abstimmungen sind mit dem ZVG und dem Wasser- und Bodenverband zu führen. Gemäß Landeswassergesetz soll das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Aufgrund des anstehenden Bodens und der Größe der zu versickernden Flächen wird es jedoch nicht möglich sein, das gesamte anstehende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Das überschüssige Niederschlagswasser ist abzuleiten. Die erforderlichen Abstimmungen werden im Aufstellungsverfahren geführt.

### **8.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten soweit der Zweckverband Löschwasser im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen kann. Entsprechende notwendige Vereinbarungen mit dem Zweckverband werden bedarfsgemäß getroffen. Die erforderlichen Abstimmungen werden mit dem Amt Klützer Winkel und der Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geführt.

### **8.4 Energieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung wird durch die E.ON edis AG sichergestellt. Die bestehenden Trassenführungen werden bei der Erschließung des Plangebietes in Bezug auf eventuelle Baufreimachungen berücksichtigt. Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der E.ON Hanse AG erfolgen. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Im Falle vorhandener Gasleitungen sind diese bei der Freilegung gegen Beschädigungen zu sichern.

## 8.5 Telekommunikation

Die Erweiterung des Fernsprechnetzes der Telekom wird bedarfsgemäß abgestimmt. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordination mit dem erforderlichen Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorgungsträger sollen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom möglichst frühzeitig abgestimmt werden.

## 8.6 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Während der Bauphase anfallender Abfall ist entsprechend seiner Beschaffenheit sachgerecht zu entsorgen. Das Grundstück ist gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

## 9. Immissions- und Klimaschutz

Im weiteren Aufstellungsverfahren sind die Anforderungen an den Immissions- und Klimaschutz zu beachten. In Bezug auf Beeinträchtigungen durch Gerüche ergeben sich keine Anhaltspunkte; so dass keine weiteren Untersuchungen in Bezug auf Geruchsbelastungen erforderlich sind. Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehende Gerüche sind hinzunehmen. Da die vorhanden Sportanlagen bereits in geringerem Abstand zur Kläranlage planungsrechtlich vorbereitet wurden und vorhanden sind, geht die Gemeinde auch davon aus, dass für die neuen Baugebiete keine weiteren Anforderungen zum Schutz vor Gerüchen von der Kläranlage zu beachten sind.

In Bezug auf die Beeinträchtigung durch Lärm sind die Anforderungen des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu beachten. Dies bedeutet auch, dass der fälschlicherweise auf der Südseite der Straße zum Klärwerk errichtete Wall nunmehr auf der nördlichen Seite herzustellen ist, um die ursprünglich angestrebten Ziele umsetzen zu können. Darüber hinaus sind zukünftig die Anforderungen des Lärms, der sich von den neuen Anlagen auf die schutzbedürftige Umgebung auswirken könnte, zu beachten und zu betrachten. Hierzu wäre nach Konkretisierung der Zielsetzungen nach dem Vorentwurfsverfahren eine Lärmimmissionsprognose bezüglich der Auswirkungen des zu erwartenden Lärms von den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen vorzunehmen. Ebenso wären die Auswirkungen des ruhenden Verkehrs und des Verkehrsaufkommen durch den Shuttle-Verkehr zu beachten. Gegenüber dem Verkehrslärm von der Landesstraße wären entsprechend Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten. Dies wäre entsprechend der Eingangsdaten und Eingangsbedingungen unter Berücksichtigung der vorhandenen und prognostizierten Verkehrsmenge und der zulässigen Geschwindigkeiten vorzunehmen.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **10.1 Verhaltensweise bei archäologischen Funden, Bodendenkmal, Bau- und Kunstdenkmale**

Es werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Im Plangeltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **10.2 Anzeige des Baubeginns der Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

### **10.3 Munitionsfunde**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuseigen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle nach Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

### **10.4 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Gerüchen**

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls

nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

## 10.5 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## 10.6 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelaufungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

## Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderten Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt.

Der Umweltbericht wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 Bestandteil der Begründung. Innerhalb des Umweltberichtes werden dann die

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 ist folgende Gliederung des Umweltberichtes vorgesehen:

2. **Standort Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**
3. **Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**
4. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 4.1 **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**
  - 4.2 **Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**
  - 4.3 **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
  - 4.4 **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**
  - 4.5 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt**
5. **Prognose bei Nichtdurchführung der Vorhaben**
6. **Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**
7. **Zusätzliche Angaben**
  - 7.1 **Hinweise auf Kenntnislücken**
  - 7.2 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**
8. **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage

---

**Teil 3****Ausfertigung****1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage wurde am \_\_\_\_\_ in der Sitzung der Gemeindevorvertretung gebilligt.

Boltenhagen, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister  
Ostseebad Boltenhagen

**2. Arbeitsvermerke**

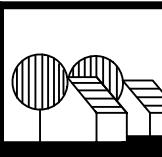
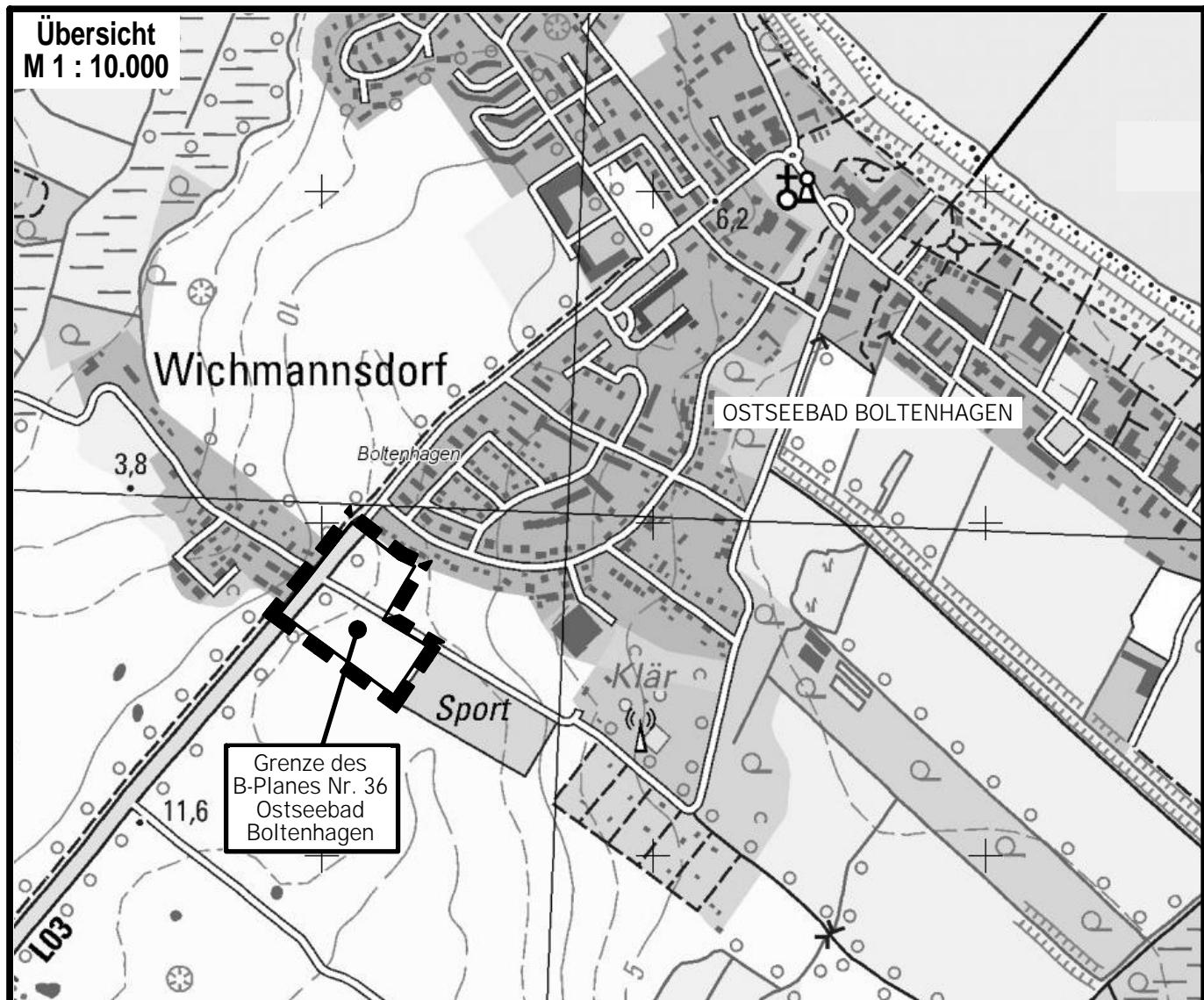
Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 36 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHAGEN

### für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 29. April 2013  
**ENTWURF**  
**Diskussionsgrundlage**



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GR <sub>max</sub> = 1100m <sup>2</sup>	maximale Grundfläche, GR z.B. 1100m <sup>2</sup>	
GRZ 0,80	Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,80	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH <sub>max</sub> = 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH <sub>max</sub> = 8,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
GH <sub>max</sub> = 8,00m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
LH <sub>min</sub> = 4,50m	Lichte Höhe, als Mindestmaß über Bezugspunkt	
OK <sub>max</sub> = 12,00m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	Baugrenze, innerhalb hier nur ebenerdige Terrassen zulässig	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung	
[G+R]	Geh- und Radweg	
[Bahn]	Bäderbahn "Carolinen"	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	Schutzgrün	
	Spielplatz	
	Straßenbegleitgrün	
	Ausgleichsgrün	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Par. 9 (1) 20,25 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Par. 9 (1) 20 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Par. 9 (1) 20 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Par. 9 (1) 25 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume

Par. 9 (6) BauGB



REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Bereich mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.



#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Par. 1 (1) 24 BauNVO



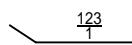
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 (4) BauNVO  
Par. 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Boltenhagen

Par. 9 (7) BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Böschung

• 11.41

Höhenangaben ü HN



Bemaßung in Metern



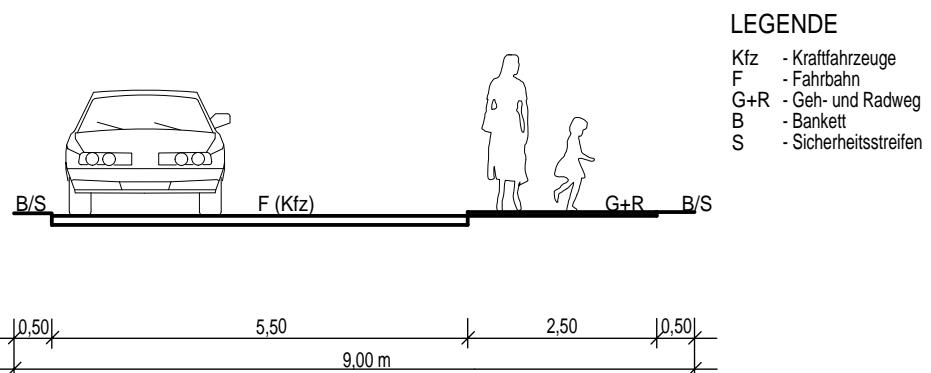
Kennzeichnungen der SO-Gebiete mit lfd. Nr.



Brücke

# EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „OZ“ am ..... und in den „LN“ am ..... erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der „OZ“ am ..... und in den „LN“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 mit Begründung genehmigt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der „OZ“ am ..... und in den „LN“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den.....  
 (Stempel) Unterschrift

9. Die Gemeindevorstand hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevorstand als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde mit Beschluss der Gemeindevorstand vom ..... gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch ortsübliche Veröffentlichung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den.....  
 (Siegel) Bürgermeister

## SATZUNG

### DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36 FÜR DAS GEBIET WESTLICHER ORTSEINGANG ZWISCHEN WICHMANNSDORF UND SPORT- UND FREIZEITANLAGE GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/13/7375</b> Status: öffentlich Datum: 19.04.2013 Verfasser: Mertins, Carola
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a "Wichmannsdorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Verfahren nach § 13a BauGB Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

## Sachverhalt:

Zwischen dem 19.11. und 20.12.2012 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB formell ausgelegt. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Der vorliegende Beschluss wird auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB gefasst, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen sind. Basis bilden die Stellungnahmen, die zu dem vorgenannten Entwurf eingegangen sind.

## Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der Beteiligung vom 19. November bis zum 20. Dezember 2012 sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der Anlage zum Beschluss geprüft. Die Anlage über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe anhand von Auszügen aus diesem Beschluss in Kenntnis zu setzen.

## Finanzielle Auswirkungen:

Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

## Anlagen:

1. Abwägungstabelle

---

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/13/7376</b> Status: öffentlich Datum: 19.04.2013 Verfasser: Mertins, Carola
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a "Wichmannsdorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

## Sachverhalt:

Zwischen dem 19. November und 20. Dezember 2012 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen formell ausgelegt. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

Ziel der Planung war es u. a. die problematische Situation der Niederschlagswasserbeseitigung endgültig zu lösen. Aus diesem Grund wurde ein Leitungsrecht im südlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt und zugleich das Gewässer (Teich) auf dem Flurstück 154 in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen. In diesen sollte das Niederschlagswasser direkt eingeleitet werden.

In der Zwischenzeit hat sich das Entwässerungskonzept erneut geändert. Die notwendigen Leitungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sollen nun im Bereich der Verkehrsflächen verlaufen. Das Niederschlagswasser soll in den Graben „Wi/1“ und nicht mehr unmittelbar in den Teich eingeleitet werden. Der Bebauungsplan ist daher nicht mehr notwendig, um die geplante Entwässerung umsetzen zu können. Aufgrund der neuen Planung kann auf das Leitungsrecht verzichtet und der Teich, welcher nicht Bestandteil des Ursprungsplans war, wieder aus dem Geltungsbereich genommen werden.

Durch die Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens wurden zudem Änderungen an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet und teilweise ergänzt.

Aufgrund der Änderungen im Verfahren ist eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen.

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

- Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a „Wichmannsdorf“ für das Gebiet zwischen:
  - dem Teich (Flurstück 154) im Nordwesten,
  - der "Dorfstraße" im Nordosten,
  - der Landstraße 03 (Klütz – Boltenhagen) im Südosten
  - und den Acker- bzw. Wiesenflächen (Flurstück 57, 58/2, 59/2) im Südwesten,
 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a „Wichmannsdorf“ sowie die dazugehörige Begründung sind nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann und die Nachbargemeinde sind von der erneuten öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen und erneut am Planverfahren gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Wird vom Investor getragen.

**Anlagen:**

1. Satzungsentwurf
2. Satzungsentwurf A 4 mit Planzeichenerklärung und Textteil
3. Begründung mit Anhang

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. September 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen im Ortsteil Wichmannsdorf zwischen dem Teich (Flurstück 154) im Nordwesten, der Dorfstraße im Nordosten, der Landstraße 03 (Klütz – Boltenhagen) im Südosten und den Acker- bzw. Wiesenflächen (Flurstück 57, 58/2, 59/2) im Südwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil A - Planzeichnung M. 1: 1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### 1. Festsetzungen

■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

TH Trauhöhe

FH Firsthöhe

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

■ Baugrenzen

△ nur Einzelhäuser zulässig

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

○ offene Bauweise

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

■ Straßenbegrenzungslinie

■ Straßenverkehrsfläche

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

■ V verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünfläche

■ Gartenland (privat)

■ Obstwiese (privat)

Planungen, Nutzungsregulierungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25 a, 25 b BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Anpflanzen von Bäumen

● Anpflanzen von Sträuchern

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Erhaltung von Bäumen

● Erhaltung von Sträuchern

■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

● Biotop

Sonstige Planzeichen

■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Ga Garagen

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

■ Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

↔ Hauptfirstrichtung

DN 40-55° Dachneigung

3. Darstellungen ohne Normcharakter

○—○ vorhandene Grundstücksgrenzen

31/1 Flurstücknummer

—·— in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

■■■ vorhandene bauliche Anlagen

× künftig fortfallend

— 10 — Höhenlinien

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

### FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18a (Ursprungssplan) der Ostseegemeinde Boltenhagen gelten – mit Ausnahme der nachfolgend neu gefassten, ergänzten und gestrichenen Ziffern – unverändert fort.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18a (Ursprungssplan) sowie der 1. und 2. Änderung werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 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 im Teil A - Planzeichnung nicht anders festgesetzt, darf eine Sockelhöhe (gleich der Schnittlinie von Oberkante Erdgeschossoberboden – Rohbau) von max. 0,30 m, eine Trauhöhe (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. 9,00 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 Treppenräume 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 Dachfläche jeweils mind. 1,0 m sowie zur seitlichen Dachkante mind. 3,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf" vom 25. Oktober 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" und den "Lübecker Nachrichten" am ..... erfolgt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998 mit Schreiben vom ..... betroffen.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Text sowie der Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan berücksichtigt bleiben können; und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am ..... in den "Lübecker Nachrichten" sowie der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Weiterhin wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastrale Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagernden Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1: ..... vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeltet werden.

....., den (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am ..... von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

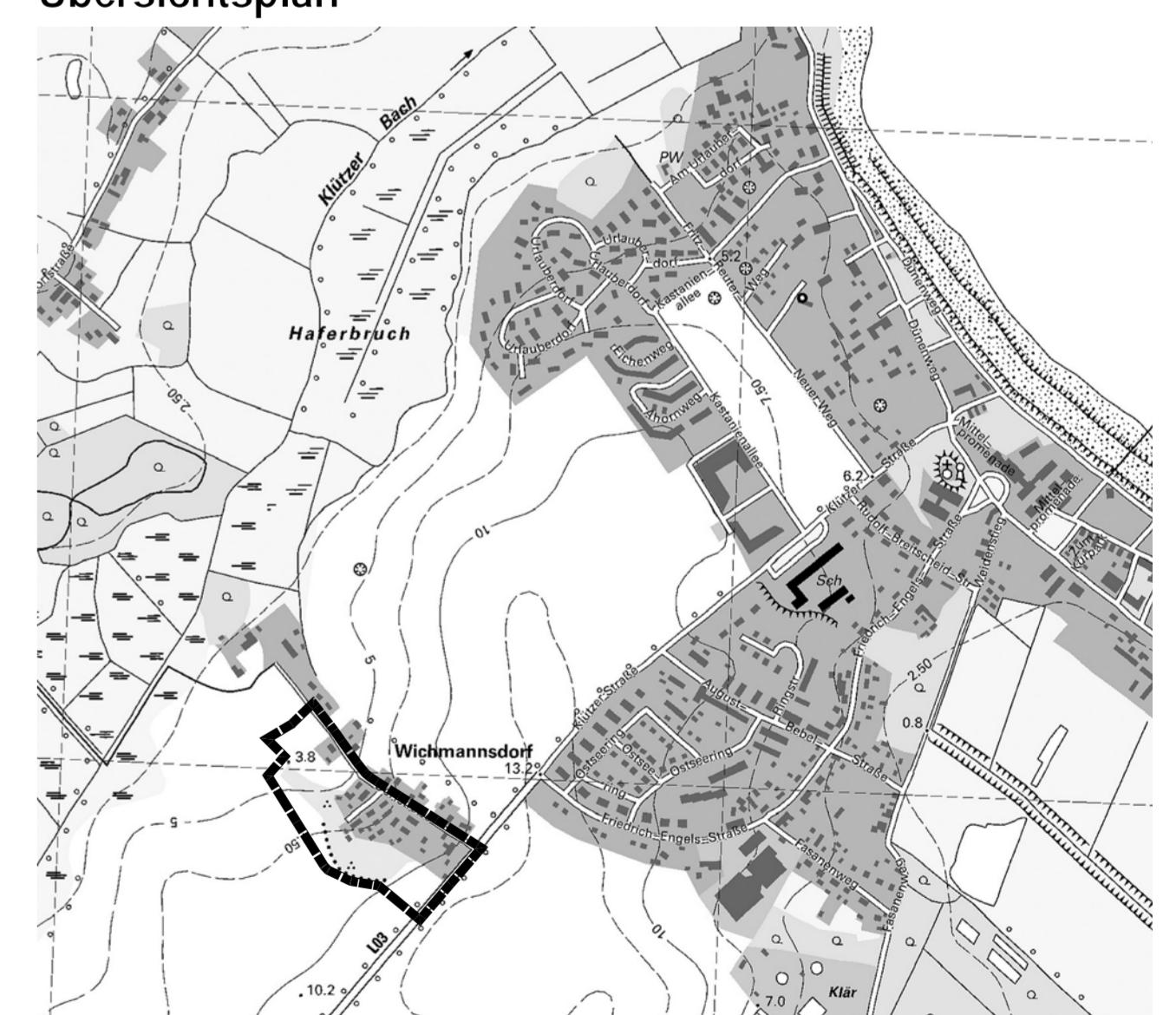
9. Die Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die zugehörige Begründung wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hin gewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan

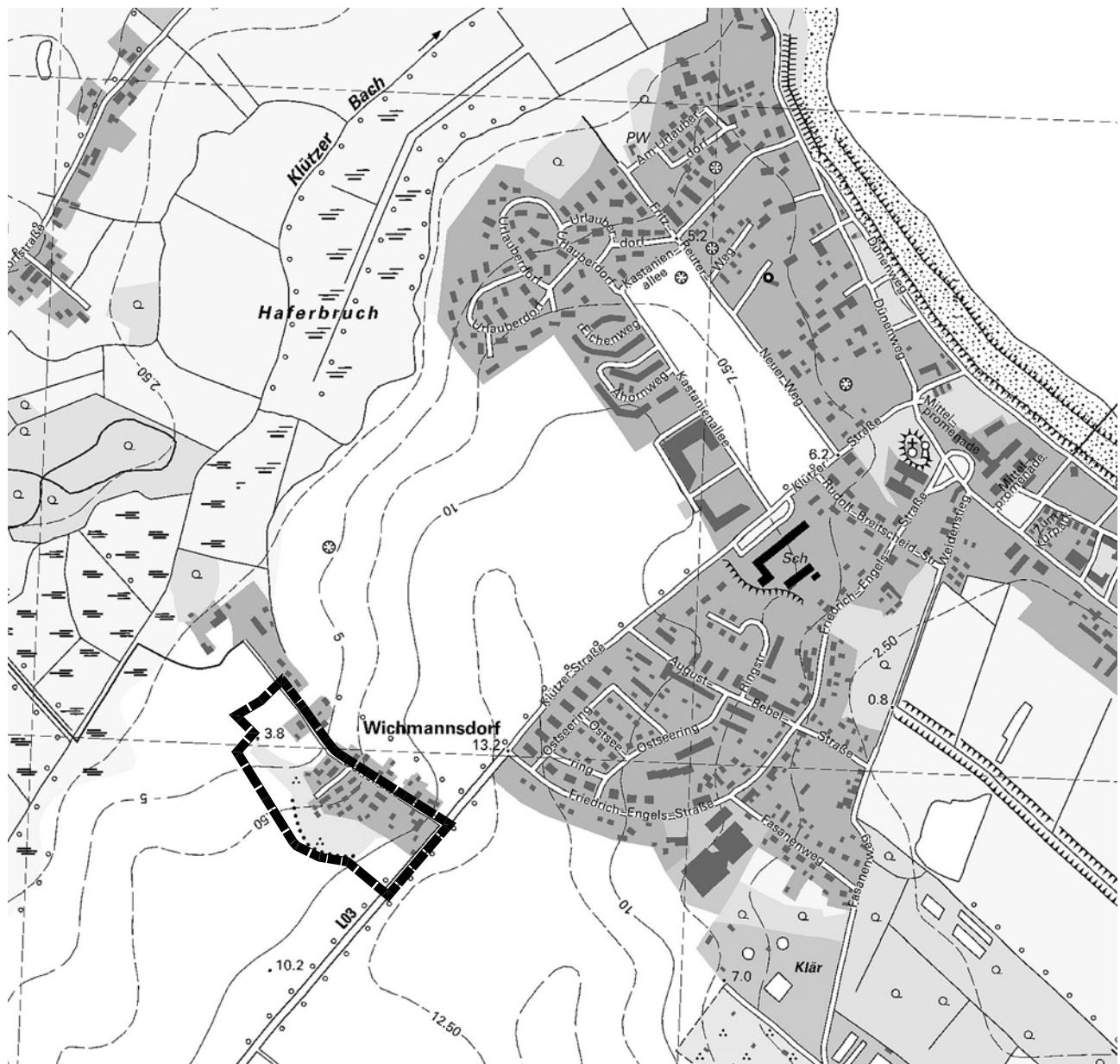


Entwurf vom 24. April 2013

## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"

im Ortsteil Wichmannsdorf zwischen dem Teich (Flurstück 154) im Nordwesten, der Dorfstraße im Nordosten, der Landstraße 03 (Klütz-Boltenhagen) im Südosten sowie den Acker- bzw. Wiesenflächen (Flurstück 57, 58/2, 59/2) im Südwesten.

Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"



Entwurf vom 24. April 2013

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"

im Ortsteil Wichmannsdorf zwischen dem Teich (Flurstück 154) im Nordwesten, der Dorfstraße im Nordosten, der Landstraße 03 (Klütz-Boltenhagen) im Südosten sowie den Acker- bzw. Wiesenflächen (Flurstück 57, 58/2, 59/2) im Südwesten.

# Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"



## Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25 a, 25 b BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Sträuchern



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Biotopt

### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Ga

Garagen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

## 2. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

↔ Hauptfirstrichtung

DN 40°-55° Dachneigung

## 3. Darstellungen ohne Normcharakter

○—○ vorhandene Grundstücksgrenzen

31/1

Flurstücksnummer

----- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



vorhandene bauliche Anlagen



künftig fortfallend

# Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

## 1. Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

 Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 verkehrsberuhigter Bereich

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünfläche

 Gartenland (privat)

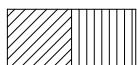
 Obstwiese (privat)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25 a, 25 b BauGB)

## Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"

31/1 Flurstücksnummer

----- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



vorhandene bauliche Anlagen



künftig fortfallend

- - 10 - - Höhenlinien

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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)

### FESTSETZUNGEN

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

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18a (Ursprungsplan) sowie der 1. und 2. Änderung werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 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 im 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. 9,00 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 Treppenräume 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. 1,0 m sowie zur seitlichen Dachkante mind. 3,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Entwurf vom 24. April 2013

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a  
"Wichmannsdorf"**

Begründung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Planungsanlass und Entwicklungsziel</b>	<b>1</b>
<b>2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3 Örtliche Ausgangssituation</b>	<b>2</b>
<b>4 Planungsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>3</b>
4.1.1. Landesplanung	3
4.1.2. Regionalplanung	4
<b>4.2 Planungsrecht</b>	<b>4</b>
4.2.1. Rechtsgrundlagen	4
4.2.2. Flächennutzungsplan	4
4.2.3. Geltendes Recht	5
<b>5 Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>
<b>5.1 Bebauung/ Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>5.2 Erschließung</b>	<b>6</b>
5.2.1. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	6
5.2.2. Interne Erschließung	7
5.2.3. Ruhender Verkehr	7
<b>5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
5.3.1. Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser	7
5.3.2. Löschwasser	7
5.3.3. Abfallentsorgung	8
5.3.4. Stromversorgung	8
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
<b>6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>9</b>
<b>6.2 Grünflächen</b>	<b>10</b>
<b>6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>
<b>6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>	<b>10</b>
<b>6.5 Äußere Gestaltung</b>	<b>11</b>
<b>7 Hinweise</b>	<b>11</b>
<b>7.1 Bodendenkmale</b>	<b>11</b>
<b>7.2 Gewässerschutz</b>	<b>11</b>
<b>7.3 Entsorgung von Abfällen auf der Baustelle</b>	<b>11</b>
<b>7.4 Bodenschutz</b>	<b>12</b>
<b>7.5 Altlasten</b>	<b>12</b>
<b>8 Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>9 Kosten für die Gemeinde</b>	<b>13</b>
<b>10 Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB</b>	<b>13</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
Abbildung 2:	Dorfstraße, Ansicht vom Kreuzungspunkt L 03 (l.)	3
Abbildung 3:	Teich mit Uferrandvegetation, Ansicht von der Dorfstraße (r.)	3
Abbildung 4:	Mühlenblick, Ansicht in Höhe des Wendehammers (l.)	3
Abbildung 5:	Stichstraße, Ansicht von der Dorfstraße (r.)	3
Abbildung 6:	Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Flächennutzungsplan (Auszug)	5
Abbildung 7:	Prinzipdarstellung zu den festgesetzten Bezugspunkten für Gebäudehöhen (ohne M.)	10

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zahlen und Daten zum Baugebiet	12
------------	--------------------------------	----

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"

#### Begründung

Stand: Entwurf vom 24. April 2013

---

## 1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Ziel der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen war u. a. die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung mit der Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorzubereiten. In der Zwischenzeit wurde jedoch ein Konzept erarbeitet, welches diese Rechte im südlichen Bereich von Wichmannsdorf nicht mehr notwendig macht. Das Niederschlagswasser soll nun vollständig durch Leitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen beseitigt werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Graben Wi/1, aus dieser ebenfalls das Entwässerungskonzept ersichtlich wird, und Entwurfszeichnung der geplanten Leitungen wird in den Anhang der Begründung gestellt. Eine ordnungsgemäße Beseitigung kann somit nachgewiesen werden. Die Sicherung erfolgt über eine gemeindliche Satzung außerhalb des Bebauungsplans.

An dem Ziel die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zu ändern, um die bisher sehr eng reglementierte bauliche Entwicklung im städtebaulich verträglichen Maße aufzuweiten, wird weiterhin festgehalten. Die Gemeinde erhofft sich dadurch, die bisher noch unbebauten Grundstücke schneller einer Nutzung zuführen zu können. Wichmannsdorf soll weiterhin ein attraktiver Wohnstandort mit dörflicher Wohnqualität bleiben und Baulücken möglichst zeitnah geschlossen werden. Zugleich wird eine örtliche Bauvorschrift angepasst. Die derzeitige Vorgabe war zu eng gefasst und die gestalterische Vorgabe können trotz leichter Änderung die gleiche Wirkung entfalten als bisher.

## 2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich vom Ortszentrum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, im Ortsteil Wichmannsdorf. Es wird begrenzt durch den Teich (Flurstück 154) im Nordwesten, der Dorfstraße im Nordosten, der Landstraße 03 (Klütz - Boltenhagen) im Südosten und den Acker- bzw. Wiesenflächen (Flurstück 57, 58/2, 59/2) im Südwesten. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 4,0 ha. Der Geltungsbereich wurde entsprechend des Konfliktpotenzials, welches sich in den teilweise geänderten Planungsabsichten begründet, abgegrenzt.

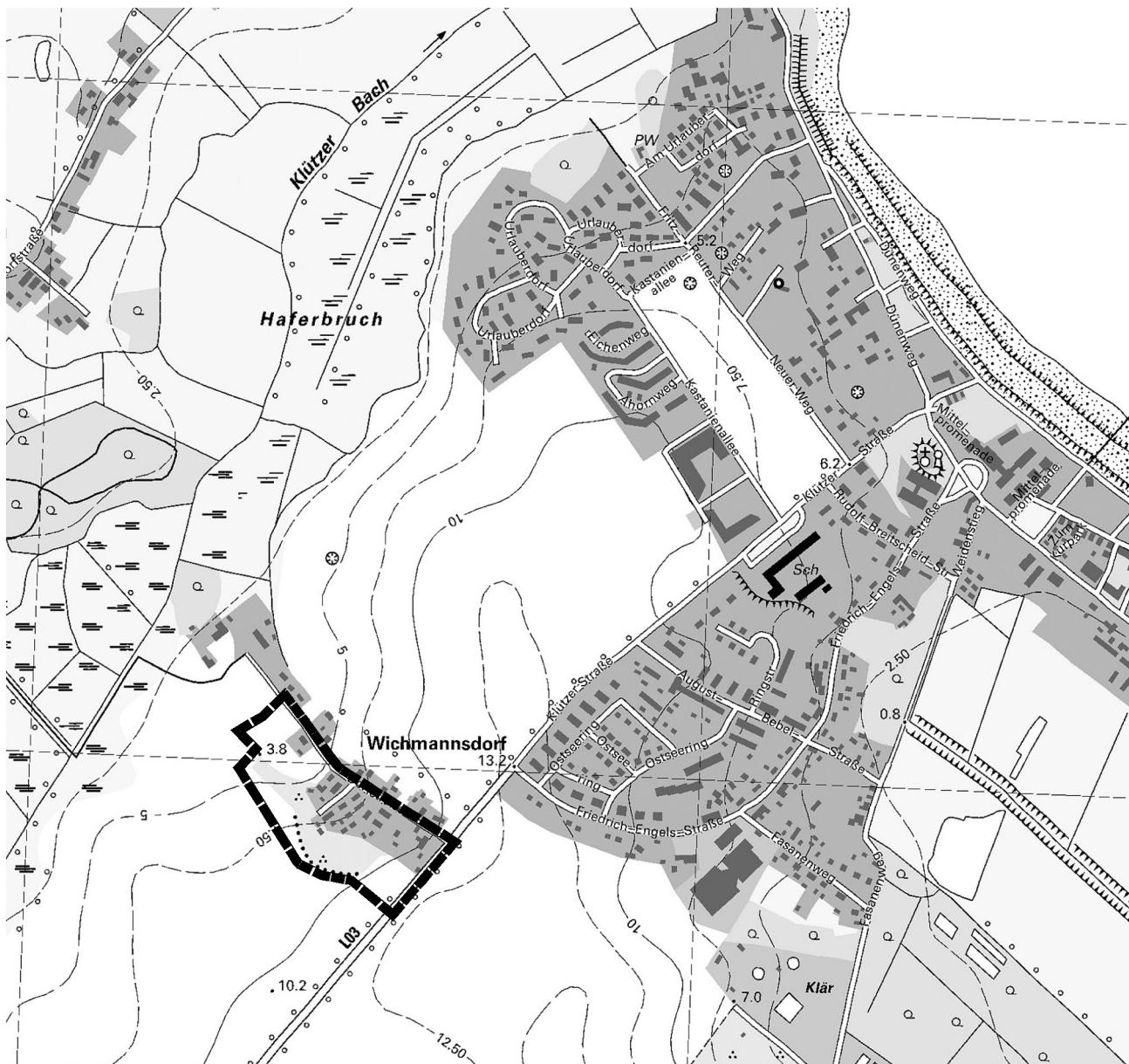


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kartengrundlage: topografische Karte (ohne Maßstab)

### 3 Örtliche Ausgangssituation

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. Die bestehende Bebauung reihet sich im Allgemeinen locker giebel- oder traufständig entlang der Dorfstraße aneinander.

Innerhalb des Planungsgebiets, südwestlich der Dorfstraße, ist in den letzten Jahren eine Bebauung von Doppel- und Reihenhäusern entstanden, die sich durch eine höhere Baudichte und durch eine von der Dorfstraße abzweigende Stichstraße (Mühlenblick) als Erschließung von der ursprünglichen städtebaulichen Struktur löst.

Der Straßenbereich sowie die Vorgartenzone wirken im vorderen Abschnitt der Dorfstraße (Strecke zwischen Mühlenblick und L 03) kahl, da Hecken nur teilweise und Bäume überhaupt nicht 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 anschließende Teich mit vorhandener Uferrandvegetation besteht hier eine deutliche Grünzäsur im dörflichen Gefüge. Die Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern.

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

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Gefälle von ca. 6 m in nordwestliche Richtung.



Abbildung 2: Dorfstraße, Ansicht vom Kreuzungspunkt L 03 (l.)



Abbildung 3: Teich mit Uferrandvegetation, Ansicht von der Dorfstraße (r.)



Abbildung 4: Mühlenblick, Ansicht in Höhe des Wendehammers (l.)



Abbildung 5: Stichstraße, Ansicht von der Dorfstraße (r.)

## 4 Planungsgrundlagen

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

#### 4.1.1. Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 19. November 2012 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die beabsichtigte Aufstellung der 3. Änderung und Er-

gänzung des Bebauungsplanes gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes<sup>1</sup> angezeigt. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2012 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

#### 4.1.2. Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg<sup>2</sup> im Versorgungsraum Naturschutz und Landschaftspflege, in einem Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft. Das Ostseebad Boltenhagen ist der herausragende Fremdenverkehrsort in der Region Westmecklenburg und 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.

### 4.2 Planungsrecht

#### 4.2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

#### 4.2.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeindevorstehung Ostseebad Boltenhagen hat am 26. Juli 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.

<sup>1</sup> Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M-V (Landesplanungsgesetz – LPIG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg; in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1996

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"

Begründung

Stand: Entwurf vom 24. April 2013

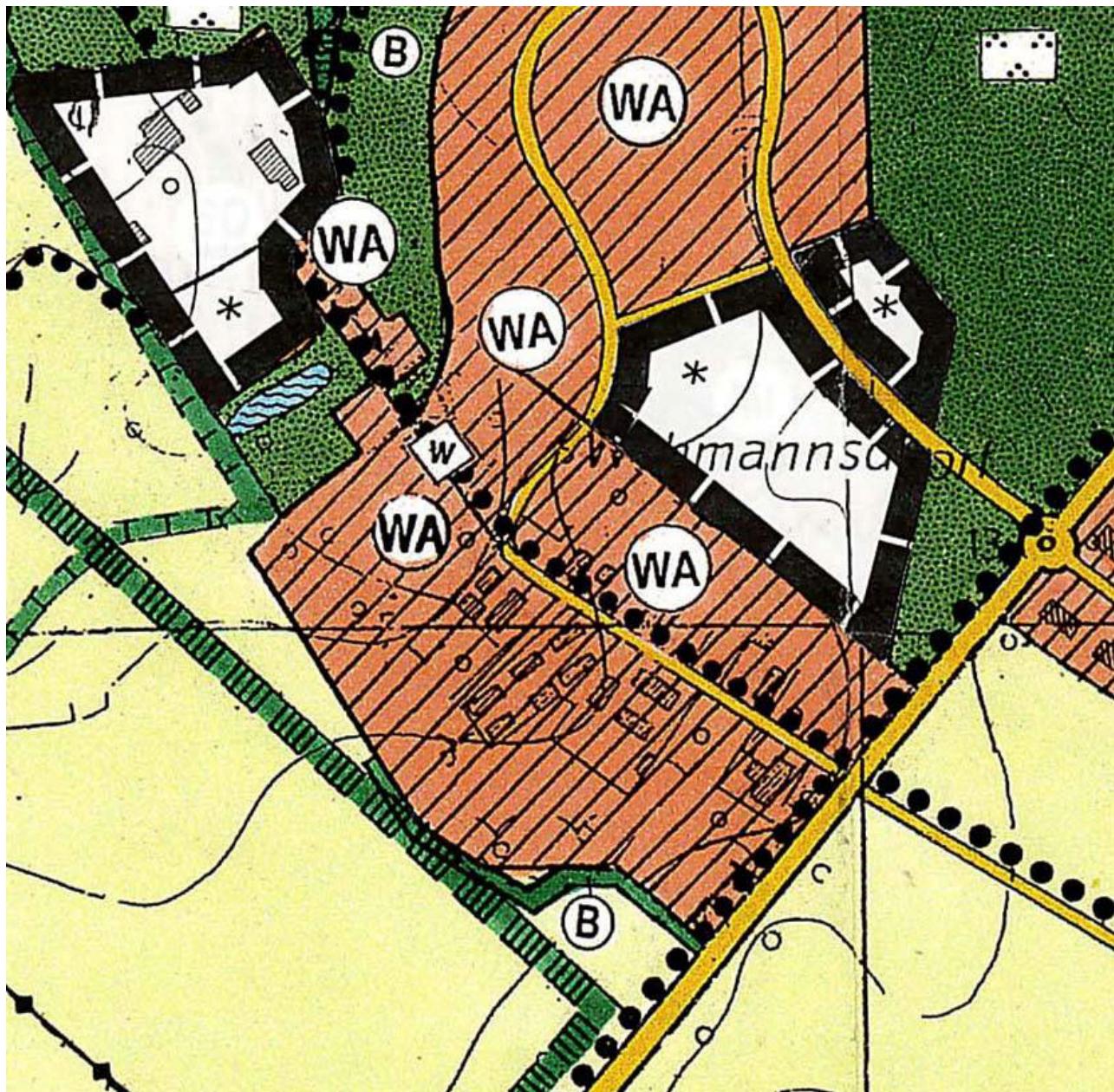


Abbildung 6: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Flächennutzungsplan (Auszug)

Fassung: wirksamer F-Plan

#### 4.2.3. Geltendes Recht

Der Bebauungsplan Nr. 18a "Wichmannsdorf – Ost" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Ablauf des 15. Juli 2006 rechtskräftig und setzt hier Allgemeine Wohngebiete, Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" und "Obstwiese" sowie Straßenverkehrsflächen fest. Weiterhin hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a mit Ablauf des 05. Dezember 2007 und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Ablauf des 07. Oktober 2010 ihre Rechtskraft erhalten und sind für die Beurteilung des Gebietes mit heranzuziehen. Entsprechende Auszüge der Planzeichnungen sind dem Anhang zu entnehmen.

Nach Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a behalten die textlichen Festsetzungen – bis auf die durch die Änderung neu gefassten, ergänzten und gestrichenen Ziffern – weiterhin ihre Gültigkeit. Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der 2. und 3. Änderung verlieren für den Geltungsbereich der 3. Änderung hingegen ihre Rechtskraft und werden durch diese ersetzt.

Das Verfahren zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geführt.

Die Gemeinde begründet die Einschätzung hinsichtlich der Anwendung des § 13a BauGB wie folgt:

- Der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung von bereits bebauten und überplanten innerörtlichen Fläche.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 7.500 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen.

## 5 Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Bebauung/ Nutzung

Wichmannsdorf wird geprägt durch Wohnbebauung in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Das Planungsgebiet zeichnet sich, wie bereits beschrieben, durch eine etwas höhere Baudichte, als die im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorherrschende, aus. Bisher sind nicht alle bereits durch den Ursprungsplänen überplanten Grundstücke bebaut. Baulücken sind am Mühlenblick, entlang der Dorfstraße sowie im Bereich der Stichstraße vorzufinden. Die Gemeinde strebt eine zeitnahe Bebauung auf den restlichen Grundstücken an. Sowohl die Struktur als auch die Nutzung wird sich an den Bestand und dem ursprünglichen Planungsziel orientieren. Erleichtern werden soll zudem mit der Anpassung von Tauf- und Firsthöhe die Herstellung von Reetdächern. Konstruktionsbedingt haben diese einen höheren Dachaufbau.

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

### 5.2 Erschließung

#### 5.2.1. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) überregionale 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.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"  
**Begründung**  
Stand: Entwurf vom 24. April 2013

### 5.2.2. 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 Einzelbaumplanzungen und fahrbahnbegleitend auf der nördlichen Seite einen Fußweg erhalten. Da sich der Straßenquerschnitt zur Ortsmitte verjüngt, variieren hier die einzelnen Ausbauelemente.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mühlenblick), die im südwestlichen Bereich von der Dorfstraße abzweigt, erschließt die vorhandene Doppelhausbebauung und endet mit einem Wendehammer. Diese Straße ist verkehrsberuhigt.

Eine weitere Stichstraße, die in südwestlicher Richtung von der Dorfstraße abzweigt, dient der Erschließung des Grundstücks Nr. 15 (Flurstück 58/1) sowie von künftig weiteren zwei Wohngebäuden.

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

### 5.2.3. Ruhender Verkehr

Auf den privaten Grundstücken der Wohngebiete 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. 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 errichtet. 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 Niederschlagswässer 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 Wasser- gesetzes 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 wasser- sparende 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. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat hiernach mindestens 48m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden in seiner Stellungnahme vom 5. Februar 2010 benannt, was jeder der 3 im folgenden aufgeführten Hydranten erbringen kann.

Nach Auskunft des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 10.05.2010 befinden sich im und um das Plangebiet folgende Hydranten, die zur Brandbekämpfung herangezogen werden können:

- Hydrant 1, am Mühlenblick 20, Einfahrt zum Parkplatz, UFH 80, 77 m<sup>3</sup>/h
- Hydrant 2, am Mühlenblick 2, im Grünstreifen, UFH 80, 55 m<sup>3</sup>/h
- Hydrant 3, Dorfstraße 18, im Grünstreifen, UFH 100, 65 m<sup>3</sup>/h.

Die Entfernung von max. 300 m zwischen Löschwasserentnahmestellen und Bebauung wird eingehalten. Alle aufgeführten Hydranten sind Bestandteil der Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem zwischen der Gemeinde Boltenhagen und dem Zweckverband Grevesmühlen.

Weiterhin kann zur Deckung der notwendigen Löschwassermenge aus dem Teich, mit einem Fassungsvermögen von ca. 1140 m<sup>3</sup> zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser 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

Die Abfallentsorgung für das WA3 kann nur unmittelbar am Hauptweg der Dorfstraße erfolgen. Insofern sollte ein entsprechender Stellplatz ausgewiesen werden.

### 5.3.4. Stromversorgung

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822-52 220 erfolgen.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbeplanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

## Kabel

Zu unseren 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 Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

## 6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Festsetzung des Ursprungsplans hat weiterhin Rechtskraft.

Für die Baugebiete werden die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,25 und 0,3 übernommen. Zielsetzung ist die Erhaltung einer lockeren dörflichen Bebauung.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen der einzelnen Grundstücke sichern planungsrechtlich den baulichen Bestand der Hauptgebäude und ermöglichen Erweiterungen im kleineren Umfang. Ermöglicht wird durch die Vergrößerung ebenfalls eine flexiblere Anordnung der Hauptgebäude sowie zugehöriger Anbauten wie u. a. Terrassen auf den Baugrundstücken. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur von Wichmannsdorf.

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

In der Vergangenheit hat die Festsetzung von Vollgeschossen immer zu Problemen bei der Interpretation durch Bauherren und Architekten geführt. Aus diesem Grund wird künftig 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 Treppenräume 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 höher 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 m entstehen.

Für den Bereich der Reetdachhäuser wurden abweichend eine Traufhöhe von 4 m und 10 m festgesetzt. Diese Form von Häusern ist hier ausdrücklich von der Gemeinde erwünscht. Konstruktionsbedingt ist die Gebäudehöhe etwas höher als bei normaler Hartbedachung. Eine Firsthöhe von 10 m bei dieser Dachart soll daher ausnahmsweise zugelassen werden, insbesondere da diese punktuell keine Auswirkung auf die Gestaltung von Wichmannsdorf hat.

Entfallen ist die Einschränkung, dass Haugruppen keine Länge über 22 m haben dürfen. Bereits durch die vorhandenen Baugrenzen wird die Länge hinreichend eingeschränkt und auf die Festsetzung kann verzichtet werden.

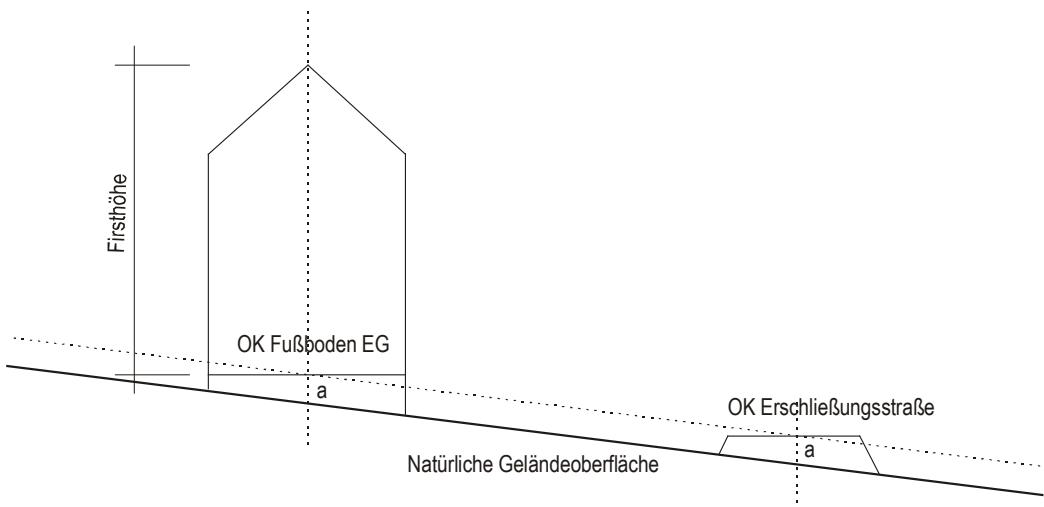


Abbildung 7: Prinzipdarstellung zu den festgesetzten Bezugspunkten für Gebäudehöhen (ohne Maßstab)

## 6.2 Grünflächen

Die vorhandenen Hausgärten (Gartenland) und angrenzenden Wiesenflächen (Obstwiesen) werden weiterhin zeichnerisch festgesetzt, da sie einen fließenden Übergang von der bebauten Ortslage zur Landschaft garantieren. Für die Flächen bleiben die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans bestehen.

## 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.

## 6.4 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.

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.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Geltungsbereich sind zum größten Teil schon Bestand und sind durch entsprechende Baulisten 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 einzuhalten 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 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 4 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).

## 7.2 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 anzulegen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

## 7.3 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.

#### 7.4 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.

#### 7.5 Altlasten

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landräatin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

### 8 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m <sup>2</sup> ]	
<b>1 Baugebiete</b>		<b>26.046</b>
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	1.019	
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	13.789	
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	5.248	
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 4)	2.762	
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 5)	1.608	
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 6)	1.620	
<b>2 Verkehrsflächen</b>		<b>4.201</b>
▪ Straßenverkehrsfläche (Landstraße 03)	1.334	
▪ Straßenverkehrsfläche (Dorfstraße)	1.108	
▪ Straßenverkehrsfläche (Stichstraße)	211	
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mühlenblick)	1.548	
<b>3 Grünflächen</b>		<b>10.078</b>
▪ Gartenland	4.524	
▪ Obstwiese	5.554	
<b>Größe des räumlichen Geltungsbereiches</b>		<b>40.325</b>

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"  
**Begründung**  
 Stand: Entwurf vom 24. April 2013

---

## 9 Kosten für die Gemeinde

Bei der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung entstehen der Gemeinde Kosten hinsichtlich der erforderlichen Erschließungsmaßnamen. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, entstehen nur Kosten für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung. Diese Kosten werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

## 10 Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der Formulierung der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Ostseebad Boltenhagen, den

- Siegel -

- der Bürgermeister -

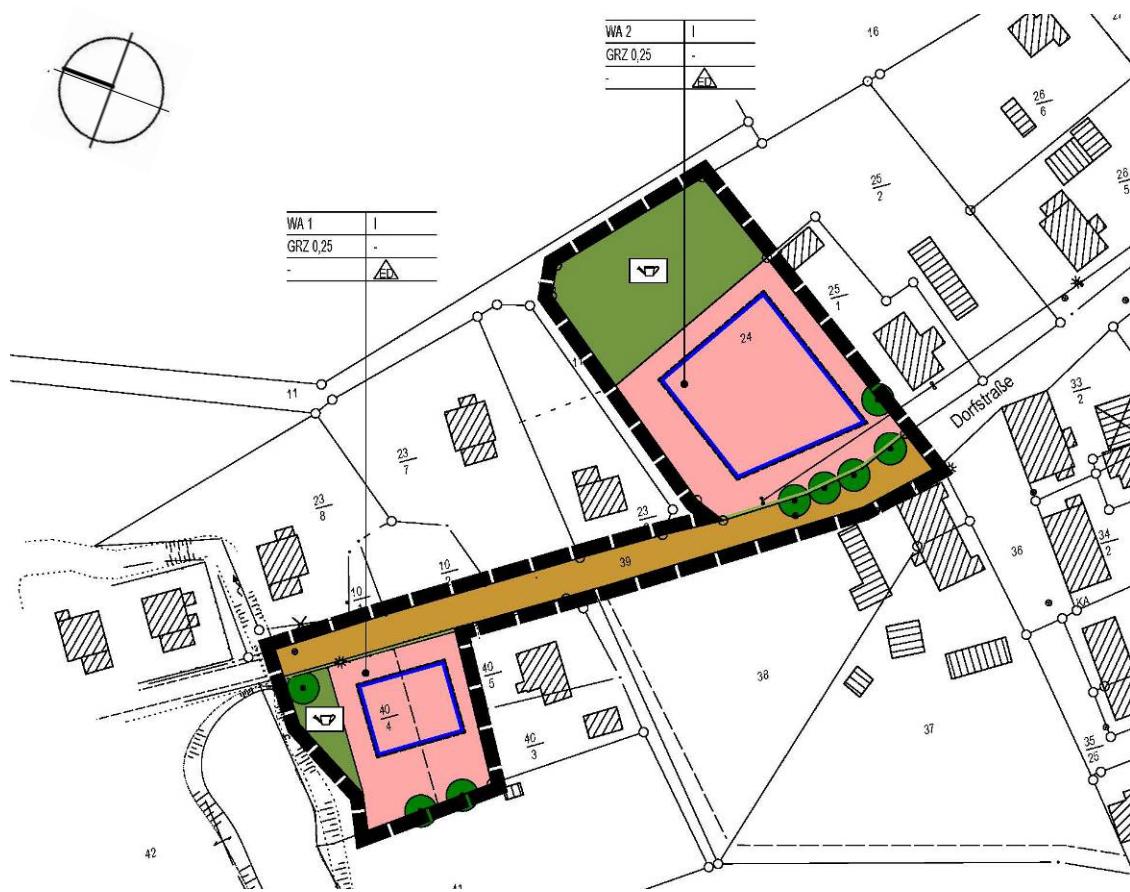
**planung: blanck.**  
 architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
 regionalentwicklung umweltschutz  
 Turmstraße 13b 23966 Wismar  
 tel. 03841 - 20 00 46 fax. 03841-21 18 63  
 wismar@planung-blanck.de



Anlage 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan Nr. 18a (unmaßstäblich)



Anlage 2: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a (unmaßstäblich)



Anlage 3: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a (unmaßstäblich)



## Anlage 4: Wasserrechtliche Erlaubnis (Entwässerungskonzept)



### Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin

#### Untere Wasserbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1155 • 23931 Grevesmühlen

Amtsfreie Gemeinde Boltenhagen  
vertr.d.d.Bürgermeister  
Ostseallee 36  
23946 Ostseebad Boltenhagen

Auskunft erteilt Ihnen  
**Herr Behrendt**  
Zimmer      Telefon      Fax  
**4.211**      **722 190**      **722 172**  
E-mail  
**d.behrendt@nordwestmecklenburg.de**  
Aktenzeichen  
**66.11-10/10-58014-022-00**  
Ort, Datum  
**Grevesmühlen, den 28. Juni 2011**

Auf Antrag des Ingenieurbüro Heimo Wittenburg, Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf vom 14.06.2011 (Posteingang) ergeht die  
**Wasserrechtliche Erlaubnis**

#### I. Entscheidung

Aufgrund der §§ 8, 9, 12 Abs.2 und 13 des WHG<sup>1</sup> wird der

Amtsfreien Gemeinde Boltenhagen  
vertr.d.d.Bürgermeister  
Ostseallee 36  
23946 Ostseebad Boltenhagen

die Erlaubnis für folgende Gewässerbenutzung erteilt.

**1. Art der Gewässerbenutzung:** Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus der Trennkanalisation der Ortslage Wichmannsdorf über eine Rohrleitung in den Graben Wi/1.

**2. Umfang der Gewässerbenutzung:**  $\max_Q = 205,00 \text{ l/s}$

<sup>1</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit dem Gesetz zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie auf dem Gebiet des Umweltrechts sowie zur Änderung umweltrechtlicher Vorschriften vom 11.August 2010 (BGBl.I S. 1163)

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
23936 Grevesmühlen • Börzower Weg 3  
Fax: (03881) 722-0 Fax: (03881) 722-340

e-Mail: [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)

Bankverbindung:  
Konto der Kreiskasse NWM bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ: 140 510 00 Konto-Nr. 1 000 034 549  
IBAN: DE61 1405 1000 0345 49 BIC: NOLADE21WIS

Homepage: <http://www.nordwestmecklenburg.de>

### **3. Örtliche Lage der Nutzung:**

Gewässer : Wi/1  
 Gemeinde/Ort : Boltenhagen/ Wichmannsdorf  
 Landkreis : Nordwestmecklenburg  
 Gemarkung : Wichmannsdorf  
 Flur : 1  
 Flurstück : 168

Geografisches Koordinatennetz : Gauß-Krüger h: 5986639,0 r: 2643551,0  
Meridian Streifensystem : 6°  
Ellipsoid : Krassowski

#### **4. Antragsunterlagen:**

Folgende Unterlagen sind Bestandteil der Erlaubnis:

Erläuterungsbericht

### **Straßenbauliche Beschreibung**

## Hydraulischer Nachweis

## **Beschreibung erdverlegter Rohrleitungen**

## **Bescheinigung erlaubter F Hinweise und Vorschriften**

## **Hinweise und Vorschriften**

### **Schlussbetrachtungen**

Stellungnahme des Wasser – und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“

## Anlagen

1. Übersichtsplan	M 1:25000
2. Lageplan Straße + Erschließung	M 1:250
3. Lageplan Vorfluter	M 1:500
4. Regelquerschnitt	M 1:50
5. Längsschnitt Straße	M 1:250/25
6. Längsschnitt Vorfluter	M 1:500/50
7. Längsschnitt Regenwasserkanal 1. BA	M 1:500/50
8. Längsschnitt Regenwasserkanal 2. BA	M 1:500/50
9. Lageplan Einzugsgebiete	M 1:500

## **5. Beschreibung der Anlage**

Mit der Herstellung der Niederschlagsentwässerung des B-Plangebietes Nr. 18a wird neben dem jetzt geplanten Teilabschnitt BA1 das Niederschlagswasser der gesamten Ortslage über die Straßenentwässerung und die vorgesehenen Hausanschlüsse sowie einer Rohrleitung B DN 400; DN500 und DN600 in den Graben Wi/1 abgeleitet. Eine gesonderte Behandlung des unbelasteten Niederschlagswassers ist gemäß DWA- Merkblatt M 153 nicht erforderlich.

## **II. Nebenbestimmungen**

1. Auflagen

1.1 Die erlaubte Art, der Umfang und die örtliche Lage der Gewässerbenutzung sind einzuhalten. Die Vernässung benachbarter Grundstücke ist mit den Erschließungsmaßnahmen auszuschließen.

1.2 Die Einleitung in den Straßendurchlass B DN 600 ist entsprechend der wasserbautechnischen Vorschriften herzustellen.

1.3 Der Gewässerbenutzer ist verpflichtet, seine wasserwirtschaftlichen Anlagen ordnungsgemäß instand zu halten, nach Betriebs- bzw. Bedienungsanleitung zu betreiben und ihre ständige Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, so dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen Dritter vermieden werden. Schäden an den Anlagen sind unverzüglich zu beheben. Der Gewässerbenutzer hat Vorsorge zu treffen, damit Störungen und deren Wiederholung vermieden werden und eine ordnungsgemäße Funktion der Anlage möglichst schnell wieder erreicht werden kann.

1.4 Die Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht durch Schmutzwasser aus Fehlanschlüssen zu verunreinigen.

1.5 Bei Veränderungen und Abweichungen den vorgenannten Antragsunterlagen zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird die erteilte Erlaubnis ungültig. Veränderungen und Abweichungen sind rechtzeitig anzugeben und bedürfen der Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde.

1.6 Die ständige Kontrolle der Einhaltung der in dieser wasserrechtlichen Erlaubnis erteilten Bedingungen und Auflagen obliegt dem Gewässerbenutzer.

1.7 Werden in Zusammenhang mit der Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers für die Unterhaltung des Gewässerabschnittes höhere Kosten verursacht, sind sie dem gewässerunterhaltungspflichtigen Wasser – und Bodenverband zu erstatten.

1.8 Die Erteilung dieser wasserrechtlichen Erlaubnis entbindet nicht von der Erfüllung der sich aus anderen Rechtsvorschriften ableitenden Pflichten, die sich unter Umständen im Zusammenhang mit der Ausübung dieser Gewässerbenutzung ergeben können.

## **2. Vorbehalt**

Diese Erlaubnis wird gemäß § 18 WHG unter dem Vorbehalt des Widerrufes erteilt und steht unter dem Vorbehalt nachträglicher Anordnungen und Maßnahmen zum Gewässerschutz.

## **III. Hinweise**

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehrerer Grundstücke dienen oder die öffentlich sind, bedürfen grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus der Trennkanalisation bleibt auf Antrag des Erlaubnisinhabers abgabefrei, soweit es nicht aus Fehlanschlüssen verunreinigt ist und wenn die Niederschlagswasserbehandlung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Über eventuell vorhandene Entwässerungsleitungen innerhalb der Gemeinde liegen der Unteren Wasserbehörde keine Angaben vor. Auf die Beachtung der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Ktiste“ wird verwiesen.

Weitergehende privatrechtliche Forderungen werden mit dieser wasserrechtlichen Erlaubnis nicht berücksichtigt. Eine Haftung der Unteren Wasserbehörde bei eventuellen Schäden durch die Einleitung in das Gewässer wird ausgeschlossen.

## **IV. Begründung**

Mit Antrag vom 14.06.2011 (Posteingang) wurde durch das Ingenieurbüro Heimo Wittenburg die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet Nr.18a Wichmannsdorf der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in den Graben Wi/1 beantragt. Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) ist Abwasser (§ 54 Abs.1 Pkt.2 WHG).

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt gemäß § 9 Pkt.4 WHG einen Benutzungstatbestand dar und bedarf nach § 8 Abs.1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Zuständige Wasserbehörde ist nach § 108 Absatz 2 LWaG<sup>2</sup> die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs.2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers (Abwassers) in das Gewässer darf nach § 57 Abs. 1 WHG nur erfolgen, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist. Den Stand der Technik regelt die AbwV<sup>3</sup> in den Anhängen für bestimmte Herkunftsgebiete, das Niederschlagswasser ist hier ausgenommen.

Als Stand der Technik wird in Verbindung mit § 3 Pkt. 11 WHG auf fortschrittliche Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen abgestellt, die der praktischen Eignung einer Maßnahme zur Begrenzung von Emissionen in Wasser und Boden, zur Gewährleistung der Anlagensicherheit oder Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf die Umwelt dienen.

Gemäß dem Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA-M 153<sup>4</sup> ergab sich vor Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer kein Behandlungsbedarf.

Gemäß § 4 Abs. 2 AbwAG M-V<sup>5</sup> ist das Einleiten von Niederschlagswasser aus einem Regenwasserkanal auf Antrag des Erlaubnisinhabers abgabefrei, soweit es den Anforderungen des die Einleitung zulassenden Bescheides erfüllt und nicht durch Schmutzwasser aus Fehlanschlüssen verunreinigt ist.

Die verfügbten Nebenbestimmungen sind nach pflichtgemäßem Ermessen auf der Grundlage der §§ 13, 100 WHG erteilt und dienen der Wasserbehörde zur Überwachung und Erfüllung der nach dem LWaG und WHG begründeten Verpflichtungen.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen konnte entschieden werden, dass Versagungsgründe nach § 12 WHG zur Ausübung der beantragten Benutzung des Gewässers nicht vorliegen und die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 12 Abs.2 WHG nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt wird.

<sup>2</sup> Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes über die Zuordnung von Aufgaben im Rahmen der Landkreisneuordnung vom 12.07.2010 (GVOBl.M-V S.383)

<sup>3</sup> Verordnung über Anforderungen an das Einfüllen von Abwasser in Gewässer in der Bekanntmachung der Neufassung vom 17.Juni 2004 (BGBl. I Nr. 28 S. 1108), zuletzt geändert mit Artikel 20 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585)

<sup>4</sup> Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser  
<sup>5</sup> [www.bundesumweltministerium.de](#)

<sup>6</sup> Ausführungsgesetz zum Landesabwasserabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 19.12.2005 (GS M-V, Gl. Nr. 753-6), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOB.M-V S.101)

## V. Kostenentscheidung

Kosten sind Verwaltungsgebühren und Auslagen. Gemäß § 8 Abs. 1 VwKostG M-V<sup>6</sup> sind Gemeinden von der Erhebung von Verwaltungsgebühren befreit. Auslagen sind nicht entstanden.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erheben. Über den Widerspruch entscheidet die Landrätin. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, 23936 Grevesmühlen, Börzower Weg 3 einzulegen.



Anlage: Flurkartenauszug mit Einleitstelle

<sup>6</sup> Verwaltungskostengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 04.Oktobe 1991 (GS M-V GI Nr. 2013-1), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes über den Zugang zu Umweltinformationen in M-V vom 14.Juli 2006 (GVÖBL M-V S. 568, 570)

## Anlage 5: Teilerschließungsplan (Entwässerungskonzept)

