

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/13/7487</b> Status: öffentlich Datum: 06.06.2013 Verfasser: Carola Mertins
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.1 der Stadt Klütz für den nordwestlichen Teilbereich des Gebietes An der Bamburg im Verfahren nach § 13 a BauGB</b>	
<b>Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevorstand Ostseebad Boltenhagen	

## Sachverhalt:

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 31.1 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Bereiches zwischen der Landesstraße und der vorhandenen Wohnbebauung an der Bamburg und am Güldenhorn zu schaffen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Basis zur gewünschten baulichen Entwicklung als Standort für das Wohnen und wohnspezifischen infrastrukturellen Anlagen, wie Kindertagesstätte, Pflegewohnen, Mehrgenerationswohnen sowie Kommunikationszentrum, Schwimmbad und Sauna ist es notwendig, die planerischen und damit in Zusammenhang stehenden Konflikte im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu bewältigen. Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Realisierung der Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich. Die Beurteilung des Gebiets aus planungsrechtlicher Sicht würde derzeit nach § 35 BauGB erfolgen; danach ist eine Bebauung in der beabsichtigten Form derzeit nicht möglich.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird um Stellungnahme gebeten..

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.1 der Stadt Klütz für den nordwestlichen Teilbereich des Gebietes An der Bamburg im Verfahren nach § 13 a BauGB weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

## Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger getragen.

## Anlagen:

1. Auszug Plan

---

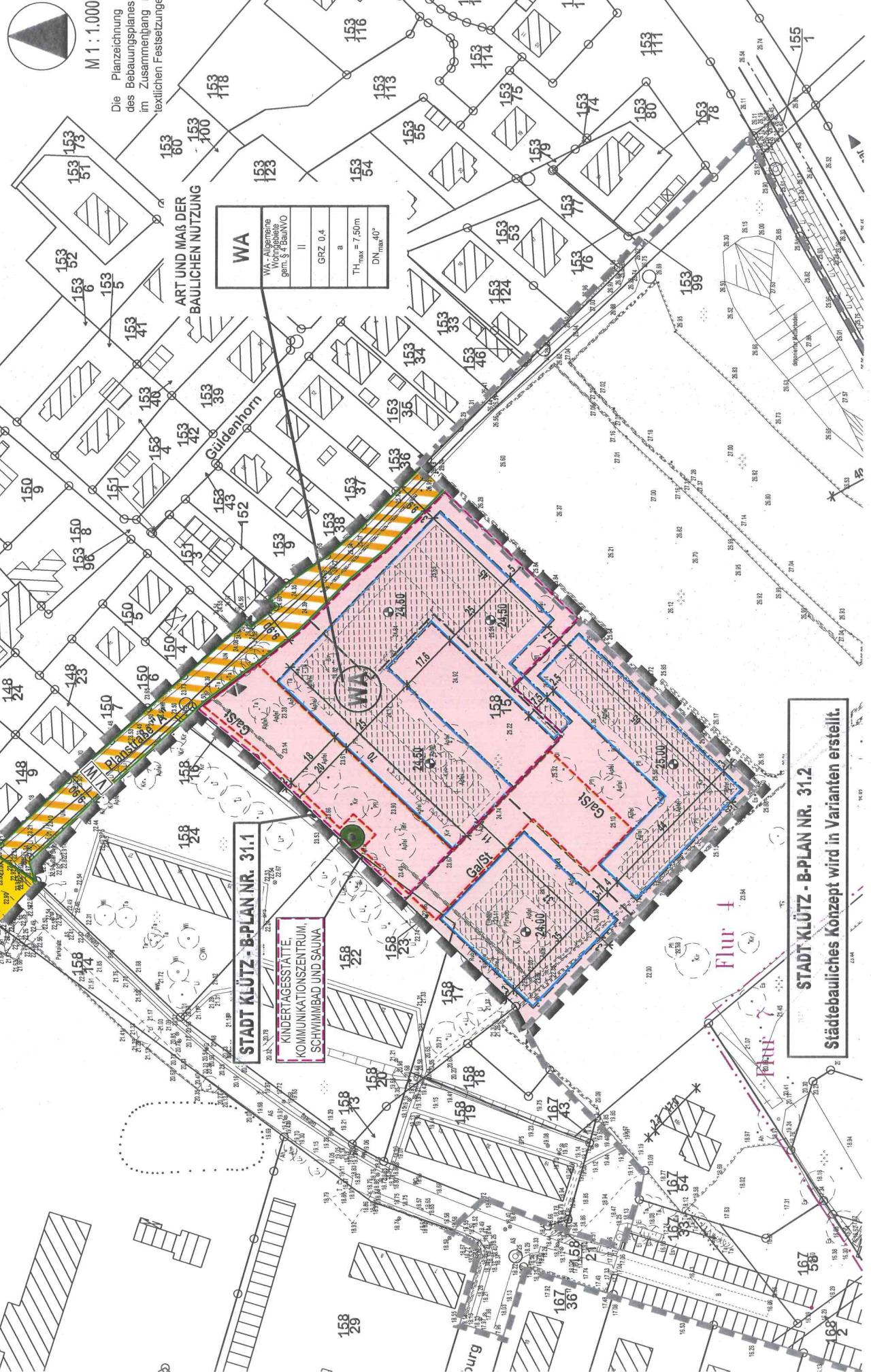
Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

# TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauzulassungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderleiterungs- und WohnbauLandesgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). In Anwendung der Flächennutzungsverordnung (FlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1509), vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/13/7606</b>			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 16.07.2013			
	Verfasser: Mertins, Carola			
<b>Ergänzung des Abwägungsbeschlusses vom 16. Mai 2013 und Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung</b>				
<b>Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage</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 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 Gemeindevorvertretung vom 5. Juli 2012 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung bestimmt. Die Planunterlagen einschließlich Begründung dazu lagen in der Zeit vom 01.10.2012 bis 01.11.2012 öffentlich aus. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lagen der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung Teil A und Text Teil B, die Begründung sowie das städtebauliche Konzept 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. Während der frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange 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 abzuwägen (vgl. Abwägungsprotokoll). Das Abwägungsergebnis ist der Öffentlichkeit, den Behörden und den 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 Stellungnahmen der Öffentlichkeit),
- Vorentwurf vom 5. Juli 2012,
- geändertes Konzept als Diskussionsgrundlage.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte bereits in ihrer Sitzung am 16. Mai 2013 den Abwägungsbeschluss zu Stellungnahmen des Vorentwurfs gefasst. Dieser Abwägungsbeschluss wird hiermit entsprechend ergänzt, weil nachträglich weitere Stellungnahmen eingegangen sind.

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses und seiner Ergänzung bzw. der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und unter Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB nachträglich eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Ostseebad Boltenhagen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Es ergeben sich
  - o zu berücksichtigende,
  - o teilweise zu berücksichtigende und
  - o 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 sowie 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.
3. Die Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung inklusive Umweltbericht werden gebilligt und für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt.
4. Die Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung inklusive Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden.
6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzugeben, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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 Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
7. Mit der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.
8. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ist im Haushalt eingestellt.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung, derzeitiger Stand
2. Text (Teil B), derzeitiger Stand
3. Ergänzung der Auswertung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen
4. Begründung erst nach Vorlage der noch ausstehenden Gutachten zur Entwässerung, zum Verkehr, zum Artenschutz, zur Schallbetrachtung

---

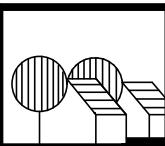
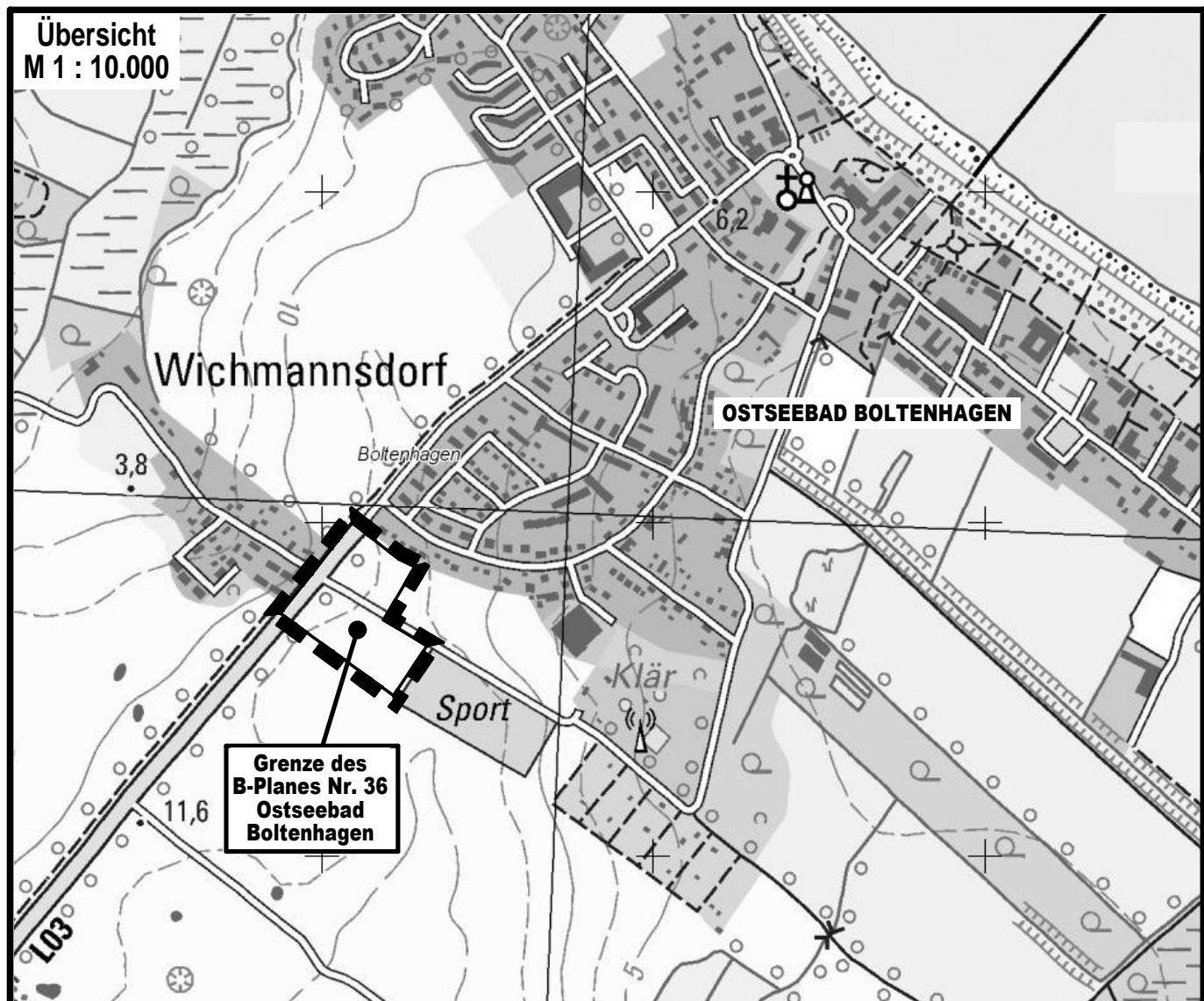
Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

# SATZUNG

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

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

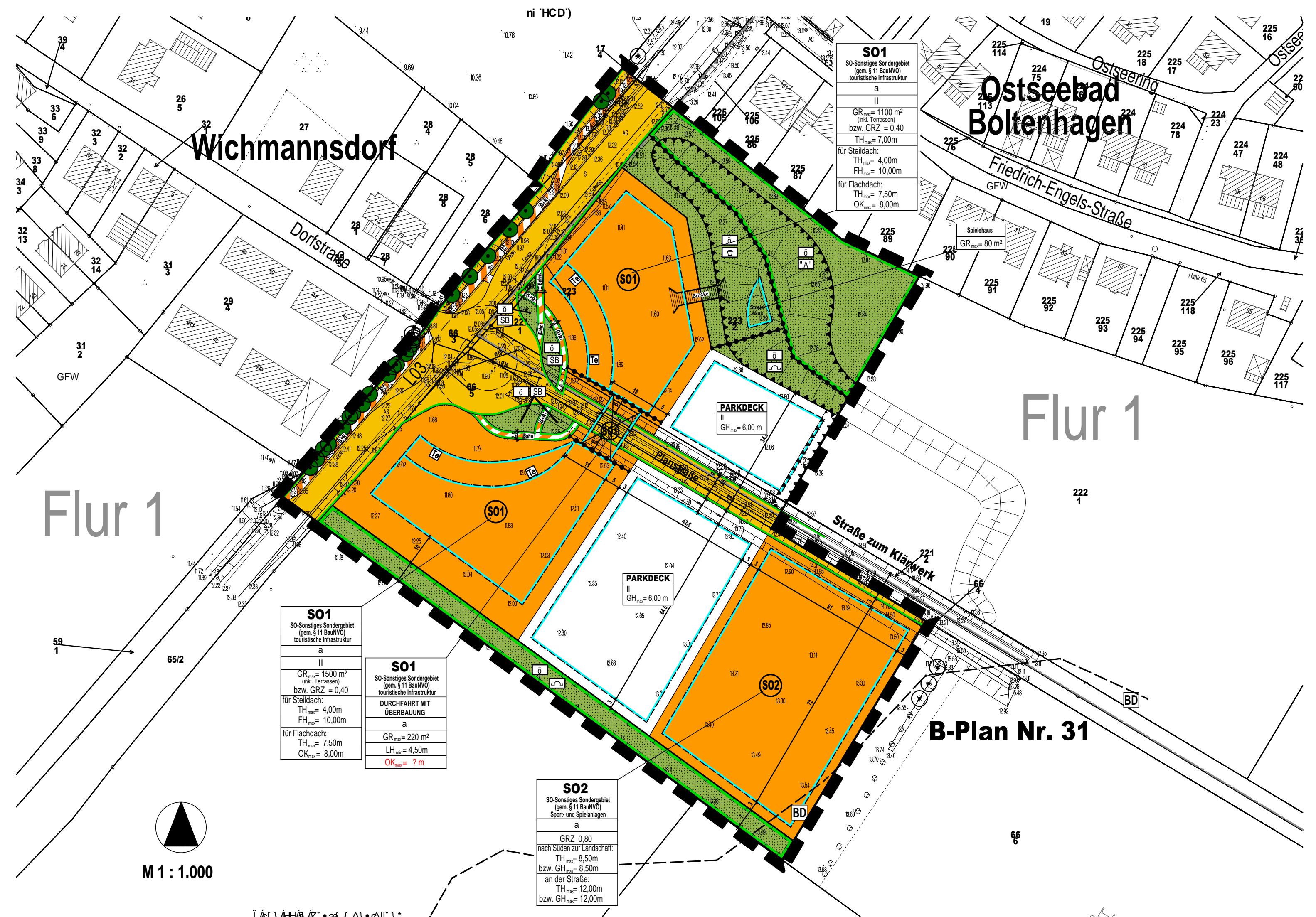


Planungsbüro Mahnel

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

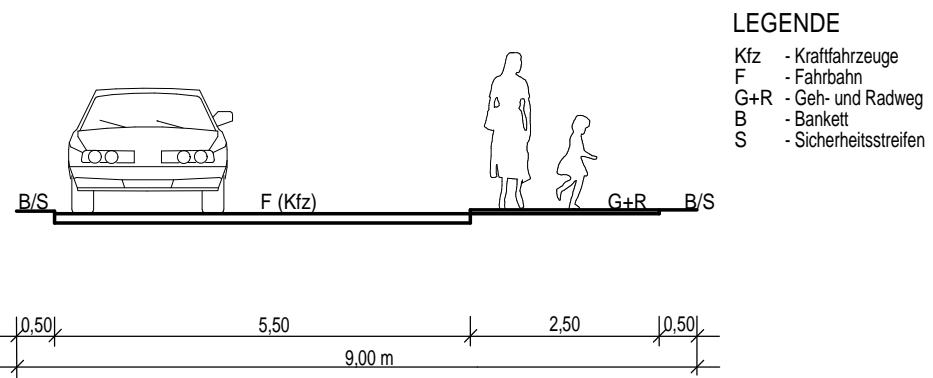
Planungsstand: 30. Juli 2013

**ENTWURF - Variante 1  
Beschlussvorlage**



# EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

## Planstraße



# 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
$GR_{\max} = 1100m^2$	maximale Grundfläche, GR z.B. 1100m <sup>2</sup>	
GRZ 0,80	Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,80	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
$TH_{\max} = 4,00m$	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
$FH_{\max} = 8,50m$	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
$GH_{\max} = 8,00m$	Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
$LH_{\min} = 4,50m$	Lichte Höhe, als Mindestmaß über Bezugspunkt	
$OK_{\max} = 12,00m$	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	
<b>G+R</b>	Geh- und Radweg	
<b>Bahn</b>	Bäderbahn "Carolinchen"	
	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	
	REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	Par. 9 (6) BauGB
	Bereich mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Parkdeck	Par. 9 (1) 9 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Par. 1 (1) 24 BauNVO
	Nr. der Maßnahme	
	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
	Höhenangaben ü HN
	Bemaßung in Metern
	Kennzeichnungen der SO-Gebiete mit lfd. Nr.
	Brücke

# 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

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 Gemeindevorvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde mit Beschluss der Gemeindevorvertretung 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

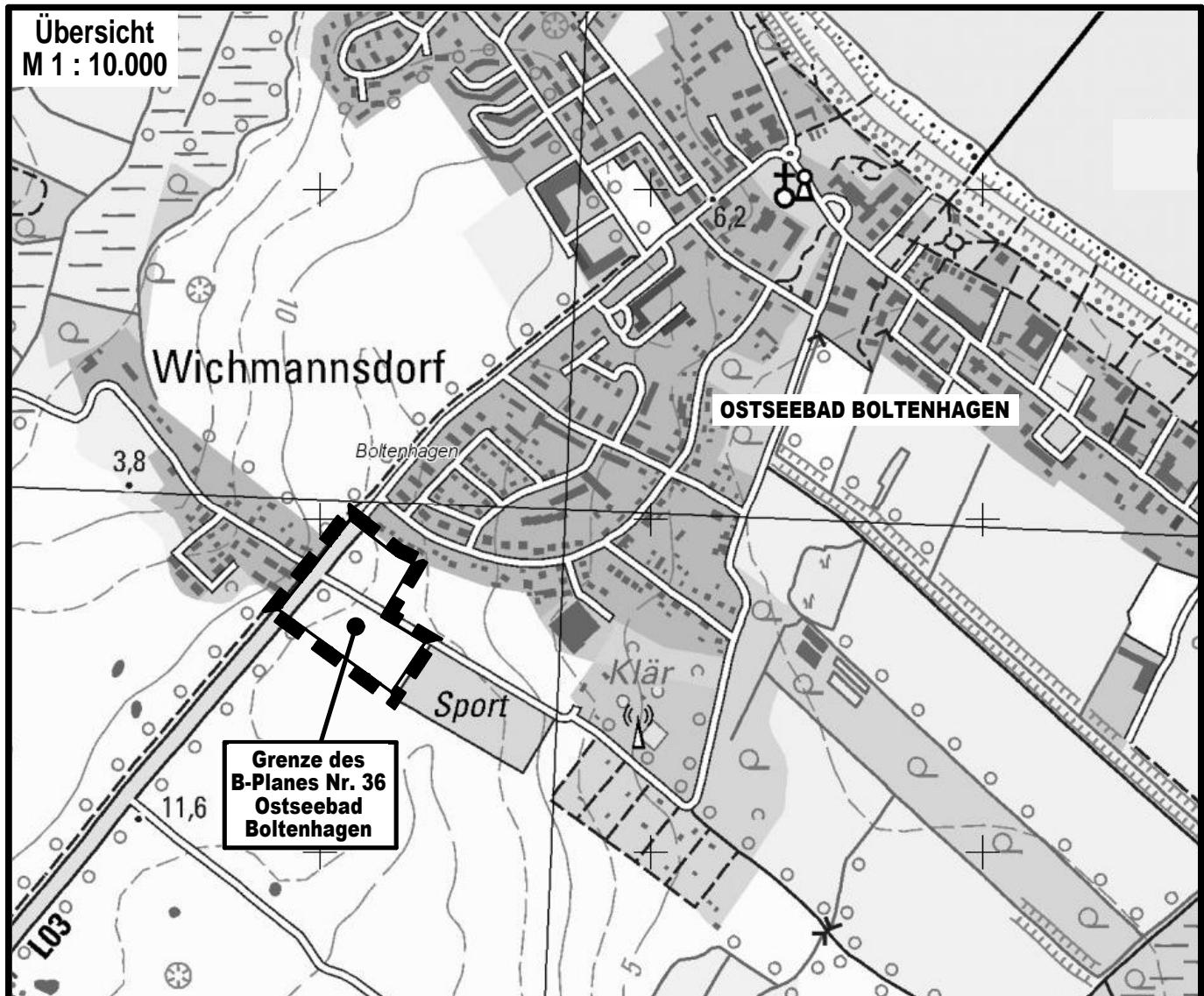
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPN NR. 36  
 FÜR DAS GEBIET WESTLICHER ORTSEINGANG  
 ZWISCHEN WICHMANNSDORF UND SPORT- UND FREIZEITANLAGE  
 GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),, 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 Gemeindevorvertretung 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, erlassen.

# SATZUNG

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

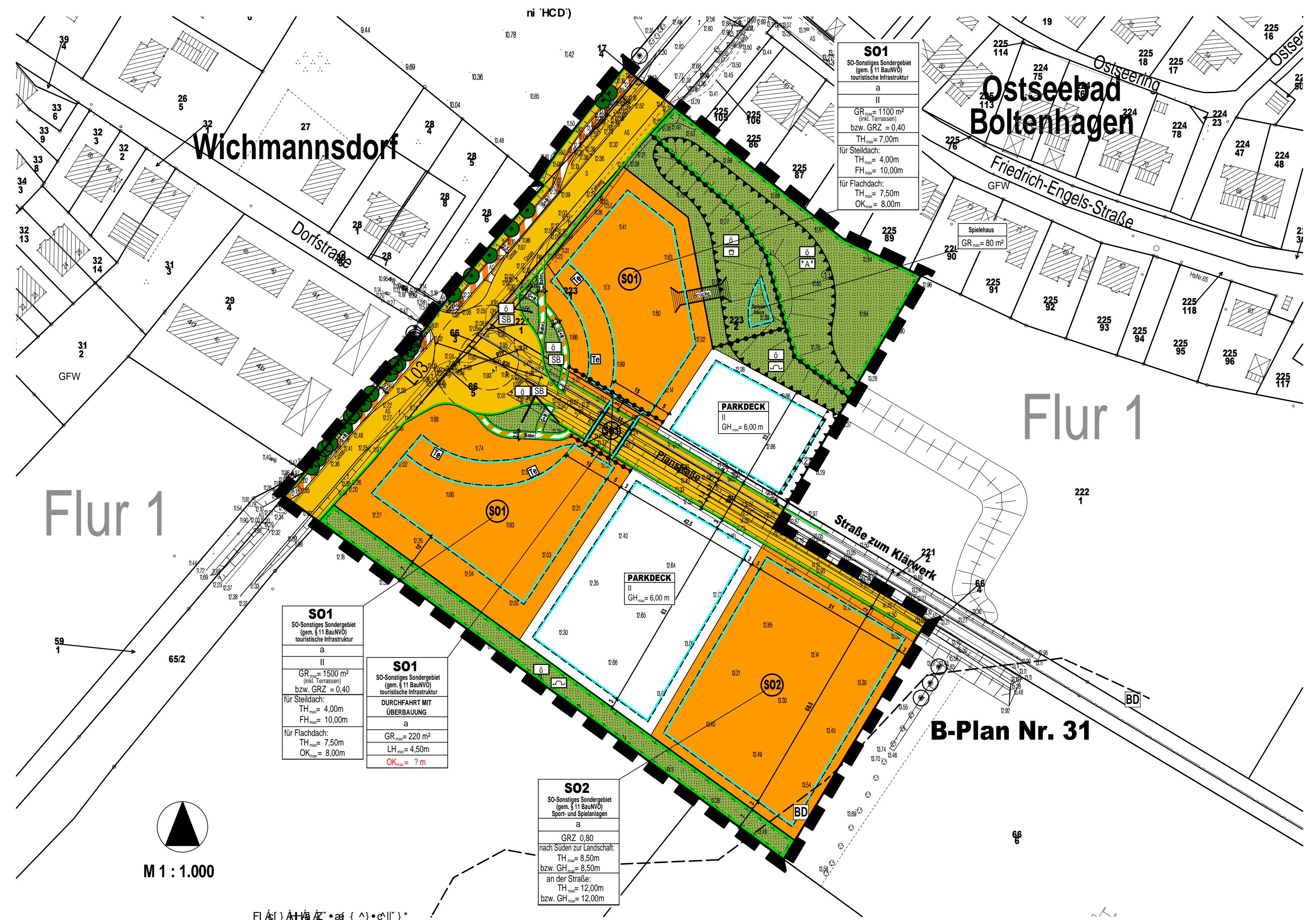
für das Gebiet westlicher Ortseingang  
zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 30. Juli 2013  
**ENTWURF - Variante 2**  
**Beschlussvorlage**



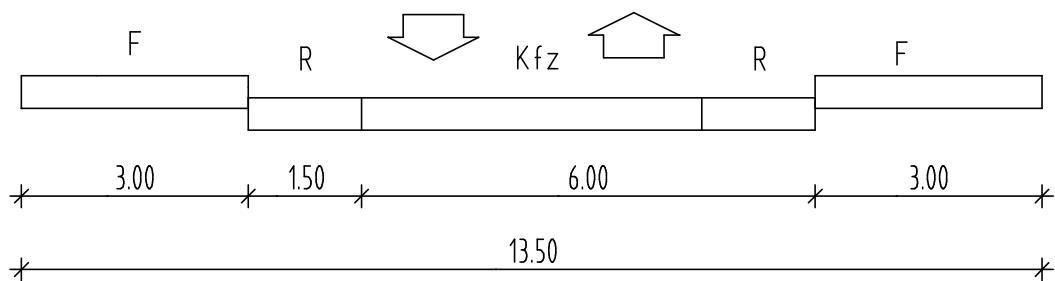
# EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße

M 1: 100

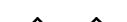
## LEGENDE

- Kfz - Kraftfahrzeuge
- F - Fußgänger
- R - Radweg



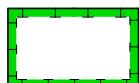
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 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	
a	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	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	
	Geh- und Radweg	
	Bäderbahn "Carolinchen"	
	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

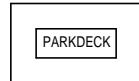


REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Par. 9 (6) BauGB

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

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Parkdeck

Par. 9 (1) 9 BauGB



①

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

Par. 1 (1) 24 BauNVO



Nr. der Maßnahme

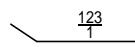
Par. 1 (4) BauNVO  
Par. 16 (5) BauNVO



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

# 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

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 Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung 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 BEBAUUNGSPN 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 der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),, 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 Gemeindevertretung 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, 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 Freizeitzwecke.
2. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Sport- und Spielanlagen sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Anlagen, die sportlichen und Freizeitzwecken und deren Verwaltung dienen (z. B. Kinderspielhaus, Kegelbahn, Bowlingbahn, Halle für Indoor-Sportarten, etc.),
  - Sanitär- und Lagerräume, die den Anlagen für sportliche und 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)**

2.1 Die festgesetzte zulässige Grundfläche SO-Gebiet 1 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen der Einrichtungen des Busshuttle-Verkehrs bis maximal 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.

2.2 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 und bis zu einer Grundfläche GR<sub>max</sub> = 30 m<sup>2</sup> zulässig.

**4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen 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 der festgesetzten sonstigen Sondergebiete unzulässig.

**5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

Auf den Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkdeck" ist jeweils nur ein Parkhaus mit 2 Geschossen mit bis zu 75 Einstellplätzen (im Norden) bzw. mit bis zu 180 Stellplätzen (im Süden) zulässig.

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

*Die Festsetzungen werden nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchungen getroffen.*

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

*Die Festsetzungen sind unter Beachtung ortsgestalterischer und denkmalpflegerischer Anforderungen zu treffen.*

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

**1. Grünflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 1.1 Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“ ist gemäß Festsetzung III.3.1 zu entwickeln. Die Herstellung von Aufschüttungen ist zulässig.
- 1.2 Die im nördlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist als flächige Gehölzanpflanzung zu entwickeln. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt III.2.1 zu verwenden. Die Herstellung von Aufschüttungen ist zulässig.
- 1.3 Die festgesetzte öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als parkartig gestalteter Spielbereich zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind das Aufstellen von Spielgeräten, Sitz- und Gestaltungselemente sowie das Anlegen von Wegen und Sandspielbereichen zulässig. Für die Bepflanzung sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es sind keine giftigen Gehölze zu verwenden. Die gestalterische Aufwertung der Flächen durch Zierpflanzen und Obstgehölze ist zulässig. Die Herstellung von Aufschüttungen ist zulässig.
- 1.4 Die am südlichen Plangebietsrand festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ ist gemäß Festsetzung III.3.2 zu entwickeln.
- 1.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist als gestaltete Grünfläche, unter Berücksichtigung der Anforderungen an Verkehrssicherheit und Verkehrsraum, zu entwickeln.

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

**2.1 Pflanzliste**

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

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“.

Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweiggriffliger 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*).

**2.2 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume gemäß Pflanzliste unter Punkt III.2.1 zu ersetzen.**

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

3.1 Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche mit Saumbereich zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Für die Bepflanzung sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt III.2.1 zu verwenden. Es sind Pflanzen in der Qualität Sträucher mit einer Höhe von 125 – 150 cm bzw. Heister mit einer Höhe von 175- 200 cm im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Randbereichen ist die Herstellung von maximal 5 m breiten Saumbereichen zulässig.

3.2 Die am südlichen Plangebietsrand festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist alsheckenartige Gehölzfläche zu entwickeln. Für die Bepflanzung sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt III.2.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in der Qualität Heister, Höhe 175/200 cm oder verpflanzter Strauch, 2xv, 125-150 cm im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle 15 m ist ein Hochstamm in der Qualität 3xv, mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Auf der Südseite der Anpflanzfläche ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein 1,5 m breiter Staudensaum herzustellen und der freien Sukzession zu überlassen. Zur den südlich angrenzenden Flächen ist ein Zaun zu errichten.

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

## **1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Bodendenkmal bekannt, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt wird. Das Bodendenkmal wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Ausdehnung wurde nach den Darstellungen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 12. November 2012 übernommen. Es handelt sich hier um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werkstage 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.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind

gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

#### **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.

#### **7. Externe Kompensationsmaßnahmen**

Das naturschutzfachliche Defizit des Bebauungsplanes Nr. 36 in Höhe von 12.684 m<sup>2</sup> KFÄ ist durch externe Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren.

## 8. Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/13/7608</b> Status: öffentlich Datum: 16.07.2013 Verfasser: Mertins, Carola
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>Bebauungsplan Nr. 37 "Ferienanlage Mariannenweg"</b> <b>hier: Aufstellungsbeschluss</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

## Sachverhalt:

Das ehemalige MTW-Ferienlager am Mariannenweg stellt eine heute nicht mehr zeitgemäße Nutzung dar. Es ist daher beabsichtigt, die bestehenden Gebäude (24 Doppelferienhäuser und 10 Gebäude mit sonstiger Nutzung/Dauerwohnen) abzureißen und durch zeitgemäße, energetisch und architektonisch hochwertige Gebäude zu ersetzen. Darüber hinaus sollen alle Ver- und Entsorgungssysteme sowie die innere verkehrliche Erschließung erneuert werden. Zwischen Gemeinde und Investor wurden unterschiedliche Bebauungskonzepte diskutiert. Im Ergebnis wurde vereinbart, dass innerhalb des Plangebietes maximal 40 Ferienwohnheiten in reetgedeckten Einzel- oder Doppelhäusern sowie zusätzlich 8 Gebäude für das Dauerwohnen errichtet werden. Das als Anlage 2 diesem Beschluss beigelegte Bebauungskonzept dokumentiert die aktuelle Vereinbarung. Zwischen Gemeinde und Investor wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, mit dem die Bebauungs- und Nutzungsparameter sowie sonstige Leistungen des Investors geregelt werden.

## Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienanlage Mariannenweg" nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das ca. 3,8 ha große Plangebiet in der Ortslage Boltenhagen liegt südlich der Ostseeallee und östlich des Mariannenweges bzw. des Wohngebietes "Am Reek". Es wird begrenzt im Osten durch das Flurstück 8/2 der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz sowie im Süden durch das Flurstück 6 der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz und umfasst die Flurstücke 7/35, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz (Fläche der Ferienanlage) und 179/73 (teilweise), Flur 1, Gemarkung Tarnewitz (Verkehrsfläche Mariannenweg). Der Geltungsbereich ist in der beigelegten Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellt.
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:  
Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, auf dem Flurstück 7/35 der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sowie eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für maximal 40 Ferienwohnungen in Einzel- oder Doppelhäusern sowie für 8 Gebäude mit Dauerwohnungen geschaffen werden. Mit der

Einbeziehung einer Teilfläche des Mariannenweges erfolgt der Nachweis der ausreichenden verkehrlichen Erschließung.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Investor getragen.

**Anlagen:**

1. Geltungsbereich
2. Bebauungskonzept

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

## Anlage 1 zum Aufstellungsbeschluss:

## Übersichtsplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Ferienanlage Mariannenweg"



## Anlage 2 zum Aufstellungsbeschluss:

### Bebauungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 37 "Ferienanlage Mariannenweg"



# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/13/7612</b> Status: öffentlich Datum: 16.07.2013 Verfasser: Carola Mertins
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst für Flächen östlich der Lindenstraße in Groß Schwansee hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevorstand Ostseebad Boltenhagen	

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt für die zukünftige bauliche Entwicklung in den Bereichen östlich der Lindenstraße die Nutzung gleichermaßen für das Ferienwohnen und das Freizeitwohnen in Form von Sondergebieten, die der Erholung dienen, vorzubereiten.

Der fremdenverkehrliche Schwerpunkt in der Gemeinde Kalkhorst liegt in Groß Schwansee. Innerhalb des beabsichtigten Entwicklungsbereiches, der mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, könnten aus Sicht der Gemeinde bis zu ca. 80 Grundstücke für die Bebauung mit Gebäuden mit einer 1 Wohneinheiten entstehen. Die konzeptionelle Erörterung soll in den weiteren Bearbeitungen erfolgen.

Es ist das Ziel, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorzubereiten. Dabei ist in der weiteren Betrachtung ggf. auch die Durchmischung mit Pensionen beabsichtigt. Die Gemeinde Kalkhorst möchte Groß Schwansee als anerkannten Erholungsort entwickeln und die entsprechenden Voraussetzungen schaffen. Dazu gehört aus Sicht der Gemeinde neben dem

Angebot an Hotelkapazität und Kapazität an Ferienwohnungen auch eine gewisse Variabilität in den Beherbergungsunterkünften - dazu gehören aus Sicht der Gemeinde auch Pensionen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird um Stellungnahme gebeten.

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst für Flächen östlich der Lindenstraße in Groß Schwansee weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

## Finanzielle Auswirkungen:

Sind im Haushalt eingestellt

## Anlagen:

1. Auszug Plan – bisherige Flächen
2. Auszug Plan – zukünftige Flächen

---

Sachbearbeiter/in

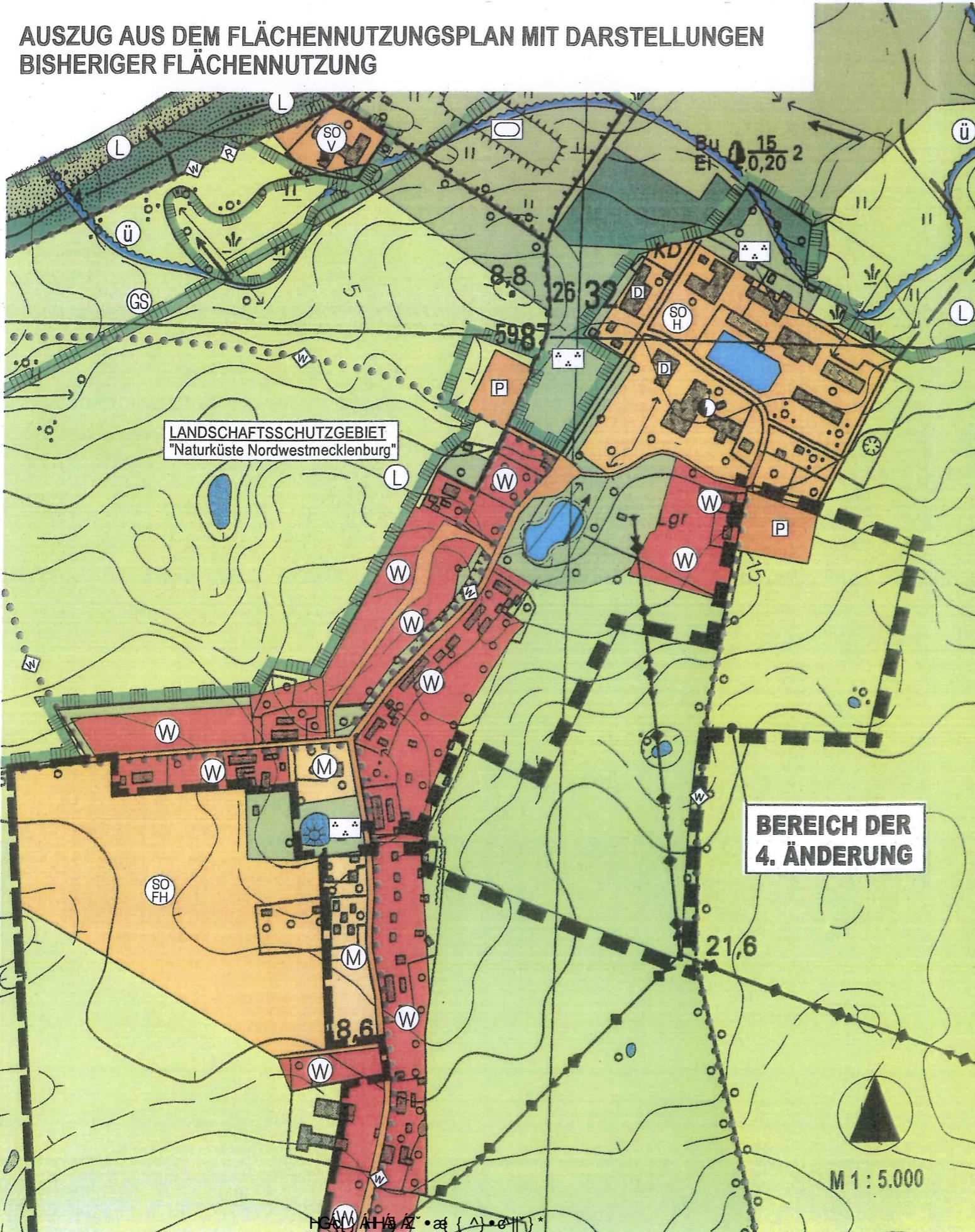
Fachbereichsleitung

# GEMEINDE KALKHORST - 4. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES

## FÜR DEN BEREICH DER EHEMALIGEN GEMEINDE KALKHORST

### IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 17.1 UND 17.2 FÜR DIE ORTSLAGE GROß SCHWANSEE

#### AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DARSTELLUNGEN BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### I. FESTSETZUNGEN

###### Planzeichen



Erläuterung  
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlagen  
Par. 5 (2) 1 BauGB



FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE  
ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

Par. 5 (2) 3 BauGB



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege  
Parkplatz



Wanderweg



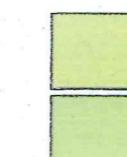
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER  
LEITUNGEN  
Vermutlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch

Par. 5 (2) 4 BauGB



WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER-  
WIRTSCHAFT

Par. 5 (2) 7 BauGB



FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD

Par. 5 (2) 9 BauGB

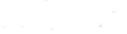
Flächen für die Landwirtschaft

Dauergrünland

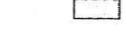


SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung  
des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude, Bestand



Höhenlinien

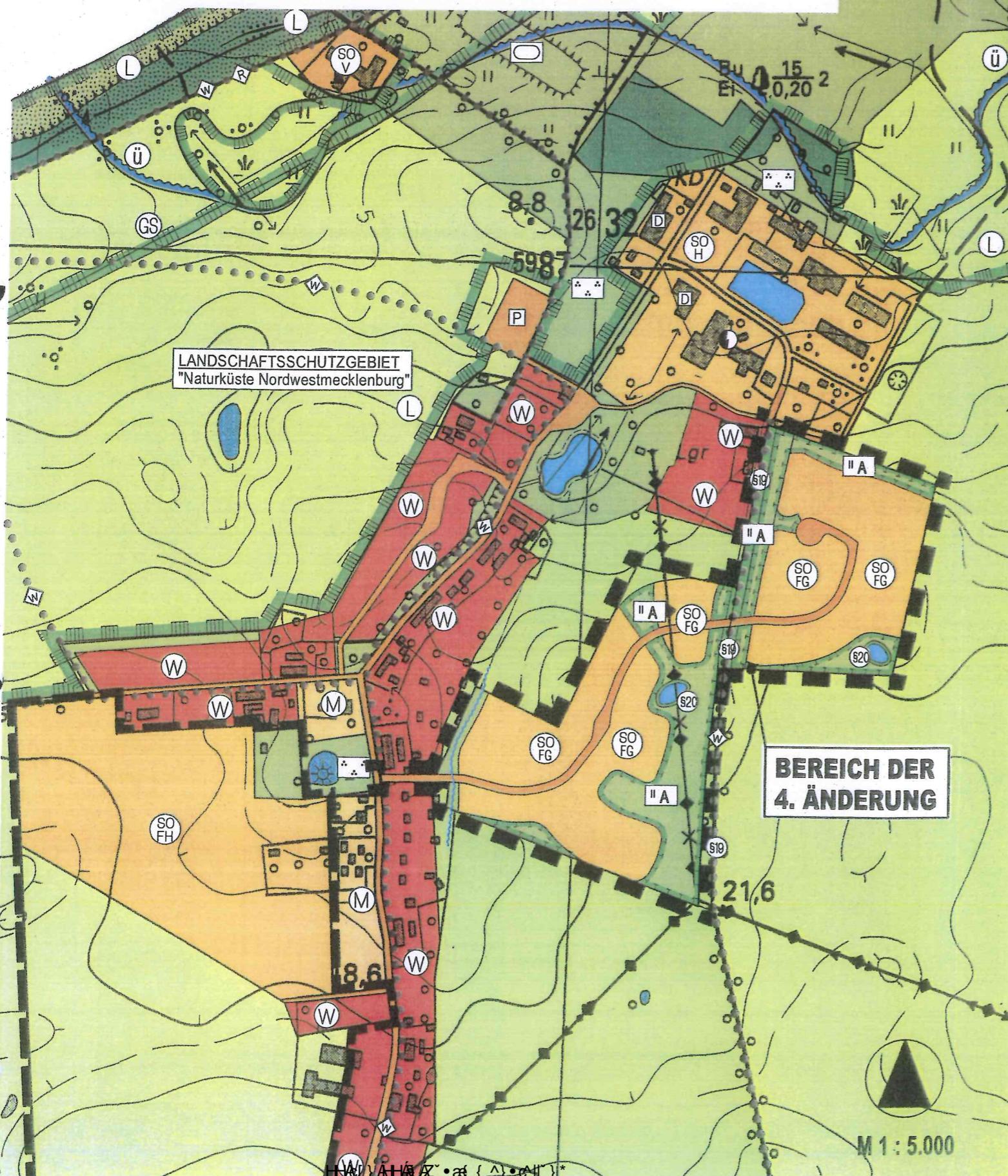


Grabenverlauf

# GEMEINDE KALKHORST - 4. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH DER EHEMALIGEN GEMEINDE KALKHORST

IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 17.1 UND 17.2 FÜR DIE ORTSLAGE GROß SCHWANSEE

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / 4. ÄNDERUNG MIT DARSTELLUNG ZUKÜFTIGER FLÄCHENNUTZUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

#### Planzeichen

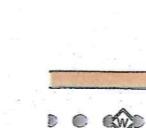


#### Erläuterung

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

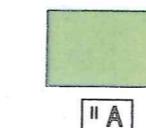
Sondergebiete, die der Erholung dienen  
(gem. § 10 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)  
- Feriengebiete für Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Wochenendhäuser

Rechtsgrundlagen  
Par. 5 (2) 1 BauGB



#### FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

Par. 5 (2) 3 BauGB



#### Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege

#### Wanderweg

Par. 5 (2) 5 BauGB



#### GRÜNFLÄCHEN

#### Grünfläche

#### Ausgleichsgrün

Par. 5 (2) 7 BauGB



#### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

#### Wasserflächen

Par. 5 (2) 9 BauGB



#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft,  
- Ausgleichsflächen

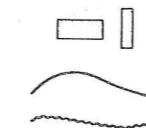
Par. 5 (2) 10 BauGB  
Par. 5 (4) 10 BauGB



#### geschützte Allee nach § 19 NatSchAG M-V

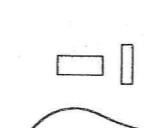


#### geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V



#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst



#### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

#### Gebäude, Bestand

#### Höhenlinien

#### Grabenverlauf

#### künftig entfallende Darstellung, z.B. oberirdische Leitung