

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/15/9223 Status: öffentlich Datum: 10.02.2015 Verfasser: Tesche, Julia
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg - Abwägungs- und Satzungsbeschluss -	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevorstand Ostseebad Boltenhagen	

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde von der Gemeindevorstand am 22.05.2014 gefasst. Das Aufstellungsverfahren wurde als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB begonnen.

Der Entwurf der Satzung wurde von der Gemeindevorstand am 30.10.2014 gebilligt, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben ordnungsgemäß stattgefunden.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass er die Anwendung des vereinfachten Aufstellungsverfahrens für unzulässig hält. Nach der erforderlichen Absprache mit dem Landkreis stimmt dieser der Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) zu. Mit dem Beschluss über die Änderung der Rechtsgrundlage der Planaufstellung ist die Gemeindevorstand der Empfehlung gefolgt.

Die weiterhin abgegebenen Stellungnahmen wurden ebenfalls geprüft und in die Abwägung eingestellt. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit wurden keine weiteren Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungskonzeption geführt haben.

Nunmehr kann von der Gemeindevorstand der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevorstand hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:
siehe Anlage
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am schwarzen Weg als Satzung.
4. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.
6. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit der Planung verbundenen Kosten werden vollständig vom Flächeneigentümer getragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigeschalten.

Anlagen:

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
für das Gebiet am Schwarzen Weg

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 25.02.2015

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie Öffentlichkeitsbeteiligung
Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

		Schreiben vom	Eingang am
Behördenbeteiligung			
Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin	Rostocker Str. 76 23970 Wismar	20.01.2015	20.01.2015/ 23.01.2015
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	21.01.2015	27.01.2015
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	Bleicherufer 13 19053 Schwerin	21.01.2015	27.01.2015
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern	Goldberger Straße 12 18273 Güstrow	21.01.2015	21.01.2015
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern	Domhof 4-5 19055 Schwerin	22.12.2014	30.12.2014
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	Lübecker Straße 287 19059 Schwerin	12.12.2014	12.12.2014
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	Graf-Yorck-Straße 6 19061 Schwerin	14.01.2015	14.01.2015
Straßenbauamt Schwerin	Pampower Straße 68 19061 Schwerin	07.01.2015	12.01.2015
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts- Forstamt Schönberg	An der B 105 23936 Gostorf	09.01.2015	13.01.2015
Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck	Moltkeplatz 17 23566 Lübeck	14.01.2015	15.01.2015
Wasser- und Bodenverband „Walensteingraben-Küste“	Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	07.01.2015	07.01.2015
Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen	Karl-Marx-Straße 7-9 23936 Grevesmühlen	19.01.2015	22.01.2015
Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH NL Nordost	Grevesmühlener Straße 36 19057 Schwerin		
E.ON edis AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern	An der Silberkuhle 5 23936 Upahl	16.12.2014	22.12.2014
E.ON Hanse AG	Jägersteg 2 18246 Bützow	23.12.2014	23.12.2014
GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	Maximilianallee 4 04129 Leipzig	13.01.2015	14.01.2015

		Schreiben vom	Eingang am
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel -	Feldstraße 234 24106 Kiel	18.12.2014 05.01.2015	22.12.2014 05.01.2015
Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin	Werderstraße 4 19055 Schwerin	14.01.2015	19.01.2015
Handwerkskammer Schwerin	Friedensstraße 4a 19053 Schwerin		
Industrie und Handelskammer	Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin		
Ev.-luth. Landeskirche Mecklenburg-Vorpommern	Dr.-Leber-Straße 56 23966 Wismar		
Polizeipräsidium Rostock Polizei-inspektion Wismar	Rostocker Straße 80 23970 Wismar		
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Direktion Rostock	Bleicher Ufer 21 19053 Schwerin		
BVVG - Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH NL Schwerin	Werner-von-Siemens-Straße 4 19061 Schwerin		
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern	Lindenallee 2 19067 Leezen		
Busbetriebe Wismar	Rüggower Straße 14 23970 Kritzow	02.01.2015	07.01.2015
Grevesmühlener Busbetriebe	Wismarsche Straße 155 23936 Grevesmühlen		
Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über Amt Klützer Winkel	Schloßstraße 1 23948 Klütz		
Amt Klützer Winkel für die Stadt Klütz	Schloßstraße 1 23948 Klütz		
Öffentlichkeitsbeteiligung			
Petra Wenzel/ Kay Grollmisch	Ostseeallee 36 23946 Boltenhagen	16.01.2015	17.01.2015
Thomas Nohr	Tarnewitzer Huk 27 23946 Boltenhagen	19.01.2015	19.01.2015
Gerald Schröder	Meilsener Birkenweg 23 21244 Buchholz	16.01.2015	19.01.2015

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.219 03841/3040-6315 -86315

E-Mail:
a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2015-01-20

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Schwarzer Weg“ der Gemeinde Boltenhagen
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 10.12.2014, hier eingegangen am 16.12.2014

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Satzung über die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Schwarzer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Planzeichnungen im Maßstab 1:750 und textlichen Festsetzungen, Planungsstand 30.10.2014 und die dazugehörige Begründung mit gleichen Planungsstand.

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

FD Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde . SG Untere Immissionsschutzbehörde	FD Bauordnung und Planung SG Bauordnung und Bauleitplanung . Bauleitplanung . Brandschutz . Bauaufsichtsbehörde . Rad-, Reit- und Wanderwege SG Förderung ländlicher Räume / Denkmalschutz
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
Kommunalaufsicht	Kataster- und Vermessungsamt

Die abgegebenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.
Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreisstadt Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM000000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Stellungnahmen der Fachdienste werden im Folgenden behandelt.

Anlage
Fachdienst Umwelt

Untere Wasserbehörde: Herr Praetorius

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 „Gebiet am Schwarzen Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sieht an der exponierten Ecklage (Gemarkung Tarnewitz; Flur 2; Flurstücke 9/95 und 9/37) die Errichtung eines Gebäudes mit angemessener Gestaltung vor.

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Geplant ist die Versickerung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück. Das 2007 durchgeführte Baugrundgutachten (Ingenieurbüro Palasis) bestätigt, dass eine Versickerung nach Anfüllung des Geländes um rund 1,0 m möglich ist. Die Hinweise des Baugrundgutachtens sind bei der Umsetzung zu beachten. Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken sind in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB auszuweisen und festzusetzen. Bedingung zur Versickerung des

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Belange der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung keine Trinkwasserschutzzone berührt wird.

Der Zweckverband Grevesmühlen wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Stellungnahme liegt vor und wird entsprechend berücksichtigt.

zu 2. Der Zweckverband Grevesmühlen wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Stellungnahme liegt vor und wird entsprechend berücksichtigt.

zu 3. Die allgemeingültigen Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Mit Datum vom 21.08.2010 liegt der Gemeinde ein 1. Nachtrag zur Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Palasis vor. Darin wird der anstehende Boden im Bereich des Plangebiets als gut durchlässig eingestuft. Aufgrund der Überlagerung und Durchsetzung mit sandigen Torfen ist für den Baugrund aber ein deutlich reduzierter kf-Wert um 1×10^{-5} m/s (oberflächennah um 5×10^{-6} m/s) anzusetzen. Damit kann der anstehende Baugrund als mäßig aber ausreichend durchlässig eingestuft werden. Der Gutachter empfiehlt die Versickerung mittels Mulde und/oder über eine Rohr-Rigole.

Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

4. Gewässerschutz:

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

5. Hochwasserschutz:

Das Vorhaben befindet sich im hochwasserbeeinflussten Bereich der Ostsee, das Bemessungshochwasser der Ostsee im Bereich Boltenhagen ist mit 3,20m ü. NHN angegeben.

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sind zur Hochwasservorsorge gem. § 9 Abs.5 Nr. 1 (BauGB) entsprechend zu kennzeichnen.

Gemäß Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) ist das betreffende Baugebiet gemäß der Hochwassergefahren und Hochwasserrisikokarten als mit niedriger Wahrscheinlichkeit gefährdet eingestuft. Hochwasser tritt bei einem BHW auf, welches sich auf ein Hochwasser mit einem Wiederkehrsintervall von 200 Jahren zuzüglich eines Klimazuschlages von 50cm bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen bezieht.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdeter Stoffe (VAwS).

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

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

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

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

X

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Im Teil B - Text wird festgesetzt, dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer Rigolenversickerung zu erfolgen hat. Die Dimensionierung der Rigole erfolgt im Zuge des Bauantrages. Mit der diesbezüglichen Festsetzung kommt die Gemeinde der Anforderung einer Flächenbestimmung für die Versickerung nach. Mit dem Bauantrag muss der Bauherr die technische Machbarkeit der Versickerung nachweisen. Der prinzipielle Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird mit dem vorliegenden Baugrundgutachten geführt. Die benannte gutachterliche Stellungnahme wird als Anlage der Begründung beigefügt. Ausführungen zur Rigolenversickerung werden in der Begründung ergänzt.

zu 4. Die Hinweise zum Gewässerschutz sind im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Grundstückes zu beachten.

zu 5. Der Gemeinde ist bekannt, dass das Plangebiet im hochwasserbeeinflussten Bereich der Ostsee mit einem Bemessungshochwasser der Ostsee mit 3,20 m ü. NHN liegt. Unter „Hinweise“ und in der Begründung wird bereits darauf hingewiesen.

Die Hinweise zur Hochwasservorsorge werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig, da durch das Hochwasserschutzsystem (Deich) zwischen Redewisch und Tarnewitz ein Schutz gegen das Bemessungshochwasser grundsätzlich gegeben ist. Die hier vorliegende Planung hat sich jedoch vertiefend mit der Hochwasserproblematik auseinander gesetzt. Das bestehende Hochwasserschutzsystem schützt das Plangebiet vor dem unmittelbar auflaufenden Hochwasser sowie vor den Auswirkungen des Wellenschlags. Ein Schutz vor Hochwasser, das die Deichanlage umläuft und dann die Ortslage beeinträchtigt, ist technisch bedingt nicht gegeben. Ebenso schützt die Deichanlage nicht vor aufsteigendem Grundwasser, das aufgrund anhaltender Hochwasserstände auf das Plangebiet einwirken kann. Die rechtliche Situation zum Hochwasserschutz ist auf der Planzeichnung unter den Hinweisen dargestellt. Ausführungen zum Hochwasserschutz werden in der Begründung ergänzt.

Durch die Planänderung sind abfall- und bodenschutzrechtliche Belange nicht betroffen.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung zum B-Plan 23 wurde die Anlage öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage innerhalb des Plangeltungsbereiches als kompensationsmindernde Maßnahme mit einer Kompensationswertzahl von 0,9 in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingestellt. Mit der 1. Änderung des B-Planes wurden diese Flächen innerhalb des Änderungsbereiches örtlich verschoben, aber nicht verringert. Dem entsprechend erfolgte keine erneute Bilanzierung der Eingriffe. Die für die öffentlichen Grünflächen im Ursprungsplan angenommene Kompensationswertzahl von 0,9 kann entsprechend bei der Bilanzierung der Eingriffe in die Maßnahmefläche im Zuge der 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 angenommen werden.

Laut Begründung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 162 der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen ausgeführt werden. Nach meiner Ortsbesichtigung sowie den Überflugbildern der letzten Jahre gehe ich davon aus, dass die Fläche, entgegen den Angaben in der Begründung zur 3. Änderung des B-Planes, derzeit nicht intensiv ackerbaulich genutzt wird. Bei der Fläche handelt es sich um Niedermoor. Auf der Fläche haben sich bereits Biotoptypen ausgebildet, die nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung offensichtlich eine Wertstufe >1 haben. Eine Bestandserfassung nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern ist auf dem Flurstück 162 nicht erfolgt. Auf Grund der derzeit vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass die auf dem Flurstück 162 geplanten Maßnahmen (Umbruch und Neuansaat mit Landschaftsrasen, Pflanzung von Laubbäumen) nicht geeignet sind, die mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 vorbereiteten Eingriffe zu kompensieren.

Es wird empfohlen auf dem Flurstück 162 der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen eine Bestandserfassung nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern durchzuführen. Anhand des konkreten Bestandes kann dann geprüft werden, ob auf der Fläche Maßnahmen ausgeführt werden können, die zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung führen können.

Zur vorliegenden Berechnung der Kompensationsmaßnahmen möchte ich noch folgende Hinweise geben:

- Der Regelfall bei der Bewertung von Kompensationsmaßnahmen nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung ist, dass der Ausgangswert der Biotope, auf denen Maßnahmen durchgeführt werden, ≤ 1 ist. Weist das Ausgangsbiotop einen höheren Wert auf, wie im vorliegenden Fall, ist bei der Bilanzierung die Wertstufe des konkreten Ausgangsbiotops zugrunde zu legen und ausschließlich der zu erwartende Wertsteigerungsbetrag zu ermitteln. Dabei ist darzulegen, worin die konkrete Wertsteigerung der geplanten Maßnahmen liegt.

weiter zu 5:

Die Hinweise zur Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Änderung der Planung keine abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Belange der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Aufgrund der Hinweise und Anregungen des Fachdienstes Bauordnung und Planung stellt die Gemeinde das Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 auf ein Verfahren nach § 13a BauGB um. Mit diesem beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass Ausgleichsmaßnahmen und somit eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich sind. Die Anpassung und Berücksichtigung erfolgt in der Begründung.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Grünfläche sowie zur Anpflanzung von Einzelbäumen bleiben Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Bei einer Werteingrupfung von 2 ist für geplante Maßnahmen erst einmal eine Kompensationswertzahl von 2 (unterer Bereich) anzunehmen. In der Wertstufe 2 ist die Bewertungsspanne der Kompensationswertzahl 2 – 3,5 fach. Mit den möglichen Spannbreiten innerhalb der Wertstufen sind Besonderheiten in der Lage und den standörtlichen Bedingungen der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen. Dazu ist zu prüfen, ob die geplanten Maßnahmen die Kriterien entsprechend Punkt 2.6.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung erfüllen. Eine Erhöhung der Kompensationswertzahl ist demnach erst möglich, wenn zumindest eins dieser in den Hinweisen aufgeführten Kriterien auf die Maßnahme zutrifft. Eine Erhöhung der Kompensationswertzahl ist zu begründen.
- Entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung ist es ausreichend die Flächen der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung zu ermitteln und die dann noch verbleibende Ausgleichsfläche als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust in der Eingriffsberechnung zu berücksichtigen. So kann eine nicht erforderliche „Mehrachtkompensation“ der Flächen (s. Tabellen 3, 4 und 6 unter Punkt 6.3 der Begründung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 23) vermieden werden.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Die am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches stehende Birke ist nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen unzulässig, die zur Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume führen können. Am 21.02.2014 wurde die untere Naturschutzbehörde durch das beauftragte Planungsbüro darüber informiert, dass die Birke abgestorben ist. Die Aussage wurde mit Fotos belegt. Unter der Voraussetzung, dass der Baum abgestorben ist, wurde die Zustimmung zur Fällung des Baumes ohne Genehmigung gegeben. Laut Begründung zur 3. Änderung des B-Planes treibt der Baum noch schwach aus (Begehung im Juli/August 2014). In diesem Fall ist eine Genehmigung nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V für die Fällung der Birke erforderlich. Ein Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landkreises.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Mit den artenschutzrechtlichen Darstellungen, wonach von keiner Beeinträchtigung besonders geschützter Arten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz auszugehen ist, besteht Einverständnis.

Die dargestellte Zeiteinschränkung für zu rodende Gehölze auf den Winter gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wurde als Hinweis in den Satzungsteil übernommen.

Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda

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



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



Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Im Geltungsbereich der 3. Änderung des o.g. B-Planentwurfs wird nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet – Versorgung und Wohnen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke 9/37 (teilw.) und 9/95 der Flur 2 der Gemarkung Tarnewitz. Ziel der Planung ist es, an dieser exponierten Lage ein Gebäude mit angemessener Gestaltung zu errichten. Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss die Ansiedlung von Einrichtungen der

Die Hinweise zum Baum- und Alleenschutz werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Obwohl der in Rede stehende Baum nur noch schwach austreibt und deutliche Fäulnisanzeigen bietet, wird die Fällung gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG MV beantragt. Der Fällantrag wurde vom Flächeneigentümer bereits vor dem Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass mit den vorhandenen artenschutzrechtlichen Darstellungen Einverständnis besteht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Zeiteinschränkung zur Gehölzrodung bereits Bestandteil der Unterlagen ist.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Belange der Unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Mit Datum 27.01.15 liegt eine ergänzende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme vor. Diese ist ebenfalls Gegenstand der Abwägung.

touristischen Infrastruktur, der gastronomischen Versorgung mit Außengastronomie sowie Läden vor. Außerhalb des Erdgeschosses sind Dauerwohnungen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe vorgesehen.

Unter dem Pkt. 5 „Immissionsschutz“ der Begründung zum o.g. Entwurf wird auf den Hinweis einer Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 verwiesen, dass für das angrenzende Sondergebiet Wochendhäuser aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ein höherer Schutzzanspruch gegenüber möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm besteht. Wie dieser im vorliegenden Planentwurf berücksichtigt wird, wird allerdings an keiner Stelle erwähnt, zumal durch die 2. Änderung des B-Plan Nr. 23 die Wochendhausbebauung noch näher an das Sonstige Sondergebiet – Versorgung und Wohnen heranrückt.

Die *Störanfälligkeit* der SO-Gebiete mit Erholungsfunktion hängt von der jeweiligen Zweckbestimmung des Gebiets ab. Soweit es sich um *Wochenendhaus-* oder *Wochenendplatzgebiete* handelt, kann die Störanfälligkeit einem reinen Wohngebiet gleich gestellt werden. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1, ist der Orientierungswert für Wochenendhausgebiete dem für WR-Gebiete *gleich gesetzt* worden.

Laut o.g. Nutzungskonzept sind u.a. im geplanten Sonstigen Sondergebiet – Versorgung und Wohnen auch gastronomische Einrichtungen mit einer Außengastronomie beabsichtigt, von denen derzeit weder Betriebszeiten noch Kapazitäten bekannt sind. Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Wochenendhausgebiete von tags 50 dB und nachts 35 dB (40 dB für Verkehrslärm) ist durch eine dafür fachlich geeignete Stelle vorab zu erbringen.

Rechtsgrundlagen

WHG 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 Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

VAWs Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung - vom 05.Oktober 1993 (GVOBl. M-V S.887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr.15, S. 862)

BauGB Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 (u.a. §1 und § 4 Abs 1; §4 Abs 4)

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (u.a. §3)

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert vom 22.5.2013 (u.a. § 7 und § 15; Fachbetrieb **nach** §56 Abs 2)

AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012

AbfZustVO M-V - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557)

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die allgemeinen Ausführungen zu den Planungszielen werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls werden die Ausführungen zu den gegebenen Schutzwürdigkeiten der angrenzenden Nutzungen zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme sowie aus einem Abstimmungsgespräch, geführt am 27.01.2015 mit der unteren Immissionschutzbehörde, geht hervor, dass insbesondere die geplanten Einrichtungen der Außengastronomie eine kritische Würdigung erfahren. In dem o.g. Abstimmungsgespräch konnte jedoch geklärt werden, dass Einrichtungen der Außengastronomie bauliche Hauptnutzungen und somit nur innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Somit wird sichergestellt, dass die Einrichtungen der Außengastronomie nicht bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen werden.

Es wurde vereinbart, dass diese Regelung deutlich im Teil B - Text festgesetzt wird. Unter Punkt 2. "Überbaubare Grundstücksflächen" wird festgesetzt, dass im Bereich des Erdgeschosses nur Gebäude Teile von Vordächern, Wintergärten und Anlagen der Außengastronomie die Baugrenze für Hochbauten um jeweils maximal 3,00 m überschreiten dürfen.

Unter der Voraussetzung, dass diese Regelung vorgenommen wird, verzichtet die untere Immissionsschutzbehörde auf einen gutachterlichen Nachweis zur Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte im Rahmen der Bauleitplanung. Dieser Nachweis ist vom Eigentümer im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Diese Regelung wurde nunmehr in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Begründung wird um Ausführungen zum Immissionsschutz ergänzt.

Die Gemeinde verweist auf die ergänzende Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 27.01.15. Diese wird dieser Stellungnahme des Landkreises angefügt.

Die Hinweise zu den Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. 2010 S. 66 ff.), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010

Hinweise zur Eingriffsregelung Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Schriftenreihe Heft 2 /2010 DIN 18005¹

FD öffentlicher Gesundheitsdienst

Keine Bedenken.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus verkehrsrechtlicher Sicht wird der 3.Änderung zum oben genannten B-Plan zugestimmt.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Keine Einwände.

Straßenbaulasträger

Keine Einwände.

FD Bauordnung und Planung

SG Bauordnung und Bauleitplanung

Brandschutz

Anhand vorliegender Unterlagen in digitaler Form wird hinsichtlich des Brandschutzes wie folgt Stellung genommen.

Bauliche Anlagen sind so anzurichten, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Die Bedachungen der geplanten Gebäude müssen gemäß § 32 Abs. 1 LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachungen).

Gemäß § 2 Abs. 1 c) BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzhilfsstelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberichtige Sorge zu tragen.

Hinweise

Die Menge der erforderlichen Löschwassermenge für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von **mindestens 2 Stunden** vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.

¹ DIN 18005 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Teil 1 Mai 1987
Schallschutz im Städtebau

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Fachdienstes öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Planung seitens des Fachdienstes Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr zugestimmt wird.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Fachdienstes Bau und Gebäudemanagement keine Einwände bestehen.

Die allgemeingültigen Hinweise zum Brandschutz werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Diese sind grundsätzlich einzuhalten.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind bereits Ausführungen zur Löschwassersicherung enthalten.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über einen Hydranten mit einer Leistung von 113 m³ je Stunde am Standort Schwarzer Weg/ Ostseallee. Die Lage des Hydranten ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Für diesen Hydranten besteht zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckverband eine „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungsnetz“. Der Grundsatz von 96 m³/ h wird sichergestellt. Der Objektschutz ist durch den Erschließungssträger nachzuweisen.

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nachgewiesen werden, kann der Bedarf bzw. Mehrbedarf bereitgestellt werden über:

- Löschwasserette gemäß DIN 14210 (mit frostfreien Ansaugstellen),
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220,
- Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 u.o.
- fließende Gewässer.

1. Bauleitplanung

Die Gemeinde Boltenhagen will mit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schwarzer Weg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausdehnung der Bebauung und den Bau einer Tiefgarage im unmittelbaren Eckbereich der Ostseallee und Tarnewitzer Chaussee des Sonstigen Sondergebietes für Versorgung und Wohnen schaffen. Hiermit gebe ich meine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zum vorliegenden Entwurf ab, die in der weiteren Planung der Gemeinde Boltenhagen berücksichtigt werden sollten.

I. Allgemeines

2. Die Gemeinde Boltenhagen setzt in der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schwarzer Weg“ ein Sonstiges Sondergebiet für Versorgung und Wohnen im Eckbereich der Ostseallee und der Tarnewitzer Chaussee fest. Entstehen soll ein Gebäude mit touristischer Infrastruktur, gastronomischen Angeboten sowie einer Wohnnutzung im Obergeschoss und einer Tiefgarage. Das Gebiet liegt im Osten des Ortes Boltenhagen und ist zurzeit eine Brachfläche.

3. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boltenhagen ist das Gebiet als Sondergebiet Wochenendhausgebiet dargestellt. Laut der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Schwarzer Weg“ ist jedoch ein Sonstiges Sondergebiet Versorgung und Wohnen festgesetzt. In der vorliegenden Planung der 3. Änderung soll an diesem Sonstigen Sondergebiet festgehalten werden und es wird noch weiter ausgedehnt.

Aus der Begründung geht hervor, dass die Gemeinde davon ausgeht, das trotz dessen eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist, weil es sich nur um einen relativ kleinen Teil des Sondergebietes Wochenendhausgebiet handelt.

Der Änderungsbereich mag relativ klein sein, dennoch sind die geplanten Nutzungsmöglichkeiten und der Bereich der Änderung gebietsprägend – somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Da das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Schwarzer Weg“ ebenso die Festsetzung Sondergebiet für Versorgung und Wohnen enthält, wäre es nötig, den Flächennutzungsplan (auch) für dieses Gebiet anzupassen. Erst dann kann von einer Entwicklung aus dem F-Plan ausgegangen werden. Andernfalls bedarf der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB. Diese Genehmigung war bei der 1. Änderung aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB entbehrlich, wird jetzt jedoch notwendig.

Darüberhinaus sind die geplanten Nutzungen auch nicht mit der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vereinbar. In einem Sondergebiet „Wochenendhaus“ ist eine allgemeine Wohnnutzung unzulässig (vgl. Urteil v. BVerwG 4 CN 7.12. vom 11. Juli 2013).

Die Grundzüge der Planung werden zudem durch die neue Planung erheblich berührt. Während der Ursprungsantrag noch von einer Parkanlage ausgeht, ist im Plan der 1. Änderung nur eine geringfügige Bebauung mit einem Vollgeschoss sowie einer Traufhöhe von gerade mal 3,80 m vorgesehen, sowie einer größeren Fläche als Parkanlage. Diese Änderung wäre im Verfahren nach § 13 BauGB auch nicht zulässig gewesen, wurde aber gem. § 13a BauGB durchgeführt. In der 3. Änderung sind dagegen keine wesentlichen Grünflächen mehr vorhanden, die überbaubare Fläche wird stark vergrößert und auch die Firsthöhe, die mit 11 m festgesetzt wurde, weicht enorm von den vorherigen Planungen ab und spiegelt nicht mehr die geplante Entwicklung (nach Art und Maß der baulichen Nutzung) im ursprünglichen Bebauungsplangebiet wider (hierzu die Anwendung des § 13 BauGB ablehnend: Reitd in Gelzer/Bracher/Reitd, Bauplanungsrecht, Rdnr. 846). Hier werden

zu 1. Die allgemeinen Ausführungen zu den Planungszielen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt.

zu 2. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 3. Die Gemeinde hat sich nochmals mit dem gewählten Instrument zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschäftigt. Sie folgt der Anregung der Behörde, dass die Änderung nicht im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB möglich ist. Die Gemeinde stellt das Verfahren in ein Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB um. Das beschleunigte Verfahren dient der Innenentwicklung. Die Ziele der Planänderung werden als Nachverdichtung bzw. als andere Maßnahme der Innenentwicklung beurteilt.

Die zulässige Grundfläche, auch unter Beachtung angrenzender Bebauungspläne, liegt unterhalb von 20.000 m². Beeinträchtigungen von Natura 2000 – Gebieten können ausgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst. Die Darstellung für den Änderungsbereich erfolgt als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Versorgung und Wohnen“.

In der Begründung werden Ausführungen zum gewählten Planungsinstrument ergänzt. Die Planzeichnung (Präambel, Verfahrensvermerke) wird auf ein Verfahren nach § 13a BauGB abgestellt.

vollkommen neue und von der bestehenden Bebauung abweichende planerische Möglichkeiten eröffnet, die die Grundzüge der Planung berühren. Allerdings ergibt sich aus dem Sinn des vereinfachten Verfahrens, das es sich um punktuelle und auf Einzelheiten beschränkte Änderungen oder Ergänzungen handeln muss. (Reidt in Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht, Rdnr. 845). Somit kann für die hier vorliegende Planänderung nicht der § 13 BauGB herangezogen werden.

4. Auch sollte der Umfang der möglichen Bebauung noch einmal überdacht und eventuell die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt werden. Im Vergleich mit der Planung aus der 1. Änderung verdoppelt sich die mögliche überbaubare Grundstücksfläche in dieser Planung von etwa 240 m² auf über 500 m² Grundfläche – und hier wird noch nicht auf die Geschossfläche abgestellt. Dies zeigt ebenso, dass die Grundsätze der Planung berührt werden.
5. Ebenso ist die Orientierung an den Gebäuden des Lübecker Bauvereins zu überprüfen. Das Plangebiet soll sich als Teil des Bebauungsplanes Nr. 23 „Schwarzer Weg“ (Wochenendhausgebiet) der Gemeinde Boltenhagen entwickeln. Somit ist es sinnvoll und städtebaulich nachvollziehbar, wenn es sich auch in dieses Bebauungsplangebiet eingliedert. Ein Bezug zu den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist dabei eher zweitrangig zu betrachten. Durch die räumliche Trennung durch die Tarnewitzer Chaussee (Hauptstraße) ist der Bebauungszusammenhang nicht eindeutig hervortretend und somit zu vernachlässigen. Auch durch das weitere Heranrücken des Wochenendhausgebiets durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Bebauungszusammenhang immer enger und die Homogenität des Gebietes sowie die nachteilig auszulegende erdrückende Wirkung der hier ermöglichten Nutzung kommt noch deutlicher zu tragen.
6. Im Eckbereich der Kreuzung Ostseallee und Tarnewitzer Chaussee handelt es sich um eine abbiegende Hauptstraße. Bei einem derart großen Gebäudekörper sollte deshalb darauf geachtet werden, dass die Hauptstraße weiterhin genügend einzusehen ist.
7. II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel
Keine Hinweise und Bemerkungen.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

8. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine gestrichelte Linie, die in der Planzeichnerklärung nicht angegeben ist. Dies sollte nachgeholt werden.
9. Die Ein- und Ausfahrten zu den Stellplätzen und der Tiefgarage sollten in der Planzeichnung festgesetzt werden.
10. Als Maß der baulichen Nutzung sind keine Angaben nach § 20 BauNVO getroffen worden, demnach müsste der Rechtsverweis entfernt werden oder die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird angegeben.
11. Bei den sonstigen Planzeichen ist bei den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen der Rechtsnachweis „§ 9 Abs. 1 Nr. 21“ zu ergänzen.

Teil B – Textl. Festsetzungen:

12. Punkt 1.1:
Wo sind Flächen für die Außengastronomie zulässig? Eine bessere Kennzeichnung ist zur Bewertung vorteilhaft. Ansonsten wäre eine Aufnahme in die Begründung, wo diese Flächen sein können, auch zielführend.
13. Punkt 4. Flächen für die Versickerung von Niederschlägen:
Hier sollte die Tiefgarage stärker berücksichtigt werden. Wo soll das Wasser versickern, wenn die Tiefgarage 70 % der Fläche einnimmt?

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

zu 4. Die Hinweise werden teilweise beachtet. Die Gemeinde hält an ihrem Bebauungskonzept fest. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit III festgesetzt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

zu 5. Die Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält an ihrem Bezug zu den Gebäuden des Lübecker Bauvereins fest. Auch wenn eine räumliche Trennung durch die Tarnewitzer Chaussee erfolgt, wird der Bereich von diesen vorhandenen Gebäuden städtebaulich mit beeinflusst. Es soll, wie in der Begründung bereits dargestellt, eine starke Betonung dieses Eckbereiches erfolgen. Darüber hinaus erhofft sich die Gemeinde Impulse für eine Entwicklung der westlich angrenzenden Flächen. Eine mögliche erdrückende Wirkung des künftigen Baukörpers kann die Gemeinde nicht erkennen. Durch die getroffenen gestalterischen Festsetzungen kann eine gestalterische Gliederung der Fassaden gesichert werden, was insgesamt eine Auflockerung der Fassade bewirkt.

zu 6. Die Hinweise zur Einsehbarkeit werden zur Kenntnis genommen und sind berücksichtigt. Die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches und damit die Verkehrssicherheit muss natürlich weiterhin gewahrt werden. Der künftige Baukörper kann nur in einem Abstand von mindestens 11,0 m zur Fahrbahn der Ostseallee und von mindestens 7,50 m zur Fahrbahn der Tarnewitzer Chaussee errichtet werden. Im Bereich der Tarnewitzer Chaussee ist ein Bereich festgesetzt, in dem weder Ein- noch Ausfahrten zulässig sind, um auch Verkehr in das bzw. aus dem Plangebiet rechtzeitig zu erkennen.

zu 7. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass zu den Verfahrensvermerken, Rechtsgrundlagen und zur Präambel keine Hinweise und Bemerkungen bestehen.

zu 8. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die gestrichelte Linie stellt eine vorhandene Nutzungsgrenze dar. Diese ist zur Verdeutlichung der Planungsziele entbehrlich. Auf eine Darstellung in der Planzeichnung wird daher verzichtet.

zu 9. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die „Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Stellplätze für Kurzzeitparker“ wird in der Planzeichnung festgesetzt. Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

zu 10. Der Hinweis wird beachtet. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit III festgesetzt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

zu 11. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Rechtsnachweis wird in der Planzeichenerklärung ergänzt.

zu 12. Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird eine Festsetzung in den Teil B – Text unter Punkt 2. "Überbaubare Grundstücksflächen" aufgenommen, der regelt, wo die Außengastronomie zulässig ist: "Im Bereich des Erdgeschosses dürfen nur Gebäude Teile von Vordächern, Wintergärten und Anlagen der Außengastronomie die Baugrenze für Hochbauten um jeweils maximal 3,00 m überschreiten.“ Ausführungen dazu werden in der Begründung ergänzt.

zu 13. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Mit Datum vom 21.08.2010 liegt der Gemeinde ein 1. Nachtrag zur Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Palasis vor. Darin wird der anstehende Boden im Bereich des Plangebiets als gut durchlässig eingestuft. Aufgrund der Überlagerung und Durchsetzung mit sandigen Torfen ist für den Baugrund aber ein deutlich reduzierter kf-Wert um 1×10^{-5} m/s (oberflächennah um 5×10^{-6} m/s) anzusetzen. Damit kann der anstehende Baugrund als mäßig aber ausreichend durchlässig eingestuft werden. Der Gutachter empfiehlt die Versickerung mittels Mulde und/oder über eine Rohr-Rigole. Im Teil B - Text wird festgesetzt, dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebiets durch die Anlage einer Rigolenversickerung zu erfolgen hat. Die Dimensionierung der Rigole erfolgt im Zuge des Bauantrages. Mit der diesbezüglichen Festsetzung kommt die Gemeinde der Anforderung einer Flächenbestimmung für die Versickerung nach. Mit dem Bauantrag muss der Bauherr die technische Machbarkeit der Versickerung nachweisen. Der prinzipielle

weiter zu 13:

Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird mit dem vorliegenden Baugrundgutachten geführt. Die benannte gutachterliche Stellungnahme wird als Anlage der Begründung beigefügt. Ausführungen zur Rigolenversickerung werden in der Begründung ergänzt.

14. Punkt 6.1:
Wo sollen die zwei neuen Laubbäume angepflanzt werden? Im Plangebiet oder auf der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 162 der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen?
15. Punkt 7.5:
Wie in der Begründung unter Punkt 2.3 empfehle ich auch hier die Festsetzung von RAL-Farben für die äußere Gestaltung zu prüfen.
16. Hinweise:
Absatz 2:
Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist bereits zum Satzungsbeschluss zu klären, nicht erst bei einer späteren Baugenehmigung. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) Im Textteil B sowie in der Begründung wird von der Versickerung des Niederschlagswassers ausgegangen. Aufgrund der veralteten Baugrunduntersuchung und dem Bau der Tiefgarage müsste dies nochmals geprüft werden.
17. IV. Begründung
In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.
18. 1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung
Hier erschließt sich nicht der Zusammenhang zwischen den östlich gelegenen Wohngebäuden des Lübecker Bauvereins und der vorliegenden Planung. Die Höhenfestsetzungen der anderen Straßenseite in den Vordergrund zu stellen scheint eher unpassend. Besser wäre eine Anpassung an die vorhandene Bebauung westlich der Tarnewitzer Chaussee, um den Bebauungsplan Nr. 23 einigermaßen einheitlich gestalten zu können.
19. 2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung
In diesem Kapitel werden auf Seite 8 Angaben zur Anzahl der Geschosse gemacht und erläutert, dass drei Vollgeschosse möglich wären. Die Angaben dazu fehlen allerdings in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung. Wenn laut dieser Rechnung maximal drei Geschosse möglich sind, sollte dies in der Planzeichnung und ggf. als Festsetzung ergänzt werden.
20. 2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung
Die Festsetzung in Absatz 4 ist unbestimmt. Das Farbspektrum für glatte Putzfassaden reicht von hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb bis zu Grau. In Grenzbereichen kann es schwierig sein, festzustellen, ob der gewählte Farbtönen dem vorgegebenen Farbspektrum entspricht. Zudem ist die Festsetzung von „hellen“ Tönen nicht eindeutig bestimmt. Da es immer wieder zu Anzeigen wegen vermuteter Verletzungen der örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan kommt, empfehle ich die Festsetzung von RAL-Farben zu prüfen.
21. 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze
In Absatz 4 wurde fälschlicherweise das Flurstück 9/649 angegeben statt „9/64“.
22. 3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung
In der im Jahr 2007 durchgeführten Baugrunduntersuchung wird nur von der Aufschüttung auf Straßenniveau ausgegangen, allerdings nicht vom Bau einer Tiefgarage, die 70 % des Plangebietes einnehmen kann. Somit ist diese Untersuchung nicht an die aktuellen Planungsabsichten angepasst und kann so nicht als Begründung dienen.
23. Abfallwirtschaftsbetrieb
Keine Bedenken.

Kataster und Vermessungsamt

Siehe Anlage.

zu 14. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung und die Begründung werden ergänzt. Die beiden Laubbäume nach Fällung der Pappeln sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Die genaue Lage im Plangebiet kann künftig durch den Bauherrn selbst bestimmt werden.

zu 15. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zu RAL-Farben sind in der Begründung zum Entwurf nicht enthalten. Diese Industrienormen unterliegen einer ständigen Veränderung, daher sind sie als dauerhafte Definition von Farben ungeeignet. Gleichwohl ist es das Ziel der Gemeinde, die Dach- sowie Fassadengestaltung auch farblich zu steuern. Die Festsetzung der angegebenen Farben erscheint praktikabel, da sie auf den allgemeinen Sprachgebrauch abstellen.

zu 16. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Mit Datum vom 21.08.2010 liegt der Gemeinde ein 1. Nachtrag zur Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Palasis vor. Darin wird der anstehende Boden im Bereich des Plangebiets als gut durchlässig eingestuft. Aufgrund der Überlagerung und Durchsetzung mit sandigen Torfen ist für den Baugrund aber ein deutlich reduzierter kf-Wert um 1×10^{-5} m/s (oberflächennah um 5×10^{-6} m/s) anzusetzen. Damit kann der anstehende Baugrund als mäßig aber ausreichend durchlässig eingestuft werden. Der Gutachter empfiehlt die Versickerung mittels Mulde und/oder über eine Rohr-Rigole. Im Teil B - Text wird festgesetzt, dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer Rigolenversickerung zu erfolgen hat. Die Dimensionierung der Rigole erfolgt im Zuge des Bauantrages. Mit der diesbezüglichen Festsetzung kommt die Gemeinde der Anforderung einer Flächenbestimmung für die Versickerung nach. Mit dem Bauantrag muss der Bauherr die technische Machbarkeit der Versickerung nachweisen. Der prinzipielle Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird mit dem vorliegenden Baugrundgutachten geführt. Die benannte gutachterliche Stellungnahme wird als Anlage der Begründung beigefügt. Ausführungen zur Rigolenversickerung werden in der Begründung ergänzt.

zu 17. Der Hinweis wird berücksichtigt. Entsprechende Ergänzungen werden in der Begründung vorgenommen.

zu 18. Die Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält an ihrem Bezug zu den Gebäuden des Lübecker Bauvereins fest. Auch wenn eine räumliche Trennung durch die Tarnewitzer Chaussee erfolgt, wird der Bereich von diesen vorhandenen Gebäuden städtebaulich mit beeinflusst. Es soll wie in der Begründung bereits dargestellt eine starke Betonung dieses Eckbereiches erfolgen.

zu 19. Der Hinweis wird beachtet. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit III festgesetzt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

zu 20. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diese Industrienormen unterliegen einer ständigen Veränderung, daher sind sie als dauerhafte Definition von Farben ungeeignet. Gleichwohl ist es das Ziel der Gemeinde, die Dach- sowie Fassadengestaltung auch farblich zu steuern. Die Festsetzung der angegeben Farben erscheint praktikabel, da sie auf den allgemeinen Sprachgebrauch abstellen.

zu 21. Der Hinweis wird in der Begründung berücksichtigt.

zu 22. Die Gemeinde verweist hier auf die Ausführungen unter oben genannten Punkt 16.

zu 23. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Abfallbetriebes keine Bedenken bestehen.

zu 24. Die Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes wird im Folgenden behandelt.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bauordnung und Planung
Herrn Reinsch

Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Herr Wienhold

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.415 03841 / 3040-8249 03841 / 43040-
 86249

E-Mail:
p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2014-B1-0169

Ort, Datum
Grevesmühlen, 18.12.2014

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
17.12.2014

Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg

Sehr geehrte Damen und Herren

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen
Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: A4 1 aktueller Flurkartenauszug mit Luftbild; 1 AP- Übersicht mit Luftbild
1:1000

Maßstab

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreisstadt Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

(03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de

Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49, BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE46NWM00000033673



Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Hinweise zu den vorhandenen Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes werden zur Kenntnis genommen und unter „Hinweise“ sowie in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

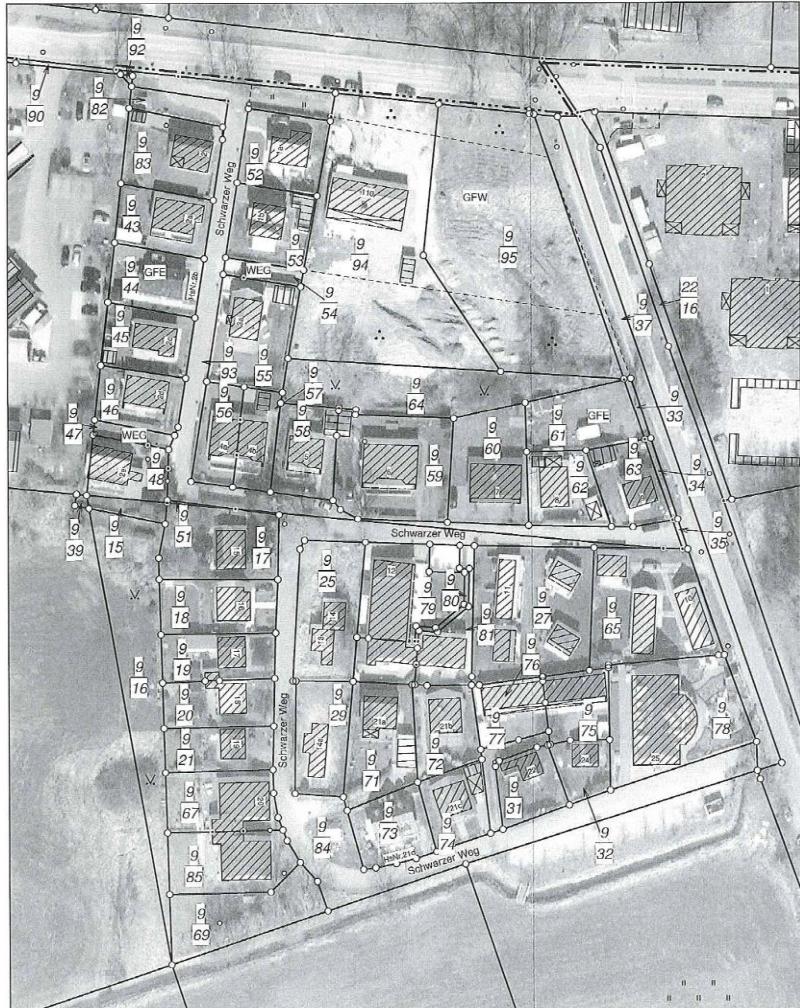


**Auszug aus der Liegenschaftskarte
Nordwestmecklenburg**

Gemarkung: 130144 / Tarnewitz
Flur: 2

Maßstab ca. 1:1000
Digitalisiergrundlage Karte im Maßstab 1:2500

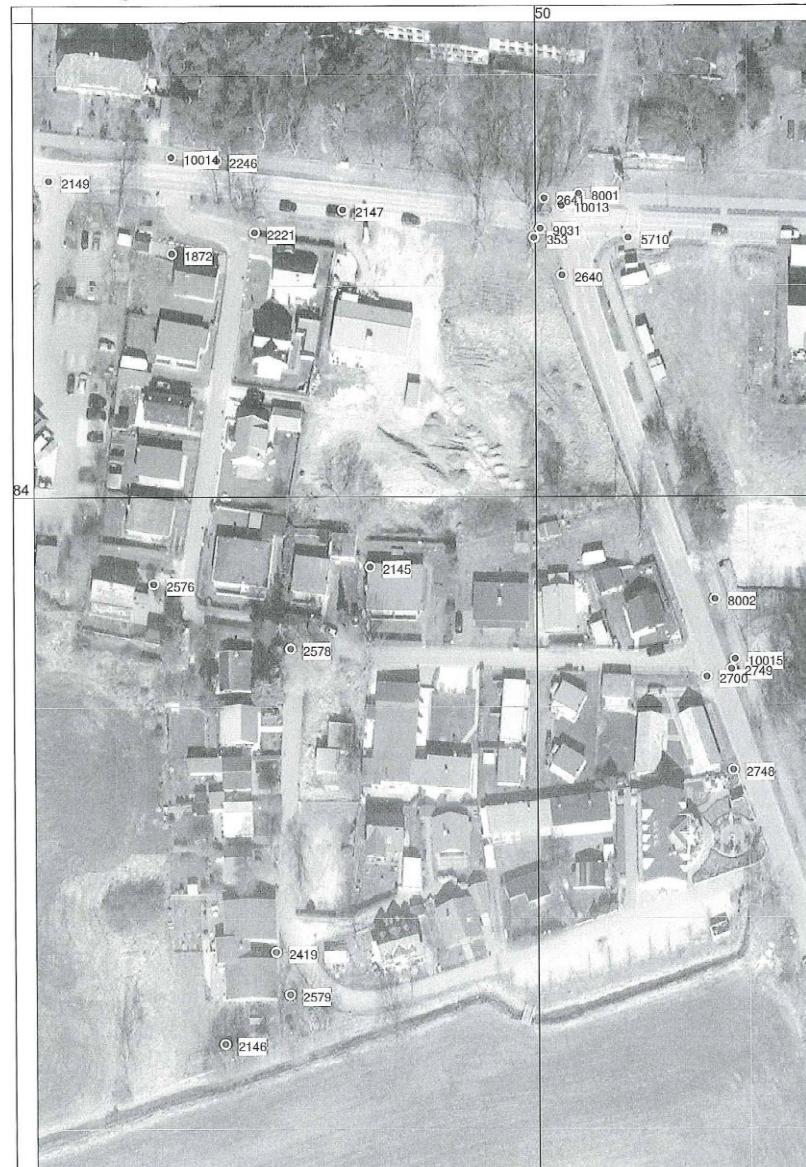
Wismar, den 18.12.2014



**Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Festpunktbild (TP/AP-Netz)**

Wismar, den 18.12.2014

Maßstab ca. 1:1000
Nummerierungsbezirk: 4459....



Auskunft
erteilt Frau WardaZimmer 4.203
Fernruf 03841 / 3040 6641
Telefax 03841 / 3040 86641**Landkreis Nordwest-
mecklenburg**
- Fachdienst Umwelt -**Empfänger:***Landkreis Nordwestmecklenburg*
- FD 61/63 -

23936 Grevesmühlen

Zeichen: 142118i Eingang: 17.12.2014 Fertigstellung: 27. Jan. 2015

**3. Änderung B-Plan Nr. 23 „Für das Gebiet am Schwarzen Weg“ der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen**
Entwurf vom 30.10.2014**Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda**

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

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

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Ergänzung zur immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 13.01.2015

Am 27.01.2015 fand mit Herrn Hufmann von der Stadt- und Regionalplanung Wismar ein Bürotermin zum o. g. B-Plan statt.

Die Festsetzungen der Flächen für die Außengastronomie sollen im B-Plan präzisiert werden. Die Außen gastronomie soll nur innerhalb der Baugrenzen bzw. die unter Pkt. 2.1 der festgesetzten Flächen festgesetzt werden.

Der in der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 13.01.2015 geforderte Nachweis zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Wochenendhausgebiete von tags 50 dB und nachts 35 dB (40 dB für Verkehrslärm) ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Warda

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass unter Beachtung der ergänzenden immissionsschutzrechtlichen Stellungnahmen keine Belange der Planung entgegenstehen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Unter Punkt 2. im Teil B - Text "Überbaubare Grundstücksflächen" wird festgesetzt, dass im Bereich des Erdgeschosses nur Gebäudeteile von Vordächern, Wintergärten und Anlagen der Außengastronomie die Baugrenze für Hochbauten um jeweils maximal 3,00 m überschreiten dürfen.

Unter der Voraussetzung, dass diese Regelung vorgenommen wird, verzichtet die untere Immissionsschutzbehörde auf einen gutachterlichen Nachweis zur Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte im Rahmen der Bauleitplanung. Dieser Nachweis ist vom Eigentümer im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Diese Regelung wurde nunmehr in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wird um Ausführungen zum Immissionsschutz ergänzt.

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**
- Die Amtsleiterin -

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin



Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Boltenhagen EINGANG
Schloßstraße 1
23948 Klütz
L
27. Jan. 2015
FBI F 3 1 2 3 4 5
He

Bearbeiter: Frau Ecks
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: doerte.ecks@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-04/05
Datum: 21.01.2015

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

**Landesplanerische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
„Gebiet am Schwarzen Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 10.12.2014 (Posteingang 15.12.2014)
Ihr Zeichen: me

Bewertungsergebnis

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gebiet am Schwarzen Busch“ wurde hinsichtlich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass raumordnerische Belange nicht berührt werden.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gebiet am Schwarzen Weg“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 10/2014) und Begründung vorgelegen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 hat die Gemeinde Boltenhagen für den vorliegenden Geltungsbereich ein Sondergebiet „Versorgung und Wohnen“ ausgewiesen. Im Zuge der Überprüfung der angrenzenden vorhandenen sowie geplanten Bebauung soll in der 3. Bebauungsplanänderung insbesondere die Kubatur der Gebäude dem Umfeld angepasst werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine raumordnerischen Belange berührt werden.

Die Ausführungen zur den vorgelegten Unterlagen und den Planungszielen werden zur Kenntnis genommen.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Abschließende Hinweise

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

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.

i.v. F. Gräfe

Dr. G. Hoffmann

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail

EM VIII 4 – per Mail

EM VIII 410-1 - per Mail

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Exemplar der Satzung wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Verfügung gestellt.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
z. H. Frau Mertins
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Telefon: 0385 / 59 58 6-124
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six
AZ: StALU WM-12c-383-14-5122-74010
(bitte bei Schiffverkehr angeben)
Schwerin, 27. Januar 2015
He

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Ihr Schreiben vom 10. Dezember 2014

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es wurden keine Ausführungen darüber gemacht, ob und in welcher Höhe die geplanten Ausgleichsmaßnahmen zum Wegfall von landwirtschaftlich genutzten Flächen führen. So dass der Fall sein sollte, muss der betroffene Landwirt rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahmen informiert werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für die Ernte und den Feldbau treffen kann.

Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich der Bereich, auf den sich die Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bezieht - sowie die externen Kompensationsmaßnahmen in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

zu 1. Der Bebauungsplan wird auf Anregung des Landkreises nunmehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Konkret heißt dies, dass im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 keine Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sind. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert werden.

zu 2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden, da sich das Plangebiet nicht im Bereich eines Flurneuordnungsverfahrens befindet.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

3.2 Wasser

Die Vertreter der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben am 22.05.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 beschlossen.

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich.

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

Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> einsehen.

Unter Beachtung meiner Forderungen und Hinweise bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes grundsätzlich keine Bedenken gegen die 3. Änderungen des B-Planes.

3.3 Boden

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

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

zu 3.1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass naturschutzfachliche Belange des StALU nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde beteiligt.

zu 3.2 Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Plangebiet im hochwassergeschützten Bereich liegt. Auch die Hinweise zum Ausbau des Hochwasserschutzsystems und zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie werden zur Kenntnis genommen. Hinweise zum Ausbau des Hochwasserschutzsystems sind bereits Bestandteil der Planungsunterlagen.

Der Empfehlung zur Festsetzung der OKF oberhalb des BHW, oberhalb von 3,20 m, folgt die Gemeinde nicht. Der grundsätzliche Schutz gegen das BHW ist durch den Ausbau des Hochwasserschutzsystems gegeben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Beachtung der Forderungen und Hinweise aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Bedenken bestehen.

zu 3.3 Der Landkreis wurde am Planverfahren beteiligt. Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Die Bodenschutzgesetze sind grundsätzlich zu beachten. Hinweise zur Anzeigepflicht sind bereits Bestandteil der Planunterlagen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine immissions- sowie abfallrechtlichen Bedenken bestehen.

Im Auftrag

Thomas Friebe

Von: Kathrin.Fleisch@lun.gmv-regierung.de
Gesendet: Mittwoch, 21. Januar 2015 07:37
An: Mertins
Betreff: S09028, Satzung über 3. Änderung B-Plan Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg, Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Anlagen: "AVG certification".txt

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.
Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme ab.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie keine Stellungnahme abgibt.

Mit freundlichen Grüßen

○A.

K. Fleisch

Abt. Geologie und Umweltinformation
Bibliothek
Tel. 03843/777-407, 03843/777-406
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 62 19011 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schlossstraße 1
23948 Klütz



Ihr Schreiben: 10.12.2014

Ihr Zeichen: me

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0386/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0386/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0386/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-2-NWM/Boltenhagen-23-05
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 22.12.2014

Satzung über die 3. Änderung des B-Plan Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, hier: Behördenbeteiligung zum Entwurf, Stand 30.10.2014

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
NWM

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

gez. Dr. Bettina Gnekow
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege keine Einwände bestehen.

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung Archäologie und Denkmalpflege Landesbibliothek
Domhof 4/6 Domhof 4/6 Johannes-Stelling-Str. 29
19055 Schwerin 19055 Schwerin 19053 Schwerin
Tel.: 0386 588 79 111 Tel.: 0386 588 79 101 Tel.: 0386 588 44-0
Fax: 0386 588 70 344 Fax: 0386 588 79 344 Fax: 0386 588 44-24
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



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

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01
D-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201401011

Schwerin, den 12.12.2014

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.23 für das Gebiet am Schwarzen Weg, Ostseebad Boltenhagen

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze befinden. Die Hinweise des benannten Merkblattes werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge weiterführender Planungen zu beachten.

Der zuständige Landkreis wurde beteiligt. Hinweise zu vorhandenen Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Vermöllung: (0385) 588 65966 Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Telefax: (0385) 58848256039 Lübecker Straße 289
Internet: www.lverma-mv.de 19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr
Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001591
BIC: MARKDEF1130

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



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schlossstr. 1
23948 Klütz

bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: (0385) 2070-2800
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-9370/14
Schwerin, 14. Januar 2015

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Satzung über 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Ihre Anfrage vom 10.12.2014; Ihr Zeichen: me

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Jacqueline Babel
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: lpbk@polmv.de
Internet: www.lpbk-mv.de
www.brand-kats-mv.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Bereich von Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen.

Von der Planung berührte kommunale Behörden wurden an der Aufstellung der Planung beteiligt.

Der Hinweis zu möglichen Munitionsfunden wird beachtet. Auf der Planzeichnung befindet sich ein Hinweis, der das Verhalten bei Munitionsfunden regelt.

Die Hinweise zur Kampfmittelbelastungsauskunft werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger
Straßenbauamt
Schwerin

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Fachbereich II
z.H. Frau Mertins
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel	EINGANG		
12. Jan. 2015			
PBI	Fd	AV	EWG

Bearbeiter: Herr Backert
Telefon: 0385 511 4449
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2441-512-00-.....-414a
(bitte bei Antwort angeben)
Datum: 07. Januar 2015

M. e

Stellungnahme
zum Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das
Gebiet am Schwarzen Weg der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen,
Stand 30. Oktober 2014
Ihr Schreiben vom 10.12.2014 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem Plangebiet sind keine Bundes- und Landesstraßen oder Liegenschaften der
Straßenbauverwaltung betroffen.

Gegen den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das
Gebiet am Schwarzen Weg der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehen in verkehrlicher,
straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Greßmarin

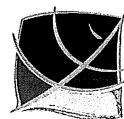
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bundes- und Landes-
straßen oder Liegenschaften der Straßenbauverwaltung betroffen sind.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbauamtes
Schwerin keine verkehrlichen, straßenbaulichen und straßenrechtli-
chen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 511-40
Telefax: 0385 / 511-4150/-4151
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de



L a n d e s f o r s t
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
D e r V o r s t a n d



Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf

Amt Klützer Winkel
Die Amtsvorsteherin
Schloßstrasse 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel	
E N C A G	
13. Jan. 2015	
FBI	TB
AV	Saf

Me

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Handschak

Telefon: 0 3 88 1/7599-0
Fax: 0 3 88 1/7599 17
e-mail: grevesmuhlen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, den 09.01.2015

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 für das Gebiet am Schwarzen Weg der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Hier: Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten 3.Änderung des B- Planes Nr. 23 nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldfächern und die Waldmehrung festgeschrieben.

Waldfächern sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.

Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15

Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).

Die Planungsbabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

Der 3.Änderung des B- Planes Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt.

Begründung:

Waldfächern sind von den Planungen der 3. Änderung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe
Forstamtsleiter



Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE8715000000015001530

Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt:

Die allgemeingültigen Ausführungen zum Landeswaldgesetz werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

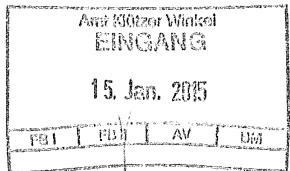
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, keine Waldfächern von der Planung betroffen sind und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 seitens des Forstamtes zugestimmt wird.



WSV.de

Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck
Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Me

Wasser- und Schifffahrts-
amt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen
me

Mein Zeichen
3-213.2/52

14.01.2015

Elke Gerlach
Telefon 0451-6208-311

Zentrale 0451 6208-0
Telefax 0451 6208-190
wsa-luebeck@wsv.bund.de
www.wsa-luebeck.wsv.de

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
für das Gebiet am Schwarzen Weg der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Stellungnahme**

Ihr Schreiben vom 05.12.2015

gegen das o.g. Bauvorhaben habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Meine Belange werden im Entwurf unter Punkt 8 „Sonstiges“ ausreichend berücksichtigt.

Im Auftrag


Gerlach

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Wasser- und Schifffahrtsamtes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, da die Belange unter Punkt 8. „Sonstiges“ in der Begründung und damit auch unter „Hinweise“ auf der Planzeichnung ausreichend berücksichtigt sind.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben- Küste“, Am Wchberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 01

23948 Klütz

**Betr.: Satzung über die Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg
in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Änderung wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Gebiet der Änderung nicht vorhanden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der 3. Änderung zugestimmt wird. Im Änderungsbereich sind keine Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes vorhanden.

Mit freundlichem Gruß

U. Brüsewitz
Brüsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher: Dr. Joachim Behrens **(03841) 32 75 80** **wbv_wismar@wvb-mv.de**
Geschäftsführer: Uwe Brüsewitz **Fax (03841) 32 75 81** **bruesewitz@wvb-mv.de**
Kontakt: Commerzbank AG Wismar
Bankverbindung: IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00



Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet am Schwarzen Weg
Reg.-Nr.: 3386/09-05

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 10.12.2014 (Eingang 12.12.2014) baten Sie um Stellungnahme zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 der Gemeinde Boltenhagen. (Planungsstand: 30.10.2014)

1. Mit dieser Änderung soll für das Eckgrundstück Ostseallee-Tarnewitzer Chaussee baulich eine höhere Auslastung erzielt werden. Die Festsetzung umfasst ein Sondergebiet für die Versorgung und Wohnen sowie eine Tiefgarage.
2. Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung des von der Änderung betroffenen Gebietes sind über die Anlagen des ZVG gesichert. Anschlüsse werden auf Antragstellung des Bauherrn hergestellt. Mit Herstellung des Grundstücksanschlusses für die Ableitung des Schmutzwassers entsteht die Beitragspflicht für das Grundstück.
3. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten. Da in diesem Bereich, wie bereits in der Begründung festgeschrieben, nur eine oberflächennahe Versickerung möglich ist, ist dem ZVG bei dieser geplanten hohen baulichen Ausnutzung der Nachweis zur Regenwasserversickerung auf dem Grundstück vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
4. Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.
Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A.L.
Andreas Lachmann

Verteiler:
- Empfänger

Telefon: ZVG 11 Telefax (03881) 7 57-0 (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de
St.-Nr.: 080/144/02307
UST-Ident-Nr.: DE137441833

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Kto.-Nr. 1000 044 200
BLZ 140 510 00
IBAN DE26 1405 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS



Commerzbank AG
Kto.-Nr. 130 18 16
BLZ 130 400 00
IBAN DE02 1304 0000 0358 1016 00
BIC COBADEFFXXX

DKB Deutsche Kreditbank AG
Kto.-Nr. 20 34 22
BLZ 120 300 22
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22
BIC BYLADEM1001

zu 1. Die Ausführungen zu den Planungszielen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2. Die Hinweise, dass die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung über die Anlagen des Zweckverbandes gesichert ist, werden in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise zur Beantragung der entsprechenden Anschlüsse sind im Zuge der Erschließung des Grundstückes durch den Bauherrn zu beachten.

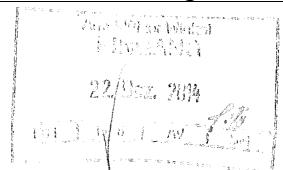
zu 3. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Mit Datum vom 21.08.2010 liegt der Gemeinde ein 1. Nachtrag zur Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Palasis vor. Darin wird der anstehende Boden im Bereich des Plangebiets als gut durchlässig eingestuft. Aufgrund der Überlagerung und Durchsetzung mit sandigen Torfen ist für den Baugrund aber ein deutlich reduzierter kf-Wert um 1×10^{-5} m/s (oberflächennah um 5×10^{-6} m/s) anzusetzen. Damit kann der anstehende Baugrund als mäßig aber ausreichend durchlässig eingestuft werden. Der Gutachter empfiehlt die Versickerung mittels Mulde und/oder über eine Rohr-Rigole. Im Teil B - Text wird festgesetzt, dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebiets durch die Anlage einer Rigolenversickerung zu erfolgen hat. Die Dimensionierung der Rigole erfolgt im Zuge des Bauantrages. Mit der diesbezüglichen Festsetzung kommt die Gemeinde der Anforderung einer Flächenbestimmung für die Versickerung nach. Mit dem Bauantrag muss der Bauherr die technische Machbarkeit der Versickerung nachweisen. Der prinzipielle Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird mit dem vorliegenden Baugrundgutachten geführt. Die benannte gutachterliche Stellungnahme wird als Anlage der Begründung beigefügt. Ausführungen zur Rigolenversickerung werden in der Begründung ergänzt

zu 4. Der Hinweis wird beachtet. Im Zuge weiterführende Planungen werden Abstimmungen mit dem Zweckverband geführt.

e.dis

E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

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



E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Neubukow, 16. Dezember 2014

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Bitte stets angeben: Upl/14/37

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 3. Änderung der o.g. Planungen bestehen unserseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

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;

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paesch
Dr. Andreas Reichel

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/739/567

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDEBB160

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der E.DIS AG keine Bedenken bestehen.

Der Plan mit dem Leitungs- und Anlagenbestand wurde geprüft. Im Norden des Änderungsbereiches, im Bereich des festgesetzten Fußweges verlaufen Leitungen (Niederstrom- und Mittelstromleitungen). Die sind im Rahmen weiterführender Planungen zu beachten. Hinweise zu diesen vorhandenen Leitungen werden in die Begründung aufgenommen. Der ungefähre Verlauf der Leitungen wird generalisiert in der Planzeichnung dargestellt.

Die weiterführenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen zu beachten.



- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau- strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten- angebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Bei notwendig werden den Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

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 Baumbeplantungen 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 Hand- schachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

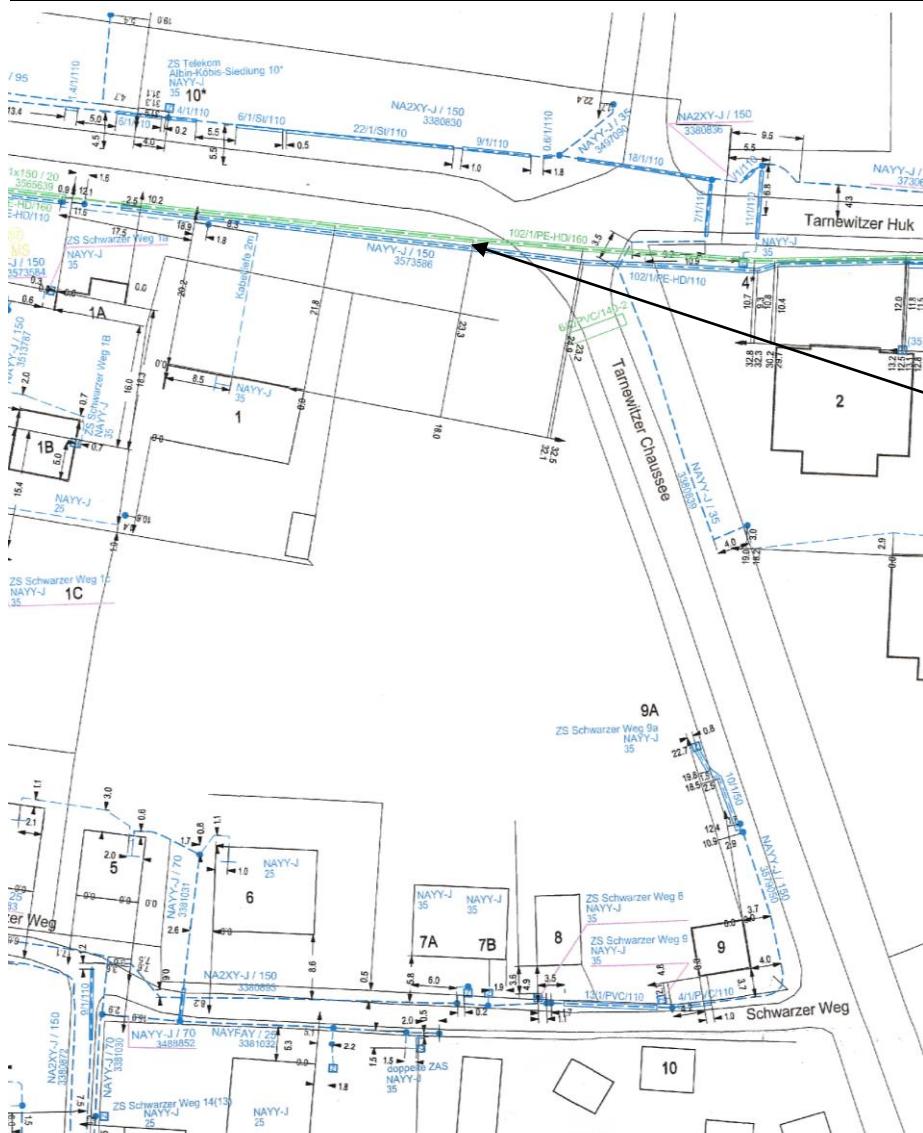
Norbert Lange

Raik Bessert

Anlage:
Lageplan

Die weiterführenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

Die Hinweise werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen.



Vorhandene Leitungen im Norden des Änderungsbereiches.



Leitungsauskunft

Amt Klützer Winkel Fachbereich
II-Bauwesen
Frau Carola Mertins
Schloßstraße 1
23948 Klitz

HanseWerk AG

Netzdienste MVP
Jägersteg 2
18246 Bützow
leitungsauskunft-mv@hansewerk.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

23.12.2014

Reg.-Nr.: 168380 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zur 3. Änderung des B-Planes Nr.: 23

--Gebiet am Schwarzen Weg--, hier TÖB

Ort:
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, OT
Tarnewitz, Ostseestraße/Tarnewitzer Chaussee

HanseWerk AG
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG. Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

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

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Matthias Boxberger
(Vorsitzender)
Udo Bottländer
Andreas Fricke

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HRB5802 PI

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass innerhalb des Änderungsreiches Versorgungsanlagen der HanseWerk AG vorhanden sind. Die Seite 2 der Stellungnahme wird im Folgenden behandelt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der HanseWerk AG im o. a. Bereich ersichtlich ist.
Die **Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.
Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.
Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:
Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.
Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.
Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.
Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabschein zu beantragen.
Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.:Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

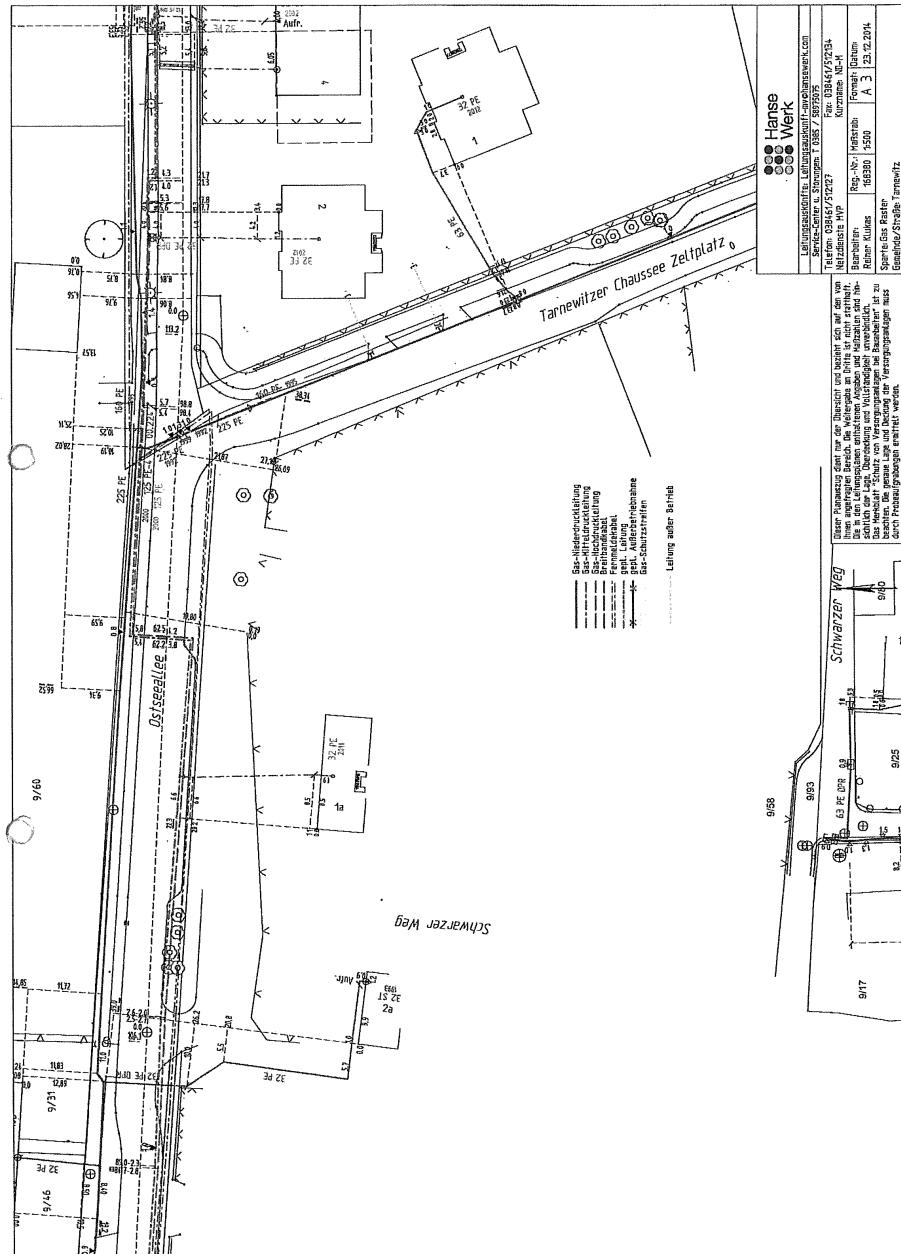
Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Anlagen:

Merkblatt
Leitungsanfrage
Rohrnetzplan.pdf

Die Gemeinde Boltenhagen hat den überreichten Rohrnetzplan geprüft. Innerhalb des Änderungsbereiches selbst sind keine Anlagen und Leitungen der HanseWerk AG vorhanden. Innerhalb der angrenzenden öffentlichen Flächen, Ostseeallee und Tarnewitzer Chaussee, befinden sich Leitungen des Unternehmens. Diese sind im Rahmen weiterführender Planungen zu beachten. Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand werden in die Begründung aufgenommen.

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beachten.



Leitungsbaukunst: Leitungsbaukunst@hansewerke.com

Servicecenter u. Standort: 1. Strasse 1 / 589795

Fax: 03845/5223

Nachfrage-Nr.: N-A-

Telefon: 03845/52223

Rechnungs-Nr.: R-A-

Rechnungs-Nr.:

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

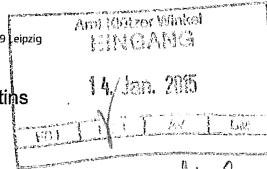
Im Auftrag der



Im Auftrag der



GDMcom mbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig
Amt Klützer Winkel
z.Hd. Frau Carola Mertins
Schloßstraße 1
23948 Klütz



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

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Unsere Registriernummer: 00164/15/00

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insfern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit.
Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

Frank Löbner
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung

GDMcom

Ansprechpartner:
Frank Löbner

Tel.: (0341) 3504-422
Fax: (0341) 3504-100
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: me
10.12.2014
Unser Zeichen: GEN / Loe
00164/15/00

13.01.2015

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

13.01.2015

Es wird durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen oder Planungen des Unternehmens berührt werden und keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Sofern sich Änderungen in Bezug auf den Geltungsbereich ergeben, erfolgt die erneute Beteiligung.
Andere Ver- und Entsorgungsträger wurden am Planaufstellungsverfahren beteiligt.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel
Referat K 4 – Az 45-60-00

BÄIUDBw - Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel
Postfach 1161 • 24100 Kiel

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz



Infrastruktur

Wir. Dienen. Deutschland.

Kiel, 18.12.2014

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel
POSTANSCHRIFT Postfach 1161, 24100 Kiel

TEL +49 (0) 431- 384- 5315
FAX +49 (0) 431- 384- 5346
BW 7400 5379
E-MAIL BÄIUDBwKompZBauMgmt-KI4@bundeswehr.org

BEARBEITER

BETREFF: Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange;
hier: Bebauungsplan Nr. 23, 3. Änderung
Gemeinde Boltenhagen

BEZUG: Ihr Schreiben vom 10.12.2014- me

Sehr geehrte Damen und Herren,

die bislang im Referat K 4 wahrgenommenen Aufgaben als Träger öffentlicher Belange werden ab dem 1. April 2014 durch das Referat Infra I 3 des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.

Ich bitte deshalb, Ihren Schriftverkehr zukünftig an folgende Anschrift zu senden:

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr
Referat Infra I 3
Postfach 29 63
53019 Bonn
e-mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org.**

Die mit o.a. Bezug übersandten Unterlagen habe ich zuständigkeitsshalber zur abschließenden Bearbeitung an diese Adresse weitergeleitet.

Die Hinweise zur Beteiligung im Zuge von Bauleitplanverfahren werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die eingegangene Stellungnahme ist nachfolgend eingefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jöster

 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Infra | 3 – Az 45-60-00



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 2963 • 53019 Bonn

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz

HAUSANSCHRIFT Fontainengraben 200, 53123 Bonn
POSTANSCHRIFT Postfach 2963, 53019 Bonn

TEL +49 (0)228 5504 - 4571
FAX +49 (0)228 5504 - 5763
BW 3402
E-MAIL baiudbwtoeb@bundeswehr.org
BEARBEITER Herr Schütt

DATUM 05. Januar 2015

per E-Mail

BETREFF 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – für das Gebiet am Schwarzen Weg in der
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Verfahren nach § 13 BauGB
hier: Stellungnahme
BEZUG Ihr Schreiben vom 10.12.2014 Az. me

ANLAGEN - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schultz,

die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung
der beantragten Parameter (Firsthöhe 11 m).

Eine weitere Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistung der Bundeswehr ist nur notwendig, wenn die Gebäudehöhe sich
ändern und 30 m über Grund überschreiten sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Im Original gezeichnet

Schütt

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände/ Bedenken bestehen, sofern die maximale Firsthöhe von 11,0 m eingehalten wird.

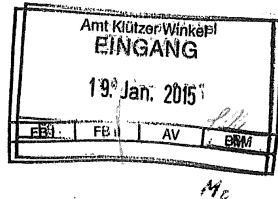
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass nur eine weitere Beteiligung erforderlich wird, wenn Gebäudehöhen geändert werden und 30 m über Grund überschreiten.

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Bearbeitet von: Herrn Lutz Michaelis
Telefon: 0385 50987251
AZ: SN-B1028-TÖB-05-44.13/2014
lutz.michaelis@bbl-mv.de

Schwerin, 14.01.2015

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Ihr Schreiben vom 10.12.2014 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.

Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 *nicht* zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.

Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4
Obere Landesbehörde

Bundesbank Filiale Rostock
IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02
BIC: MARKDEF1130
Steuernummer 079/144/02039

Telefon: 0385 509-87201
Telefax: 0385 509-87204
poststelleSN@bbl-mv.de
www.bbl-mv.de

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet kein zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet und keine Bedenken erhoben sowie keine Anregungen vorgetragen werden.

Der Hinweis zur Beteiligung anderer Fachverwaltungen wird zur Kenntnis genommen. Alle Fachverwaltungen, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, wurden an der Planaufstellung beteiligt.

Büro Betriebe Wismar Regio / Stadt GmbH • Gewerbegebiet Kitzow/Wismar-Ost • Rügower Weg 14-16 • 23970 Kitzow

Amt Klützer Winkel
Fachbereich II - Bauwesen
Frau Carola Mertins
Schloßstraße 1

23948 Klütz

Amt Klützer Winkel			
EINGANG			
07. Jan. 2015			
FB I	FB II	AJ	Erd
Kitzow, 2015-01-02			

Me



BBW

**Bus
Betriebe
Wismar
Regio / Stadt GmbH**

Rügower Weg 14-16
23970 Kitzow
Tel. (03841) 21 39 68
(03841) 79 04 40
Fax (03841) 21 39 70
E-Mail: regio-stadt@bbw-wismar.de
Internet: www.bbw-wismar.de

Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes –Nr. 23 „Gebiet am Schwarzen Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Stand: 30.10.2014

Sehr geehrte Frau Mertins,

hiermit bestätigen wir den Erhalt des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gebiet am Schwarzen Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Stand vom 30.10.2014.

Nach Prüfung der vorliegenden Dokumente für unser Sachgebiet bestehen keine Hinweise oder Anmerkungen zur 3. Änderung des B-Plan-Nr. 23.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Grüßen

Dieter Post
Dieter Post
Geschäftsführer

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Hinweise oder Anregungen seitens der Bus Betriebe Wismar bestehen.

Geschäftsführer : Dieter Post
Bankverbindung:
HypoVereinsbank AG
Kto.-Nr.: 630 079 910
BLZ: 2300 300 00
Betr.-Nr.: 191 09 202
HRB 10180 Amtsgericht Schwerin
Steu.-Nr.: 080 / 106 / 04436

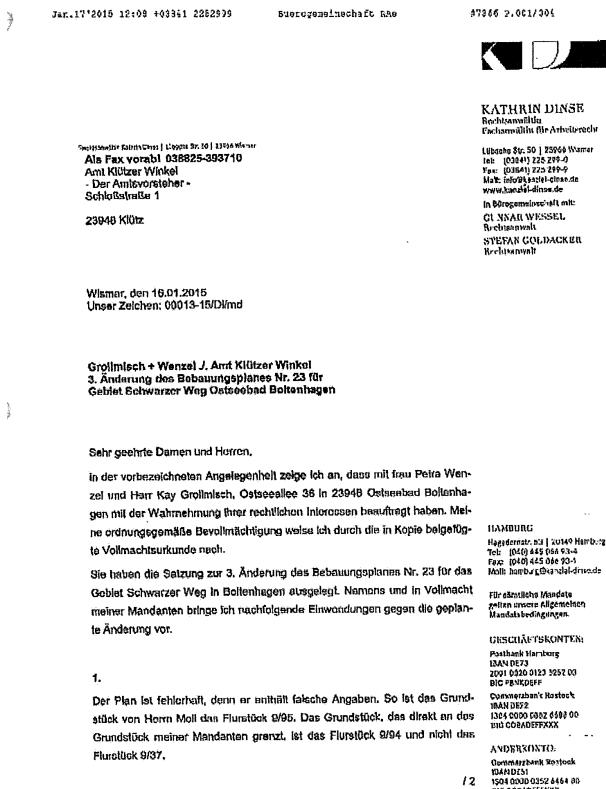
Faxempfang

Übermittlungsinformationen

Empfangan von: 0038412252999
Empfänger: 710
Status: ok
Seiten/Dateien: 4
Versandbeginn: 17.01.2015 12:29:40
Verbindungsduer: 00.01.28
Verbindungstyp: Empfangen Fax standard
Übertragungsmodus: 14400 Bps ECM MMR
Empfangene Kennung: +03841 2252999

Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt:

Enthaltene Dokumente : Fax.tif



Grollmisch + Wenzel J. Amt Klützer Winkel
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für
Gebiet Schwarzer Weg Ostseebad Boltenhagen

Sehr geehrte Damen und Herren,
In der vorbezeichneten Angelegenheit zeige ich an, dass mit Frau Petra Wenzel und Herr Kay Grollmisch, Ostseallee 38 in 23948 Ostseebad Boltenhagen mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Melde ordnungsgemäß Bevollmächtigung welsu ich durch die in Kopie belgefügt. Vollmachtsurkunde nach.

Sie haben die Setzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet Schwarzer Weg in Boltenhagen ausgelegt. Namens und in Vollmacht meiner Mandanten bringe ich nachfolgende Einwendungen gegen die geplante Änderung vor.

1.
Der Plan ist fehlerhaft, denn er enthält falsche Angaben. So ist das Grundstück von Herrn Moll das Flurstück 0/96. Das Grundstück, das direkt an das Grundstück meiner Mandanten grenzt, ist das Flurstück 0/94 und nicht das Flurstück 0/37.

HANNOBURG
Hauptstraße 23 | 23948 Wismar
Tel.: (03841) 225 219-0
Fax: (03841) 225 219-9
Mail: info@kluetzer-winkel.de
Web: www.kluetzer-winkel.de

Für die oben genannten Mandanten
gelten unsere allgemeinen
Mandatserfordernisse.

GESCHÄFTSKONTAKT:
Postbank Wismar
IBAN: DE10 3010 0100 0000 0000 00
BIC: PBNKDEFF
Corporation's Bank
IBAN: DE05 3000 0002 6991 00
BIC: COBADEFXXX

ANWESENHEIT:
Oberbürgermeister Wismar
IBAN: DE11 3000 0000 0252 4464 00
BIC: COBADEFXXX



Rechtsanwältin Kathrin Dinse | Lübsche Str. 50 | 23966 Wismar

Als Fax vorab! 038825-393710

Amt Klützer Winkel
- Der Amtsvorsteher -
Schloßstraße 1

23948 Klütz

KATHRIN DINSE
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Lübsche Str. 50 | 23966 Wismar
Tel: (03841) 225 299-0
Fax: (03841) 225 299-9
Mail: info@kanzlei-dinse.de
www.kanzlei-dinse.de

In Bürogemeinschaft mit:
GUNNAR WESSEL
Rechtsanwalt
STEPHAN GOLDACKER
Rechtsanwalt

Wismar, den 16.01.2015
Unser Zeichen: 00013-15/D/nd

**Grollmisch + Wenzel J. Amt Klützer Winkel
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für
Gebiet Schwarzer Weg Ostseebad Boltenhagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeige ich an, dass mit Frau Petra Wenzel und Herr Kay Grollmisch, Ostseeallee 36 in 23946 Ostseebad Boltenhagen mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Meine ordnungsgemäße Bevollmächtigung weise ich durch die in Kopie beigefügte Vollmachtsurkunde nach.

Sie haben die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet Schwarzer Weg in Boltenhagen ausgelegt. Namens und in Vollmacht meiner Mandanten bringe ich nachfolgende Einwendungen gegen die geplante Änderung vor.

1.

1.1 Der Plan ist fehlerhaft, denn er enthält falsche Angaben. So ist das Grundstück von Herrn Moll das Flurstück 9/95. Das Grundstück, das direkt an das Grundstück meiner Mandanten grenzt, ist das Flurstück 9/94 und nicht das Flurstück 9/37.

HAMBURG
Hagedornstr. 53 | 20149 Hamburg
Tel.: (040) 445 066 93-4
Fax: (040) 445 066 93-1
Mail: hamburg@kanzlei-dinse.de

Für sämtliche Mandate
gelten unsere Allgemeinen
Mandatsbedingungen.

GESCHÄFTSKONTEN:
Postbank Hamburg
IBAN DE73
2001 0020 0123 5282 03
BIC PBNKDEFF
Commerzbank Rostock
IBAN DE72
1304 0000 0352 6688 00
BIC COBADEFXXX

ANDERKONTO:
Commerzbank Rostock
IBAN DE51
1304 0000 0352 6464 80
BIC COBADEFXXX

/ 2

Die Ausführungen zur Bevollmächtigung werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Einwendungen werden nachfolgend behandelt:

zu 1.1 Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht Bestandteil der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. Sie haben informellen Charakter bzw. stellen nachrichtliche Übernahmen dar. So verhält es sich auch mit den dargestellten Flurstücksnummern. Die Korrektur der Flurstücksnummer des westlich an den Änderungsbereich grenzenden Flurstückes wird in der Planzeichnung vorgenommen.



1.2 § 9 Abs. 7 BauGB bestimmt, dass der Bebauungsplan die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches festsetzt. Im vorliegenden Fall sind die Grenzen nicht eindeutig, da die gekennzeichneten Flurstücke fehlerhaft bezeichnet sind. Eine eindeutige Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches liegt damit nicht vor.

2.

- 2.1 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet Schwarzer Weg in Boltenhagen steht den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entgegen. So wurde zum Zeitpunkt der 1. Änderung verlangt, dass Gebäude nur mit Satteldach gebaut werden dürfen, die im Erdgeschoss einer gewerblichen Nutzung zugeführt und im Dachgeschoss nur Wohnheiten mit Festwohnungen erlaubt wurden. Auch wurde der Schwerpunkt darauf gelegt, dass ein erheblicher Teil der Grünflächen erhalten wird, so dass nur eine eingeschränkte Bebauung möglich war.
- 2.2 Meine Mandanten beabsichtigten seinerzeit auf ihrem Grundstück zwei Gebäude im vorderen Teil des Grundstücks für eine gewerbliche Nutzung zu errichten und im hinteren Teil vier Einfamilienhäuser, die eine ungefährne Grundfläche von ca. 120qm ausweisen und mit einem Flachdach versehen sein sollten. Sowohl entsprechende Anschlüsse als auch die Zuwegung (auf dem Flurstück 9/64) waren bereits vorhanden. Diese Planungen wurden seitens meiner Mandanten dann nicht weiter verfolgt, weil die damalige Gemeindevorstellung und der zuständige Bauausschuss diese Bebauung nicht zugelassen hätten.
- 2.3 Die jetzt zur Diskussion stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beabsichtigt nun, dass hier höhere und massivere Bebauung möglich sein soll. So ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, bei der die eine Grundfläche der zu bauenden Gebäude ca. 533 qm beträgt. Die Firsthöhe soll dann ca. 11 Meter betragen, so dass bei Errichtung einer Tiefgarage dies insgesamt 11,80 Meter sind. Damit ergeben sich für das Gebäude Abmessungen vom 13 Meter in der Breite und 41 Meter in der Länge. Weiterhin soll hier ein Anbau eines Wintergartens von 3 Metern über die Baugrenze hinaus in Richtung Westen/Süden möglich sein, so dass die überbaute Fläche dann insgesamt 610qm betragen würde.

zu 1.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist hinreichend bestimmt. Die von der Planänderung betroffenen Flurstücke sind in der Präambel, die Bestandteil der Satzung ist, bezeichnet. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich der Satzung durch das Planzeichen 15.13 der PlanZV eindeutig bestimmt.

zu 2.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Städtebauliche Ziele unterliegen einer ständigen Dynamik. Aus diesem Grund war bereits die Aufstellung der 1. Änderung erforderlich. Um auf diese Veränderungen reagieren zu können, kennt das Baugesetzbuch das Instrument einer Änderungssatzung. Nunmehr verfolgt die Gemeinde Entwicklungsziele, die sich von denen der 1. Änderung unterscheiden. Um die geänderten Ziele planungsrechtlich zu definieren, erarbeitet die Gemeinde nun die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.

zu 2.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Ziele zur Bebauung des Grundstückes betreffen nicht den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.

zu 2.3 Die Ausführungen zu den Inhalten der Planänderung werden zur Kenntnis genommen.



2.4 Mit dem geplanten Satteldach mit einer Neigung von max. 25 Prozent Dachneigung ergibt sich inklusive der Wintergärten eine anrechenbare Gesamtgesschossfläche von 1550qm, die Geschossflächenzahl würde sich somit von 06 auf 09 erhöhen. Damit wäre die Bebauung wesentlich größer als die angrenzende Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 16, die gegenüber der Straßenseite des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt. Damit liegt hier ein Bebauungsplan vor, der sich nicht in das bereits vorhandene Bild der Bebauung in Boltenhagen einfügt. Hier tragen weder Belange des Städtebaus in Bezug auf Erschließung oder Anbindung an Straßen noch die Sicherstellung eines einheitlichen Stadtbildes dazu bei, diese beabsichtigten Festsetzungen als erforderlich anzusehen. Vielmehr ist es so, dass die beabsichtigten Planungen gerade eine Einheitlichkeit des Stadtbildes nicht mehr ermöglichen, wenn diese Festsetzungsvorgaben umgesetzt werden. Die Bebauungen auf der anderen Straßenseite und im Umfeld der geplanten Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 sind sowohl von der Geschosszahl als auch von der Grundstücksfläche wesentlich geringer, so dass die beabsichtigten Festsetzungen hier einem einheitlichen Stadtbild entgegenstehen.

2.5 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 steht auch bei der beabsichtigten Nutzung den bisherigen Vorgaben entgegen.

So waren bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Grün- und Parkfläche mit 1760qm und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Mit der geplanten Änderung können damit 16 Wohneinheiten entstehen, die bei der seinerzeitigen Regelung nur 2 Wohneinheiten erlaubten.

Mit der geplanten Änderung ergibt sich dann auch nur noch eine Grünfläche von ca. 140qm.

3.

3.1 Unberücksichtigt ist bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 auch die damit verbundene Änderung der Verkehrssituation geblieben. Bei einer derart drastischen Veränderung der Bebauung, bei der nunmehr mehr als das Achtfache der Wohneinheiten entstehen und hier auch Beherbergungsgewerbe ermöglicht werden soll, ergibt sich zwangsläufig auch eine geänderte Verkehrssituation sowohl in Form des Autoverkehrs aus auch des Fußgänger-/Radfahrerverkehrs. Sofern hier Beherbergung erlaubt wird, bedeutet dies ständig wechselnde Gäste, die in der Regel mit Fahrzeugen anreisen und

zu 2.4 Die Ausführungen zu den Inhalten der Planänderung werden zur Kenntnis genommen.

Ziel der Gemeinde ist es die Ecksituation an der Kreuzung der Straßen Ostseeallee/ Tarnewitzer Chaussee und Tarnewitzer Huk städtebaulich zu akzentuieren und stärker zu betonen. Diese Maßnahme ist Teil einer städtebaulichen Entwicklung der gesamten Siedlungsachse entlang der Ostseeallee.

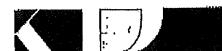
Die Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 dienen dazu, ein städtebaulich schlüssiges Entwicklungskonzept im Kreuzungsbereich vorzubereiten. Ein einheitliches Stadtbild ist durch die heute vorhandene, heterogene Bebauung – u.a. Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wochenendhäuser, Fachklinik – nicht gegeben. Unter Würdigung der baulichen Umgebung und unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklungspläne auf der gegenüber liegenden Seite der Ostseeallee legt der hier vorgelegte Bauleitplan die Grundlage für eine homogene Entwicklung. Darüber hinaus ist sie in der Lage, die Ostseeallee zu gliedern und so für erlebbare Straßenabschnitte zu sorgen

zu 2.5 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verweist auf ihre Ausführungen unter Punkt 2.1 dieser Abwägung.

zu 3.1 Die Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Der durch die Gebäudenutzung initiierte Ziel- und Quellverkehr wird sich gegenüber dem heutigen Stand kleinräumlich erhöhen. Im Verhältnis zu heutigen Verkehrsbewegungen auf der Ostseeallee bzw. auf der Tarnewitzer Chaussee ist der zusätzliche Verkehr jedoch vernachlässigbar. Beide Straßen sind in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Der Knotenpunkt ist entsprechend ausgebaut. Die Gemeinde berücksichtigt jedoch bereits das Ziel, möglichst wenig Verkehr über die Ostseeallee zu leiten. Die Planung beinhaltet daher die Festsetzung, dass die gegebene Situation auf der Ostseeallee durch Grundstückszufahrten nicht zusätzlich belastet wird.

- 4 -



auch während des Aufenthaltes viel mit Fahrrad oder zu Fuß unterwegs sein werden. Dafür sind die derzeitigen Verkehrswege keineswegs ausgelegt, so dass die nicht erfolgte Prüfung und Planung des Verkehrsausbaus zu einer Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes führt.

- 3.2 Zudem sind beim Bebauungsplan Nr. 23 die nachbarrechtlichen Interessen nicht berücksichtigt worden, denn die mit einer veränderten Bebauung auftretenden Probleme im Bereich der Lärm- und ggf. auch Geruchsbelästigung sind ebenfalls nicht berücksichtigt worden. So ist ein völlig anderer Lärmpegel zu erwarten, wenn hier eine ständige wechselnde Vermietung wegen eines erlaubten Beherbergungsgewerbes erfolgt. Damit einhergehend kann es dann auch zu häufigen oder vermehrten Geruchsbelästigungen kommen, die u.a. auf häufiges Grillen der Gäste zurückzuführen ist. All dies muss insoweit auch bei einer Änderung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden, was vorliegend nicht erfolgt ist. Auch dies führt zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes.
- 3.3 Eine Festsetzung dieser Änderung des Bebauungsplanes ist daher abzulehnen.
- 4.
- 4. Schlussendlich wird um kurzfristige Mitteilung gebeten, ob am Montag 19.01.2015 eine Einsicht in die ausgelegten Unterlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Schwarzer Weg Boltenhagen möglich ist. Sofern dies der Fall ist, wird um telefonische Mitteilung des Ortes und einer möglichen Uhrzeit gebeten.
Gleichzeitig wird um Einsicht in den Bebauungsplan, die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Schwarzer Weg Boltenhagen gebeten. Auch hier wird um Mitteilung von Ort und Zeit für die Einsichtnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Kathrin Dinse
Rechtsanwältin

weiter zu 3.1

Alle Zu- und Abfahrten werden über die Tarnewitzer Chaussee erfolgen. Zur Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs sind im Bereich der Änderung Fußwege festgesetzt. Bezüglich des Radverkehrs sowie der Fußgänger wird es ebenfalls nicht zu einer erkennbaren Zunahme im Verhältnis zum Gesamtort kommen.

Mit Schreiben vom 20.01.2015 erklärt der zuständige Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr, dass er der Planung zustimmt. Eine Fehlerhaftigkeit des B-Planes kann die Gemeinde nicht erkennen.

zu 3.2 Die Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit den Belangen des Immissionsschutzes beschäftigt. Innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes setzt sich die Gemeinde sowohl mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen als auch mit den Immissionen durch geplante Nutzungen im Plangebiet selbst auseinander.

Zur weiteren Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wird die Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises in der Planung beachtet: Im Teil B - Text wird unter Punkt 2 "Überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzt, dass im Bereich des Erdgeschosses nur Gebäudeteile von Vordächern, Wintergärten und Anlagen der Außengastronomie die Baugrenze für Hochbauten um jeweils maximal 3,00 m überschreiten dürfen. Einrichtungen der Außengastronomie als bauliche Hauptnutzungen sind somit nur innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen zulässig bzw. die Baugrenzen um maximal 3,00 m überschreiten. Somit wird sichergestellt, dass die Einrichtungen der Außengastronomie nicht bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen werden. Ausführungen bezüglich der Nutzung durch Anlagen der Außengastronomie werden in der Begründung ergänzt.

Der Nachweis zur Einhaltung bzw. der Unterschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Wochenendhausgebiete von tags 50 dB und nachts von 35 dB (40 dB für Verkehrslärm) ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn

zu erbringen. Dieser Hinweis als Forderung der unteren Immissions- schutzbehörde ist nunmehr Gegenstand der Planunterlagen.

Weiterhin dient auch die Festsetzung einer Tiefgarage dem nachhaltigen Lärmschutz. Durch diese Festsetzung werden die Hofflächen vom Parkverkehr freigehalten. Dies dient insbesondere der Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange.

Darüber hinaus weist die Gemeinde darauf hin, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt der Planbereich durch touristische Aktivitäten geprägt ist. Insbesondere die umgebende Wochenendhausnutzung ist hier zu nennen.

Eine Fehlerhaftigkeit des B-Planes kann die Gemeinde nicht erkennen.

zu 3.3 Die Gemeinde nimmt die Ablehnung der Änderung des Bebauungsplanes zur Kenntnis.

zu 4. Die öffentliche Auslegung der Planung fand vom 16.12.2014 bis zum 20.01.2015 während der Dienststunden im Amt Klützer Winkel, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen statt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung fand in der Ostseezeitung am 05.12.2014 statt. Eine telefonische Mitteilung war daher nicht erforderlich, da eine ortsübliche Bekanntmachung erfolgte.

Unterlagen zu Bauleitplanungen der Gemeinde können grundsätzlich in den zuständigen Ämtern eingesehen werden. Daher ist auch hier eine telefonische Mitteilung entbehrlich.

Mertins

Von: Thomas.Nohr@zueblin.de
Gesendet: Montag, 19. Januar 2015 12:57
An: Mertins
Cc: Schultz
Betreff: Stellungnahme Nohr zur 3.Änderung des B-Planes 23 der GOB
Anlagen: 2015-01-19-Stellungnahme Nohr-B-Plan-23-3.pdf; "AVG certification".txt
Wichtigkeit: Hoch

Hallo Frau Mertins,
anbei fristgerecht meine Stellungnahme zur 3.Änderung des B-Planes Nr.23. Ich bitte freundlichst um Weiterleitung und Empfangsbestätigung.

 Mit freundlichen Grüßen
Thomas Nohr

(See attached file: 2015-01-19-Stellungnahme Nohr-B-Plan-23-3.pdf)

Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt:

Amt Klützer Winkel
Das Bauamt, Frau Schultz
Schloßstraße 1
23948 Boltenhagen

Thomas Nohr
Tarnewitzer Huk 27
23946 Boltenhagen

Boltenhagen, den 19.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend möchte ich im Zuge der Auslegungsfrist des B-Planes 23 mit der nun schon beabsichtigten 3. Änderung folgende Einwendungen und Anregungen geben.

1. Ziele und Zweck der Planung

Obwohl eine 2. Änderung des B-Planes Nr.23 sich noch im Planverfahren befindet, mit dem Ziel für eine bereits festgesetzte Grünfläche eine Wochenendhausbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen. Die nun von einem Spekulanten vorangetriebene 3. Änderung sieht ebensolches vor. Hier ist nämlich geplant, die mit der 1. Änderung als öffentlich zu gestaltende Grünfläche von etwa 1320qm auf etwa 140qm zu reduzieren. Es ist nunmehr unverständlich vorgesehen, vom vormaligen Planungsziel „die Reduzierung der Zahl der zu errichtenden Gebäude“ (Reduzierung der Bebaubarkeit, vgl. Begründung zur 1. Änderung!) abzuweichen. Außerdem wird so die Erhaltung der „bisher festgesetzten Grünfläche für eine parkartige Gestaltung“ durch die vorgelegte Planung ad absurdum geführt. Besonders entsetzlich wirkt die geplante, endgültige Vernichtung des Großbaumbestandes im Vergleich zur Ursprungsplanung (s. Anlage 1). Von den in 2005 zum Erhalt festgesetzten zwanzig Großbäumen, stehen heute nur noch zwei, die im Zuge der neuen Planung nun auch noch fallen sollen.

War die Gemeinde mit der 1. Änderung in 2011 noch der Meinung „für den unmittelbaren Eckbereich zwischen Ostseallee und der Straße nach Tarnowitz“ die Möglichkeit zu schaffen, „Gebäude zu errichten, die im Erdgeschoß die Zulässigkeit von Versorgung regeln und im Dachgeschoß die Zulässigkeit von Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung (...) zuzulassen“, ist man nunmehr der Meinung „der geplanten Eckbebauung ein stärkeres städtebauliches Gewicht zukommen zu lassen“.

Dies sieht nun folgendermaßen aus, daß sich das an der Hauptstraße geplante mindestens dreigeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 533qm „an die Höhenentwicklung der östlich“ der Tarnewitzer Chaussee vorhandenen Wohnblöcke „anlehnt“ und „zugleich beispielgebend für das unmittelbar westlich angrenzende Café“ sein soll. Dabei sollen in den Erd- und Obergeschossen auch „(Beherbergungs-) Wohnangebote“ und Zimmervermittlungen nunmehr ermöglicht werden. Die vormals auch auf diesem Flurstück 9/65 festgesetzte parkartige Gestaltung soll nun einer auf etwa 350 % ausgeweiteten Bebauung geopfert werden, die offenbar lediglich einer Ausweitung des kommerziellen Ferienwohnungsbestandes dienen soll.

2) Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde legte für den Planungsbereich ein Wochenendhausgebiet vor. Das Ziel der 1. Änderung war, Grünflächen zu erhalten sowie die „Nutzung der Erdgeschosse für gastronomische Betriebe“ zu ermöglichen. Im Obergeschoss sollten „nur Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung zulässig“ sein. Die maximale Bebaubarkeit auf den Flurstücken 9/37 und 9/65 wurde seinerzeit im Hinblick auf den Erhalt der Grünflächen mit jeweils 240 qm (Gebäudeabmessungen 18,5 x 13,0 m) festgesetzt. Dies würde unter der Festsetzung eines Satteldaches mit max. Dachneigung von 47° und einer Traufhöhe von 3,80 m ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen ermöglichen. Die anrechenbare Geschosshöhe würde daher max. 440 qm betragen.

Die Einwendungen und Anregungen werden nachfolgend behandelt:

zu 1. Die Ausführungen zu Zielen und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.1 Die Ausführungen zu den Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung der 3. Änderung bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung für die maximale Bebaubarkeit von 2x240 qm für die beiden zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach wurde „als durchaus typisch“ für die Nähe zu den Wochenendhäusern angesehen, da durch den Entwurf „keine städtebaulichen Spannungen erzeugt werden“. Diese Entscheidung mit den konkreten Festsetzungen wurde auch unter Berücksichtigung der Tatsache getroffen, „daß nördlich der Ostseallee ein weiteres Hotel entstehen“ soll.

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr.23 ist nun mehr für dieses sensible Planungsgebiet ein Gebäude mit folgenden Festsetzungen geplant. Die bebaubare Fläche wurde zulasten der vormaligen Parkfläche mit 1760 qm und einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Firsthöhe darf nun 11,0 m betragen, bei Errichtung einer Tiefgarage sogar bis zu 11,80 m. Die geplanten Abmessungen des Gebäudes ergeben sich daher zu 13,0 m für die Breite und für die Länge in Gebäudeachse zu 41,0 m. Die gewünschte Grundfläche für das EG ergibt sich damit zu etwa 530 qm. Zusätzlich soll eine Erweiterung mittels „Wintergärten“ um 3,0 m über die Baugrenze in Richtung Westen/ Süden hinaus möglich sein. Die überbaute Grundfläche würde damit noch um mindestens 80 qm auf dann stolze 610 qm zunehmen.

Mit den Festsetzungen würde sich unter Berücksichtigung eines Satteldaches mit max. 25° Dachneigung ein Gebäude mit wenigstens 3 Vollgeschossen und einer anrechenbaren Geschossoberfläche inklusive „Wintergärten“ von etwa 1550qm ergeben, und die GFZ würde sich von 0,6 auf 0,9 erhöhen. Die geplante Bebauung wäre damit auch wesentlich größer als auch die angrenzende Wohnbebauung im B-Plan Nr.16. Hier nämlich wurde die GRZ mit 0,25 und die GFZ mit maximal nur 0,5 festgelegt. Die Vollgeschossigkeit wurde hier auch nur mit II festgesetzt.

2.2

Erschreckend an dieser erneuten Bebauungsplanänderung innerhalb kürzester Zeit ist auch die Tatsache, daß abermals Ferienwohnungen in Form eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes ermöglicht werden sollen, und zwar mindestens in den Obergeschossen. Diese Planungsabsichten sprechen allem Hohn, was diese Gemeinde zum Thema Ferienvermietung bisher gesagt und getan hat. Während sie dafür sorgt, daß Ortsansässige keine Feriengäste mehr im eigenen Haus aufnehmen dürfen, sollen hier für den „Investor“ wieder mal Ausnahmen geschaffen werden. Dafür muß das Grundstück dann aber maximal überbaut und komplett versiegelt werden. Wo vormals also nur eine Wohnung angedacht war, sollte nun bis zu 16 WE entstehen dürfen.

3) Gestalterische Festsetzungen

3.1

Auch dieses Planungsbüro bedient sich verräderischer Sprechblasen. Der Planer/ Auftraggeber möchte die „Ecksituation stärker als bisher baulich akzentuiert“ wissen. Dabei denkt er an ein Gebäude, „das eine moderne Architektursprache aufnimmt“, und das „sich an die Höhenentwicklung der östlich gelegenen Wohngebäude (Lübecker Bauverein) anlehnt und zugleich beispielgebend für das westlich angrenzende Café“ sein soll.

Egal was hier nun an gestalterischen Festsetzungen geplant sein soll, es ändert nichts an der beabsichtigten massiven Größe der geplanten Bebauung, die einhergeht mit einer völlig sinnlosen Zerstörung des vormals von der Gemeindevertretung als überaus wichtig erachteten Grünbestandes.

3.2

Aufgrund der massiven Front des Blocks mit einer Gesamtlänge zur Straße von etwa 50 m ist es eigentlich unerheblich, wieviele Vor- und Rücksprünge oder Balkone mit welcher Auslage auch immer dort angedacht sind. Ein Klott dieser Größe verschlimmert die ohnehin schon angespannte städtebauliche Situation mit all seinen Verkehrsproblemen im Binnendurchgangsbereich der Tarnewitzer Chaussee in die Ostseallee bzw. Tarnewitzer Huk. Dies wirkt auch noch zusätzlich beklemmend, wenn man bedenkt, daß nördlich der Ostseallee gleich mehrere Grundstückszufahrten zum noch zu errichtenden Hotelkomplex geplant sind.

zu 2.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist eine gemeindliche Planung, die auf Antrag des Grundstückseigentümers durch die Gemeindevertretung eingeleitet wurde. Die Festsetzungen der Planung so auch zur zulässigen Nutzung von Ferienwohnungen wurden in der Gemeindevertretung diskutiert. Die Gemeindevertretung hat sich dagegen entschieden. Für den Bereich der 3. Änderung sind keine Ferienwohnungen, sondern nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Zusätzlich wird bestimmt, dass der Anteil der Nutzungen als Dauerwohnung mindestens 50% betragen muss.

zu 3.1 Die Ausführungen zu gestalterischen Festsetzungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt jedoch die Auffassung des Einwenders nicht. Die Architektur bedient sich Fachtermini, mit denen Inhalte innerhalb eines Fachbereiches transportiert werden können.

zu 3.2 Die Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Der durch die Gebäudenutzung initiierte Ziel- und Quellverkehr wird sich gegenüber dem heutigen Stand kleinräumlich erhöhen. Im Verhältnis zu heutigen Verkehrsbewegungen auf der Ostseallee bzw. auf der Tarnewitzer Chaussee ist der zusätzliche Verkehr jedoch vernachlässigbar. Beide Straßen sind in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Der Knotenpunkt ist entsprechend ausgebaut.

Die Gemeinde berücksichtigt jedoch bereits das Ziel, möglichst wenig Verkehr über die Ostseepromenade zu leiten. Die Planung beinhaltet daher die Festsetzung, dass die gegebene Situation auf der Ostseepromenade durch Grundstückszufahrten nicht zusätzlich belastet wird. Alle Zu- und Abfahrten werden über die Tarnewitzer Chaussee erfolgen. Zur Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs sind im Bereich der Änderung Fußwege festgesetzt. Bezuglich des Radverkehrs sowie der Fußgänger wird es ebenfalls nicht zu einer erkennbaren Zunahme im Verhältnis zum Gesamtort kommen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass es sehr wohl von Bedeutung ist, wenn der angestrebten Gestaltung eines Gebäudes die Überlegung zugrunde liegt, mittels Gliederung des Obergeschosses eine kleinteiligere Wirkung zu erzielen. Auch die Gliederung einer Fassade ist hier von erheblicher Bedeutung.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

4) Verkehrserschließung- und belastung

4.

Der Planer unterstellt diesem „Ostseeheilbad“ eine „gute infrastrukturelle Ausstattung“. Angesichts der heftigen Diskussionen über Boltenhagens Verkehrsprobleme sowie über ein nicht vorhandenes, jedoch mit 50000 € öffentlich geförderten Verkehrskonzeptes, fragt man sich, was die Floskel über die „gute infrastrukturelle Ausstattung“ hier eigentlich soll. Der Ort erstickt immer wieder im Sommer durch den unerträglich gewordenen Autoverkehr. Lärm, Müll, Dreck und Gestank durchziehen das „Ostseeheilbad“. Die Erschließung des gesamten Ortes erfolgt lediglich über eine einzige Zufahrtsstraße. Im Osten ist es die Tarnewitzer Huk. Sie war im B-Plan Nr.16 als eine reine Anwohnerstraße geplant, und wurde, nachdem endlich das letzte Einfamilienhausgrundstück an den Mann gebracht worden war, durch massive Trickereien und Täuschereien zur Hauptverkehrsstraße ausgebaut. Nun dröhnt hier in der Saison der Hauptverkehr ungebremst und ungestört, und mitten durchs WA, an den „Grundstücken für die junge Familie“ vorbei, die natürlich genau deswegen hier nicht hergezogen sind.

Die beabsichtigte Erschließung eines mehrgeschossigen Wohnkomplexes mit bis zu 16 Nutzungseinheiten auf dem Flurstück 9/95 verstärkt das Verkehrsaufkommen zusätzlich. Eine weitere Verschlimmerung der Situation wird eintreten, wenn das Tarres-Ressort fertiggestellt sein wird. Eine Ermittlung des in den letzten Jahren gewachsenen Verkehrsaufkommens in der GOB ist erforderlich, um Immissionsbelastungen durch Lärm und Abgase beurteilen zu können. Letzte Zählungen aus 2009 ergaben ein „durchschnittliches“ Verkehrsaufkommen von ca. 4500 KFZ am Tag durch die Wohngebietstraße „Tarnewitzer Huk“. Es sind unglaubliche Werte für einen Kurort mit all seinen vermeintlich hohen Ansprüchen. Das Immissionsaufkommen ist entsprechend hoch. Lärmessungen sind bisher nicht durchgeführt worden, lediglich Hochrechnungen wurden präsentiert. Es ist nicht auszuschließen, daß durch die hier geplanten infrastrukturellen Entwicklungen in diesem hochsensiblen und jetzt schon stark gestörten Bereich Boltenhagens zu einer weiteren Minderung der Lebensqualität einhergehend mit dem weiterem Wertverlust der Wohngroundstücke im B16 führen wird.

5) Flächenbilanz und grünordnerische Festsetzungen

5.1

War eines der Planungsziele der 1.Änderung des B-Planes Nr.23 noch der Erhalt der parkähnlichen Fläche mit 2740 qm für die Öffentlichkeit, hat man nun aus unerfindlichen Gründen davon Abstand genommen. Das Ziel besteht nunmehr in der Ausweitung der Bebaubarkeit auf dem Flurstück 9/65 auf über 90%! Die „Grünfläche“ in diesem Bereich soll nunmehr nur noch 140 qm betragen. Das zu fordern ist allein schon ein skandalöser Vorgang, der die eigentlichen Absichten des Antragstellers bzw. seiner Hintermänner offenlegt. Besonders schlimm auch, daß sich namentlich bekannte Gemeindevertreter und Bauausschußmitglieder heute dafür starkmachen, obwohl sie doch damals genau das Gegenteil vom Grundstückseigentümer gefordert hatten, nämlich die Schaffung einer Parkfläche. Nun also eine Kehrwende, warum eigentlich und für wieviel?

5.2

Auch hier sind Festsetzungen und Planbegründung so formuliert, daß das angrenzende Gebiet nicht aufgewertet wird. Es erfolgt eine gestalterische und investitionsbezogene Abwertung besonders des westlichen Flurstückes 9/37. Während die Urlauber aus dem geplanten Beherbergungskomplex mit mindestens 16 WE schön und ungestört ins Grüne schauen können, der Verkehrslärm tobts schließlich auf der Straßenseite, bleibt dem Eigentümer des Flurstückes 9/37 nur das Pflegen der restlichen Grünflächen. Auch ist eine angepaßte bauliche Erweiterung auf seinem Grundstück aus Flächenbilanzgründen nachträglich nun nicht mehr möglich, sodaß dieser Eigentümer durch die Planungen der Gemeinde durch Einschränkung massiv geschädigt werden wird. Die unverschämte Bevorteilung des einen benachteiligt hier den anderen. Nach BauGB §34 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen, städtebaulich vertretbar ist. Der geplante Wohnklotz für die „Beherbergung“ tut dies nicht, auch nicht mit der 3.Änderung des B-Planes.

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

zu 4. Die Ausführungen zur Verkehrserschließung und –belastung werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Sie betreffen grundsätzliche Belange von Boltenhagen. Die Lösung prinzipieller Erschließungsprobleme kann nicht im Rahmen der hier vorgelegten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgen.

zu 5.1 Die Ausführungen zur Flächenbilanz und den grünordnerischen Festsetzungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der 1. Änderung waren auf den rückwärtigen Grundstücksflächen private Grünflächen festgesetzt. Die Nutzbarkeit war somit auf den Nutzerkreis des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes beschränkt. Nur entlang der Ostseallee waren und sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

zu 5.2 Die Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung dargestellt, verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, den Kreuzungsbereich von Ostseallee und Tarnewitzer Chaussee neu zu gestalten. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass dieser Bereich durch das geltende Baurecht nur eine unzureichende Bewertung erfährt. Die Gemeinde erhofft sich darüber hinaus auch Impulse für das westlich angrenzende Grundstück. Auch hier vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass das städtebauliche Potential durch das geltende Baurecht nicht in angemessener Form abgebildet wird. Inwieweit auch hier eine Änderung des Baurechts erforderlich wird, soll Gegenstand künftiger Diskussionen sein.

Die genannte "Abwertung" des Flurstücks "9/37" kann seitens der Gemeinde nicht erkannt werden. Die Gemeinde weist hier auf einen redaktionellen Fehler hin. Die Flurstücksbezeichnung ist nicht korrekt. Das betreffende Flurstück trägt die Bezeichnung "9/94". Die Planunterlage wurde bereits berichtigt.

Der Hinweis auf § 34 BauGB kann seitens der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit nach den rechtskräftigen

5.3	Im Übrigen ist es ein Unding den vormaligen B-Plan auf diese Art nachträglich auseinander zu nehmen.
6)	Immissionsschutz und Umweltbelange
6.1	Entgegen der Meinung des Planers geht es hier weniger darum die auf das „Plangebiet einwirkenden Immissionen“ zu beleuchten, sondern <u>vielmehr um die Störungen, die nun durch den regen Anwohner- und Besucherverkehr des geplanten Gebäudekomplexes hervorgerufen werden.</u>
6.2	Der Planer selbst kommt zu der Einsicht, „daß der motorisierte Verkehr als eine maßgebliche Emissionsquelle definiert werden kann“. Konsequenzen für die weitere Planung hat diese Einsicht jedoch nicht. Auch kommt der Planer nicht auf die Idee, die von dem geplanten Gebäudekomplex ausgehende/ reflektierende Immissionsbelastung auf die nachbarliche Bebauung zu untersuchen. Der geplante Wohnkomplex selbst stellt in westlicher Richtung eine massive Lärmschutzwand dar, die jedoch den ankommenen Verkehrs lärm in nördlicher und östlicher Richtung reflektiert und damit gegen die dort vorhandene/ geplante Bebauung weiter verstärkt. Diese Belastungen an dem so „exponierten“ Standort sind daher nachzuweisen.
6.3	Unberücksichtigt in der Planbegründung bleibt auch, daß durch die Zerstörung der einst auch von Frau Meier vehement geforderten Parkanlage sehr wohl nun eine massive Beeinträchtigung der hier noch vorhandenen Fauna und Flora stattfinden wird. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher vom Antragsteller ebenfalls abzufordern. Auch wäre durch die nun beabsichtigte massive Ausweitung der Bebaubarkeit des Flurstückes 9/95 eine Verträglichkeitsvoruntersuchung durchzuführen. Möglicherweise kommt man dann auch zu dem Schluss, daß die geplante Bebauung an dieser Stelle mit ihrer hohen Bebauungsverdichtung zu Lasten der Natur, eben nicht mehr verträglich ist mit den Zielen des FFH- sowie des SPA-Gebietes.
7)	Zusammenfassung
7.1	Dieser B-Plan-Entwurf wirft viele Fragen auf, so z.B. warum man nach nicht einmal 4 Jahren dem Eigentümer des Flurstückes 9/95 eine auf etwa 350% ausgeweitete Bebaubarkeit gestatten möchte. Fraglich bleibt auch, warum in diesem Gebäude nun Betriebe des Beherbergungsgewerbes (hier wohl nur Ferienwohnungen) plötzlich erlaubt sein sollen, obwohl die Gemeinde immer wieder tötet, keine weiteren Ferienwohnungen erlauben zu wollen.
7.2	Fraglich bleibt auch, warum hier keine weitere Prüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich sein soll. Immerhin könnten an dieser Straßenecke mindestens 16 Nutzungseinheiten errichtet werden. Das würde natürlich zu einem drastisch erhöhten Verkehrsaufkommen führen, nicht nur durch die „Bewohner“ des Gebäudekomplexes, sondern auch durch die „Kundschaft“ der im BG beabsichtigten „Zimmervermittlung“.
7.3	Liegt es vielleicht auch daran, daß der Antragsteller auch die Kosten für die Änderung des B-Planes übernehmen soll? In der Tat würde das als Auftrags- und Gefälligkeitsplanung erkannt werden, und der Gemeinde hier abermals ein schlechtes Zeugnis ausstellen. Die Planungshoheit wird verkauft, nur damit je-

Festsetzungen. Der § 34 BauGB greift für unbeplante Innenbereiche und ist daher in diesem Fall nicht heranzuziehen.

zu 5.3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 6.1 Die Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes setzt sich die Gemeinde sowohl mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen als auch mit den Immissionen durch geplante Nutzungen im Plangebiet selbst auseinander.

Zur weiteren Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wird die Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises in der Planung beachtet: Im Teil B - Text wird unter Punkt 2 "Überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzt, dass im Bereich des Erdgeschosses nur Gebäudeteile von Vordächern, Wintergärten und Anlagen der Außengastronomie die Baugrenze für Hochbauten um jeweils maximal 3,00 m überschreiten dürfen. Einrichtungen der Außengastronomie als bauliche Hauptnutzungen sind somit nur innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen zulässig bzw. die Baugrenzen um maximal 3,00 m überschreiten. Somit wird sichergestellt, dass die Einrichtungen der Außengastronomie nicht bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen werden. Ausführungen bezüglich der Nutzung durch Anlagen der Außengastronomie werden in der Begründung ergänzt.

Der Nachweis zur Einhaltung bzw. der Unterschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Wochenendhausgebiete von tags 50 dB und nachts von 35 dB (40 dB für Verkehrslärm) ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn zu erbringen. Dieser Hinweis als Forderung der unteren Immissionschutzbehörde ist nunmehr Gegenstand der Planunterlagen.

zu 6.2 Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Unter den Punkt 6.1 und 6.7 in der Begründung setzt sich die Gemeinde mit diesen Themen auseinander. Unter Punkt 6.7 werden die Belange des Artenschutzes beleuchtet. Diese artenschutzrechtlichen Darstellungen werden auch durch die Untere Naturschutzbehörde des

Landkreises bestätigt. Es ist von keinen Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten auszugehen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden unter Punkt 6.1 dargestellt. Sie sind auch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 anwendbar.

zu 6.3 Die Gemeinde berücksichtigt diese Hinweise teilweise.
Die Gemeinde hat sich mit dem Planungsinstrument zur Aufstellung des Bebauungsplanes nochmals aufgrund der Anregungen des Fachdienstes Bauordnung und Planung beschäftigt. Sie folgt der Auffassung der Behörde, dass die Änderung nicht im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB zu erstellen ist. Die Gemeinde stellt das Verfahren in ein Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB um. Das beschleunigte Verfahren dient der Innenentwicklung. Die Ziele der Planänderung werden als Nachverdichtung bzw. als andere Maßnahme der Innenentwicklung beurteilt. Der Landkreis NWM stimmt dieser Vorgehensweise zu. Hier werden planungsrechtliche Anregungen umgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst. Die Darstellung für den Änderungsbereich erfolgt als Sonstiges Sondergebiet Gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Versorgung und Wohnen“.

In der Begründung werden Ausführungen zum gewählten Planungsinstrument ergänzt. Die Planzeichnung (Präambel, Verfahrensvermerke) wird auf ein Verfahren nach § 13a BauGB abgestellt.

zu 7.1 Die Inhalte wurde unter oben aufgeführten Punkt 2.2 behandelt.

zu 7.2 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes sowie der Umweltbelange ist erfolgt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen des Fachdienstes Bauordnung und Planung stellt die Gemeinde das Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 auf ein Verfahren nach § 13a BauGB um. Mit diesem beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass Ausgleichsmaßnahmen und somit eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich sind. Die Anpassung und Berücksichtigung erfolgt in der Begründung.

mand noch mehr Wohnungen an der einen Erschließungsstraße hinklotzt. Wer so plant, hat keine Zukunft.
Der „Kurort“ ätzt vor Problemen, und die werden nicht gelöst, indem man noch mehr dazu baut.

7.4

Die beabsichtigte Bauplanung dient eigentlich nur spekulativen Zwecken, wobei dies dem Nocheinhaber des Flurstückes 9/95 vielleicht nicht einmal zu unterstellen wäre, sondern vieler dem oder den Hintermännern. Das Gemeindevertreter diese offensichtlichen Absichten auch noch unterstützen, läßt nur den Schluß zu, daß sie diesem spekulativen Treiben weiterhin Vorschub leisten wollen. Ruhe kehrt durch solche irrsinnigen Planungen nicht in Boltenhagen ein. Vielmehr richtet sich solches Handeln und Planen gegen aus ihrer Sicht Störfriede, die so politisch ausgeschaltet werden sollen. Der B-Plan-Entwurf verstößt massiv gegen nachbarliche Interessen, und nimmt absolut keine Rücksicht auf die mit seiner Verwirklichung zu erwartenden Probleme an diesem so „exponierten“ Standort.

7.5

Eines bleibt am Ende jedoch noch festzustellen, die beabsichtigte massive Verdichtung der Bebauung auf diesem Eckgrundstück, würde aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen der angrenzenden Grundstücke zu Beeinträchtigungen der einzelnen Nutzungen untereinander führen, und kann daher, aufgrund der Rechtswirksamkeit der 1.Änderung zu einer massiven wirtschaftlichen Benachteiligung des Eigentümers des Flurstückes 9/37 führen. Es ist nämlich nicht davon auszugehen, daß diesem Eigentümer im Zuge einer erneuten Änderung des B-Planes eine ebenso hohe Bebauungsverdichtung gestattet sein wird. Daher besteht hier u.U. die Möglichkeit, einen Vertrauenschaden nach BauGB §39 geltend machen zu können.

Auch die Frage bleibt hier wieder unbeantwortet, was ist eigentlich mit dem Vertrauenschutz, sich auf eine sorgfältige Bebauungsplanung verlassen zu dürfen?

Der vorgeschlagene Entwurf einer 3.Änderung des B-Planes möchte auf bisher geplanter Parkfläche eine bisher nicht vorgesehene Wohnbebauung ermöglichen. Dies steht nicht nur im Widerspruch zum rechtskräftigen F-Plan, sondern auch im völligen Widerspruch zur Nutzung und Auslastung der angrenzenden Grundstücke. Dieser aufgeblasene Entwurf führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Nutzungen untereinander, und sollte daher nicht weiter verfolgt werden.

Dieser Entwurf ist daher abzulehnen. Die Ursprungsplanung der 1.Änderung ist beizubehalten.

zu 7.3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 7.4 Die Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich mit dem Hinweis, dass nachbarrechtliche Belange nur unzureichend berücksichtigt wurden, erneut auseinander gesetzt. Im Ergebnis kommt sie zu der Bewertung, dass die geschützten nachbarrechtlichen Belange im Rahmen der Planung ausreichend berücksichtigt wurden. Hierzu wurden Art und Maß der baulichen Nutzung, immissionsschutzrechtliche Auswirkungen, Festsetzungen zur Nutzung von Hofflächen sowie Festsetzungen zur Anlage einer Tiefgarage betrachtet und durch entsprechende Festsetzungen gewürdigt.

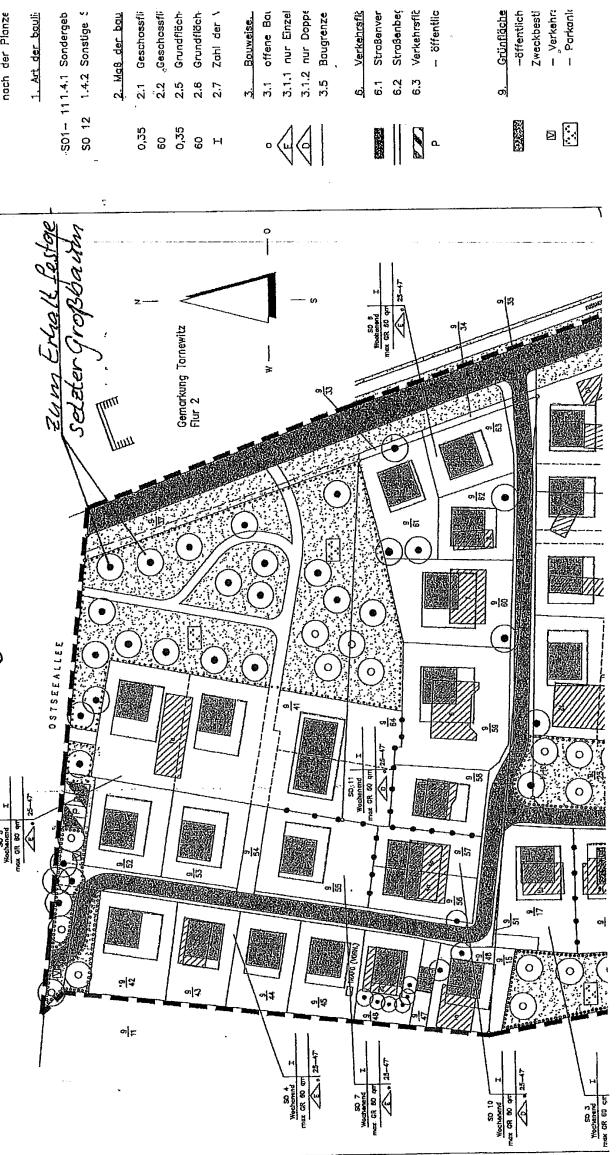
zu 7.5

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits Inhalt der bisherigen abwägungsrechtlichen Auseinandersetzung mit der hier vorgelegten Stellungnahme.

mit freundlichen Grüßen

gez. Thomas Nohr

Anlage 1
Teil A Planzeichnung I Auszug aus Ursprung - Maßstab 1:500
planung 3220





Me

Gerald Schröder ♦ Meilsener Birkenweg 23 ♦ 21244 Buchholz

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1

23948 Klütz

Gerald Schröder
Meilsener Birkenweg 23
21244 Buchholz

Telefon (04181) 31111
Buchholz, 16.1.2015

Betr.: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg
umfassend die Flurstücke 9/37 und 9/95, Flur 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

anl. erhalten Sie nochmal eine Kopie der bereits per Mail abgesandten
Stellungnahme/Widerspruch.

Ich bitte um Kenntnisnahme und Weiterleitung und verbleibe

Mit freundlichem Gruß

Gerald Schröder

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt.

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am
Schwarzen Weg umfassend die Flurstücke 9/37 und 9/95, Flur
2**

Von: "gerald schroeder" <g.u.g.schroeder@web.de>
An: poststelle@kluetzer-winkel.de
Datum: 16.01.2015 14:50:11

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich Stellung zur geplanten Änderung (siehe Betreff) und lege Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan ein.
Ich halte die geplante Höhe der Geschossfläche für unzumutbar und sehe hierin eine Belästigung/Beeinträchtigung für die anliegenden/umliegenden Anwohner.
Des Weiteren bitte ich um ein angemessenes Baufenster für mein Grundstück 9/64.

Gern höre ich wieder von Ihnen und verbleibe

mit freundlichem Gruß
Gerald Schröder
Mellsener Birkenweg 23
21244 Buchholz

PS: Bitte leiten Sie dieses Schreiben an die Gemeindevertretung, den Bauausschuß und den ehrenamtlichen Bürgermeister von Boltenhagen weiter.

Die Gemeinde nimmt den Widerspruch zur 3. Änderung des Bebauungsplanes zur Kenntnis.

Aus Sicht der Gemeinde erfolgt durch die geplante mögliche Bebaubarkeit des Plangebietes keine Beeinträchtigung der umliegenden Anlieger. Wie in der Begründung bereits dargestellt, ist eine Akzentuierung der Ecksituation Ostseestraße/ Tarnewitzer Chaussee/ Tarnewitzer Huk vorgesehen. Darüber hinaus hat sich die Gemeinde in der Begründung ausführlich mit der städtebaulichen Bestandssituation auseinander gesetzt. Im Ergebnis kommt sie zu der Bewertung, dass die geschützten nachbarrechtlichen Belange im Rahmen der Planung ausreichend berücksichtigt wurden. Hierzu wurden Art und Maß der baulichen Nutzung, immissionsschutzrechtliche Auswirkungen, Festsetzungen zur Nutzung von Hofflächen sowie Festsetzungen zur Anlage einer Tiefgarage betrachtet und durch entsprechende Festsetzungen gewürdigt.

Die Bitte um ein angemessenes Baufenster für das Flurstück 9/64 wird zur Kenntnis genommen. Das Flurstück 9/64 liegt nicht innerhalb des Änderungsbereiches der vorliegenden Planung. Für dieses Flurstück gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung. Sofern der Einwender eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wünscht, bittet die Gemeinde um einen begründeten Antrag an das Amt Klützer Winkel. Die Gemeinde wird sich dann mit diesem Antrag auseinandersetzen.

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEE BAD BOLTHENHAGEN

黚er die 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am
Schwarzen Weg

hier: unmittelbarer Eckbereich zwischen
Ostseallee und Straße nach Tarnewitz

gelegen südlich der Ostseallee und westlich der Tarnewitzer Chaussee, umfas-
send die Flurstücke 9/37 (teilw.) und 9/95 der Flur 2 in der Gemarkung Tarnewitz

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 13.02.2015

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

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



Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Versorgung / Wohnen
(§ 11 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

FH Firsthöhe als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze Tiefgarage (TGa)

DN zulässige Dachneigung

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



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

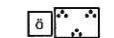


Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Stellplätze für Kurzzeitparken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche



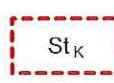
Parkanlage, öffentlich

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



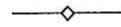
Anpflanzung von Bäumen

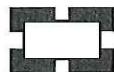
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze für Kurzzeitparken

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Flurstücks
 $\frac{9}{64}$, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)
Stromleitung, Mittel- und Niederspannung, unterirdisch,
generalisierte Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter



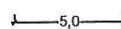
vorhandene bauliche Anlagen



vorhandene Flurstücksgrenzen

95

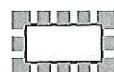
Flurstücksnummern



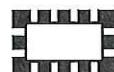
Bemaßung in m



Baum fortfallend



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



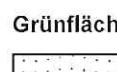
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 23 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. Unverbindliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch



Grünfläche



Parkanlage privat

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



nachrichtliche Übernahme der geplanten Ein- und Ausfahrten
zum nördlich der Ostseeallee geplanten Hotel

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

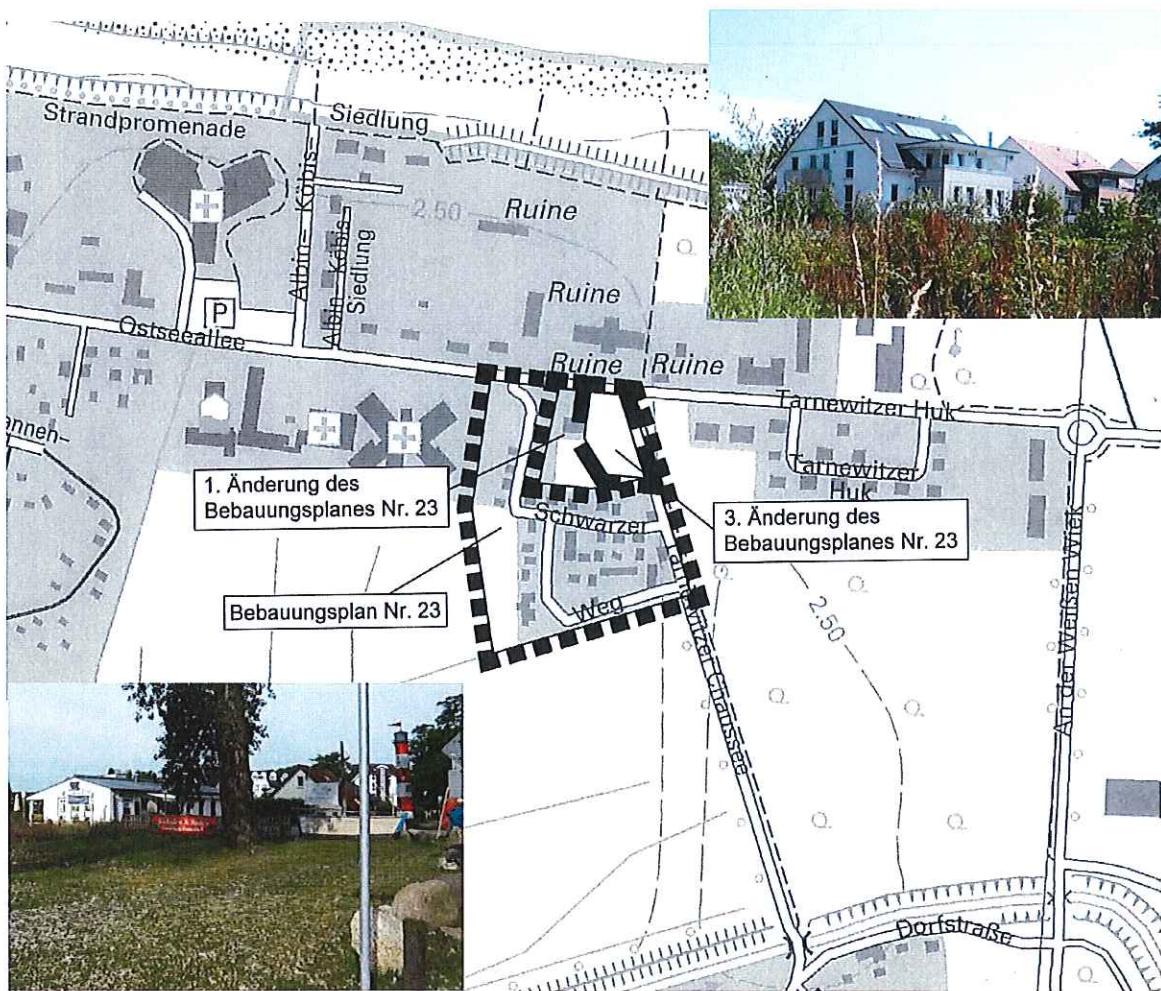
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB und §§ 1 Abs. 2, 7, 11, 13, 16 Abs. 2, 6 und 18 BauNVO)
 - 1.1 In dem Sonstigen Sondergebiet - Versorgung und Wohnen gemäß § 11 BauNVO sind nur zulässig:
 - im Erdgeschoss: Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, der gastronomischen Versorgung und Läden,
 - außerhalb des Erdgeschosses: Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe; dabei gilt, dass in jedem selbständigen Gebäude mindestens 50 % der Wohnungen als Dauerwohnungen zu nutzen sind,
 - Flächen für die Außengastronomie.
 - 1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 - 1.3 Für das Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Nur bei der Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des Hauptgebäudes darf die Sockelhöhe des Hauptgebäudes maximal 0,80 m betragen. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt die mittlere Straßenhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße. Nur bei der Errichtung einer Tiefgarage darf die in der Nutzungsschablone festgesetzte Firsthöhe um maximal 0,80 m überschritten werden.
 - 1.4 Das oberste Geschoss des Gebäudes ist als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse müssen an allen Gebäudeseiten gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 1,50 m zurückspringen. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - 2.1 Im Bereich des Erdgeschosses dürfen nur Gebäudeteile von Vordächern, Wintergärten und Anlagen der Außengastronomie die Baugrenze für Hochbauten um jeweils maximal 3,00 m überschreiten. Außerhalb des Erdgeschosses dürfen Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Terrassen, Vordächer, Wintergärten und Loggien die Baugrenze für Hochbauten um jeweils maximal 1,50 m auf einer Breite von jeweils maximal 5,00 m und nur mit einem Abstand von mindestens 4,00 m überschreiten.
 - 2.2 Zwischen der Tarnewitzer Chaussee sowie der festgesetzten Baugrenze für Hochbauten sind Zufahrten und Flächen für den Zuliefererverkehr zulässig.

- 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Der von der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes hervorgerufene Stellplatzbedarf ist grundsätzlich durch die Errichtung von Garagengeschossen (Tiefgaragen), die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind, abzudecken.
 - 3.2 Die Errichtung von Stellplätzen zum Kurzzeitparken ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind oberirdisch angeordnete Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.
 - 3.3 Nebengebäude sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen für hochbaulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.
 - 3.4 Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb der Hauptgebäude zulässig.
 - 3.5 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein Rohr-Rigolensystem auf den jeweiligen Flächen im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Anbindung an die Tarnewitzer Chaussee werden zugunsten des Flurstücks 9/64 der Flur 2 in der Gemarkung Tarnewitz festgesetzt.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)
 - 6.1 Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind als öffentliche Parkanlage zu gestalten. Neben einer Rasenansaat ist das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Innerhalb der Parkanlage ist die Herstellung von unbefestigten oder aus kleinteiligem Pflaster befestigten Wegen zulässig. Nach Fällung der beiden vorhandenen Pappeln sind zwei heimische, standortgerechte Laubbäume innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 6.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3xv, StU 18-20 cm. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumstandort kann entsprechend dem örtlichen Erfordernis verschoben werden.
 - 6.3 Für alle Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.
 - 6.4 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

- 7.1 Die Dächer der Gebäude sind mit symmetrischen oder mit versetzten Satteldächern, Pultdächern oder Flachdächern zu gestalten.
- 7.2 Für die Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune nicht glänzende Ziegel- oder Pfanneneindeckungen oder vorbewittertes Zinkblech zulässig. Bei der Ausbildung von Flachdächern ist darüber hinaus auch die Verwendung von Bitumpappe (Dachbahnen) zulässig. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen.
- 7.3 Solaranlagen sind ausschließlich auf den Süd- und Südwestseiten der Gebäude zulässig. Sie sind nur mit einer Neigung entsprechend der Dachneigung zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig. Solaranlagen auf den der Ostseeallee und der Tarnewitzer Chaussee zugewandten Gebäudeseiten sind unzulässig.
- 7.4 Dachflächenfenster sind nur auf den von der Ostseeallee und der Tarnewitzer Chaussee abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 7.5 Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden, glatte Putzfassaden in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig. Für Fassadenflächen sind auch vertikale Holzverschalungen in deckenden Farbtönen oder lasiert bis zu einem Anteil von 1/3 der Fassadenfläche zulässig.
- 7.6 Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.
- 7.7 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig.
- 7.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 7.9 Einfriedungen an der Ostseeallee und an der Tarnewitzer Chaussee sind ausschließlich als unverfugte Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Mauerkrone sind mit Hundsrosen (*Rosa canina*) zu bepflanzen.
- 7.10 Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- 7.11 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwidert handelt. Zu widerhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.



**Satzung
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über die 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am
Schwarzen Weg**

hier: unmittelbarer Eckbereich zwischen
Ostseestraße und Straße nach Tarnowitz

gelegen südlich der Ostseestraße und westlich der Tarnowitz Chaussee, umfassend
die Flurstücke 9/37 (teilw.) und 9/95 der Flur 2 in der Gemarkung Tarnowitz

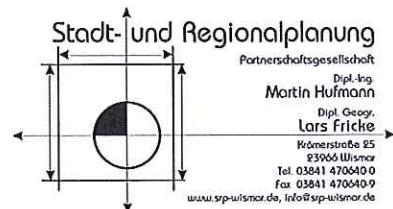
Satzungsbeschluss

Begründung

Bearbeitungsstand 13.02.2015

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
für das Gebiet am Schwarzen Weg

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation.....	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung.....	12
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	13
2.5 Flächenbilanz.....	14
3. Ver- und Entsorgung	14
3.1 Trinkwasserversorgung.....	15
3.2 Löschwasserversorgung	15
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	17
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	17
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	18
5. Immissionsschutz.....	18
6. Umweltbelange.....	19
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	19
6.2 Fachgesetzen und Fachplanungen i. Z. m Umweltzielen.....	19
6.3 Beläge des Artenschutzes	21
6.4 Erfassung der Biotoptypen.....	24
6.5 Erfassung des Baumbestandes	24
6.6 Planwirkung	25
6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange	25
7. Hochwasserschutz	26
8. Sonstiges.....	26
Anlage	28



1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg wurde im Jahre 2005 rechtskräftig. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde im Februar 2011 beschlossen. Mit der 1. Änderung sollten für den unmittelbaren Eckbereich zwischen Ostseepromenade und der Straße nach Tarnewitz (Tarnewitzer Chaussee) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden geschaffen werden, die der Versorgung mit Dienstleistungen sowie mit gastronomischen Angeboten dienen. Im Obergeschoss sollten Wohnungen geschaffen werden. Die geplanten Gebäude in diesem Bereich sollten über ein Vollgeschoss, eine Dachneigung von kleiner/ gleich 47° und über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen. Somit wurden an dieser Stelle Häuser von eher geringer Höhe vorgesehen.

Eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich noch im Planverfahren. Für eine festgesetzte Grünfläche im Plangebiet soll im Rahmen dieser 2. Änderung eine Wochenendhausbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die städtebauliche Bedeutung der Ecksituation ist zwischenzeitlich stärker in das Blickfeld der Gemeinde getreten. Unmittelbar östlich stehen die Wohngebäude des Lübecker Bauvereins, die über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen. Westlich des Änderungsbereiches befinden sich die Baukörper der Fachklinik und auf den unmittelbar gegenüber liegenden Flächen soll der Hotelstandort, das „Tarres-Resort Ostseebad Boltenhagen“ entstehen. Das geplante „Tarres-Resort“ wird gemäß dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan in diesem Bereich über vier bzw. fünf Vollgeschosse verfügen.

Daher soll im Rahmen einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 geprüft werden, inwieweit die so beschriebene Ecksituation stärker als bisher baulich akzentuiert werden kann. Dabei wird an ein Gebäude gedacht, das eine moderne Architektursprache aufnimmt, sich an die Höhenentwicklung der östlich gelegenen Wohngebäude (Lübecker Bauverein) anlehnt und zugleich beispielgebend für das unmittelbar westlich angrenzende Café ist. Die bislang verfolgten Nutzungen im Erdgeschoss (Dienstleistungen, gastronomische Angebote) können dabei weiter verfolgt und ggf. ergänzt werden. Im Obergeschoss sind auch (Beherbergungs-) Wohnangebote möglich.

Die rechtskräftige 1. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich der Ursprungsplanaufstellung im unmittelbaren Eckbereich der Ostseepromenade und Tarnewitzer Chaussee. Ziel der 1. Änderung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für Versorgung und Wohnen. Die Gemeinde hat sich mit den Zielen der 1. Änderung nochmals beschäftigt. Insbesondere im Kontext mit der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung wurde eine Überprüfung bezüglich der Kubatur der Gebäude vorgenommen. Die Gemeinde ist dabei zum Ergebnis gekommen, dass insbesondere der geplanten Eckbebauung ein stärkeres städtebauliches Gewicht zu kommen soll.

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat daher in ihrer Sitzung am 22.05.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Durch die geplante Änderung für ein Baufeld werden die Grundzüge der Gesamtplanung nicht berührt und daher erfolgte die Aufstellung der Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Zusätzlich erfolgen im Rahmen der 3. Änderungen Regelungen für den möglichen Fußwegeverlauf im Norden und Osten des Änderungsbereiches an der Ostseeallee sowie im Kreuzungsbereich von Ostseeallee/ Tarnewitzer Chaussee/ Tarnewitzer Huk und die Festsetzung der tatsächlichen Verkehrsfläche der Tarnewitzer Chaussee.

Die Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit wurden im Dezember 2014/ Januar 2015 durchgeführt.

Im Zuge der Behördenbeteiligung vertritt der Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg die Auffassung, dass die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich ist. Der Landkreis stimmt stattdessen der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu. Die Gemeindevorvertretung Ostseebad Boltenhagen folgt der Empfehlung des Landkreises. Die Anforderungen an die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind bei beiden Verfahrensarten vergleichbar. Daher stellt die Gemeinde das Planverfahren auf ein Verfahren nach § 13a BauGB um. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB dient der Innenentwicklung. Die Ziele der Planänderung werden als Nachverdichtung bzw. als andere Maßnahme der Innenentwicklung beurteilt. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m². Beeinträchtigungen von Natura 2000 – Gebieten können ausgeschlossen werden. Somit ist die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gegeben.

Da im Verfahren nach § 13a BauGB die Vorschriften des § 13 BauGB in Bezug auf die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gelten, ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich, da diese zu keinen neuen Erkenntnissen führen würde.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit einer Größe von rund 2.300 m² liegt im Osten von Boltenhagen, südlich der Ostseeallee und westlich der Tarnewitzer Chaussee. Er umfasst die Flurstücke 9/37 (teilw.) und 9/95 der Flur 2 in der Gemarkung Tarnewitz. Der Bereich der 3. Änderung war neben weiteren Flächen bereits Gegenstand der 1. Änderung. Im Vergleich zur 1. Änderung werden auch öffentliche Flächen an der Tarnewitzer Chaussee in den Änderungsbereich einbezogen.



Lage des Plangebietes an der Ostseallee, Quelle: GAIA M-V

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der wirk samen Fassung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet – Wochenendhaus gebiet dargestellt. Die Planungsziele zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebie tes – Versorgung und Wohnen stimmen somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erforderlich. Dies ist nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenständiges Änderungs verfahren möglich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Tarnewitz sowie eigene Erhebungen verwendet. Darüber hinaus wurden Informationen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 in der Fassung der 1. Änderung herangezogen.

Zur Gemeinde gehören der Hauptort Boltenhagen sowie die Ortsteile Redewisch, Wichmannsdorf und Tarnewitz.

Die Gemeinde hat 2.400 Einwohner (Stand: 31.12.2012) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Klützer Winkel. Das Gemeindeterminatorium umfasst eine Fläche von etwa 1.820 ha.

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

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

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

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

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Boltenhagen, südlich der Ostseeallee, am Kreuzungsbereich mit der Tarnewitzer Huk und der Tarnewitzer Chaussee.

Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes besteht die rechtskräftige Fassung der 1. Änderung. Der Bereich der 1. Änderung ist Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 23. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes - Wochenendhausgebiet. Die vorhandene Nutzung im Süden sowie im Westen wird dementsprechend durch Wochenendhäuser geprägt. An der Tarnewitzer Chaussee wird ein Restaurant und Hotel betrieben.

Bestandteil der 1. Änderung sind neben dem Bereich der vorliegenden 3. Änderung auch direkt westlich angrenzende Flächen. In dieser 1. Änderung sind Sondergebiete – Versorgung und Wohnen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes können somit z.B. Information, Cafè, Bistro u.ä. entstehen.



rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in der Fassung der 1. Änderung mit Kennzeichnung des Bereiches der vorliegenden 3. Änderung.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Bioladen und Bistro sowie ein Laden für Souvenirs.

Die Ziele der 1. Änderung wurden im vorliegenden Änderungsbereich nicht umgesetzt. Flächen im Norden des Änderungsbereiches sind durch Rasenflächen gekennzeichnet. Hier ist anhand der „Trampelpfade“ die genutzte fußläufige Verbindung südlich der Ostseeallee erkennbar. Als Gehölze sind zwei Pappeln, die ursprünglich als entfallend festgesetzt sind, sowie eine Birke, die ursprünglich zum Erhalt bestimmt ist, vorhanden.

Die übrigen Flächen sind durch Gräser und junge Weiden geprägt. An der südlichen Grenze des Änderungsbereiches sind einige Einzelbäume vorhanden. Das Geländenehivale des Plangebietes liegt im Vergleich zur Ostseeallee etwas tiefer.



Flächen im Norden des vorliegenden Änderungsbereiches:
mit Blick auf westlich angrenzende Flächen, die
Bestandteil der 1. Änderung sind.
vorhandene Einzelbäume sowie Klärrinne mit
Blick auf die Ostseestraße/ Tarnewitzer Huk.



Flächen innerhalb des Bereiches der vorliegenden 3. Änderung.

Östlich der Tarnewitzer Chaussee befinden sich die Wohngebäude des Lübecker Bauvereins.

Nördlich der Ostseestraße sollen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Resort“ die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um einen neuen Hotelstandort zu entwickeln.



Ausschnitt der „Werbetafel“ am Grundstück für den Hotelstandort „Tarres Resort“

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Anlass der Planänderung ist das Ziel, an dieser exponierten Lage ein Gebäude mit angemessener Gestaltung zu errichten. Die Lage des Grundstückes zeichnet sich durch den Standort im Kreuzungsbereich Ostseeallee/ Tarnewitzer Chaussee/ Tarnewitzer Huk, gegenüber der geplanten Hotelanlage „Tarres Resort Ostseebad Boltenhagen“ aus.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes soll sich dabei an den Wohngebäuden des Lübecker Bauvereins orientieren. Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss die Ansiedlung von Einrichtungen der touristische Infrastruktur, der gastronomischen Versorgung sowie Läden vor. Zur touristischen Infrastruktur gehören u.a. Touristeninformation, Zimmervermittlung, Fahrradverleih, sanitäre Einrichtungen. Als Läden können z.B. ein Souvenirshop, Bioladen mit Bistro oder Bekleidungsläden eröffnet werden. Durch mögliche Restaurants mit Außengastronomie und Läden können diesbezügliche Angebote im östlichen Teil von Boltenhagen erweitert werden.

Außerhalb des Erdgeschosses können Dauerwohnungen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe entstehen. Zu den freien Berufen gemäß Planungsrecht gehören z.B. Unterrichtende und Erzieher, die ihre Tätigkeit selbstständig ausüben, Ärzte, Rechtsanwälte, Notare, Ingenieure, Architekten, Steuerberater und Versicherungsvertreter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in jedem selbständigen Gebäude mindestens 50 % der Wohnungen als Dauerwohnungen genutzt werden. Damit kann gesichert werden, dass das Gebäude auch in den Wintermonaten genutzt wird.

Innerhalb des Erdgeschosses sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe unzulässig. Damit wird gesichert, dass im Erdgeschoss für die Allgemeinheit zugängliche Bereiche vorhanden sind und damit eine Belebung des Erdgeschosses erfolgt.

Mit der Realisierung der Planung sollen die Freiflächen des Geländes, mit Boden aufgefüllt werden, um maximal das Höhenniveau der Ostseeallee zu erreichen und damit das Grundstück in die vorhandene Höhensituation einzubinden.

Die überbaubare Grundstücksfläche für Hochbauten wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Diese sind zum öffentlichen Raum orientiert, so dass im rückwärtigen Grundstücksteil Aufenthaltsbereiche entstehen können. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 wird das ursprünglich zulässige Maß beibehalten.

Außerhalb des Erdgeschosses dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Terrassen, Vordächer, Wintergärten und Loggien die festgesetzte Baugrenze für Hochbauten um jeweils maximal 1,50 m auf einer Breite von jeweils maximal 5,00 m und nur mit einem Abstand von mindestens 4,00 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung ermöglicht die Gemeinde auch ein untergeordnetes Hervortreten von Gebäudeteilen, die zu einer Gliederung der Fassade beitragen.

Für den Bereich des Erdgeschosses wird geregelt, dass nur Gebäudeteile von Vordächern, Wintergärten und Anlagen der Außengastronomie die Baugrenze für Hochbauten um jeweils maximal 3,00 m überschreiten dürfen. Damit wird ermöglicht, dass im Erdgeschoss überdachte Bereiche z.B. für Restaurants, für Laubengänge vor den Geschäften oder Wintergärten im Hofbereich entstehen. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen beschränkt sich auf die festgesetzten Baugrenzen sowie die zulässige Überschreitung von maximal 3,00 m. Damit wird sichergestellt, dass solche Nutzungen des Hofbereiches nicht bis unmittelbar an die Flurstücksgrenze herangeführt werden können. Nachbarschaftliche Belange werden so beachtet. Dies wird auch in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde deutlich, die dieser Regelung zustimmt und den Nachweis der Einhaltung der immissionsrechtlichen Orientierungswerte im Rahmen des Bauantrages vom Bauherrn fordert.

Hinsichtlich der Kubatur der Gebäude orientiert sich die Gemeinde an der maximal zulässigen Höhe der Wohngebäude des Lübecker Bauvereins östlich des Änderungsbereiches. Die Gebäude im Änderungsbereich sind mit maximal drei Vollgeschossen, einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m bei Dachneigungen bis 25° zulässig.

Um eine Gliederung des Gebäudes und damit eine aufgelockerte Kubatur zu erreichen muss das oberste Geschoss des Gebäudes als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Für die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäude bedeutet dies, dass entweder nur das 3. Obergeschoss oder dass das 2. sowie das 3. Obergeschoss als Staffelgeschoss auszubilden sind. Staffelgeschosse müssen an allen Gebäudeseiten gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 1,50 m zurück-springen. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden.

Für das Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Nur bei der Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des Hauptgebäudes darf die Sockelhöhe des Hauptgebäudes maximal 0,80 m betragen.

Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt die mittlere Straßenhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße. Nur bei der Errichtung einer Tiefgarage darf die in der Nutzungsschablone festgesetzte Firsthöhe um maximal 0,80 m überschritten werden.

Um eine kleinteilige Bebauung innerhalb des Grundstückes zu vermeiden, wird geregelt, dass Nebengebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig sind. Auch die Dauerstellplätze für Müllbehälter sind innerhalb der Hauptgebäude anzutragen, um das städtebauliche Bild zu schützen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität müssen die Stellplätze entsprechend dem Bedarf durch die künftige Nutzung in einer Tiefgarage untergebracht werden. Es wird geregelt, dass die Tiefgarage als Kellergeschoß im Sinne der LBauO M-V herzustellen ist und die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Tiefgarage bis zur einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf. Die künftige Tiefgarage ist innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Ein Kellergeschoß im Sinne der LBauO M-V ist ein Geschoss, das im Mittel maximal 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Diese Regelung wird durch die Festsetzung präzisiert, dass die Oberkante der Tiefgarage maximal 0,80 m über die Geländeoberfläche herausragen darf.

Kurzeitparkplätze werden im Süden des Sonstigen Sondergebietes innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze eingeordnet. Die Regelung zur Parkzeitzdauer muss durch die entsprechende Verkehrsbeschilderung erfolgen. Unter dem Begriff „Kurzeitparker“ werden Besucher des Gebäudes verstanden, die sich etwa eine Stunde im Gebäude befinden.

Außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind oberirdisch angeordnete Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen ist von der Tarnewitzer Chaussee vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zufahrten und Flächen für den Lieferverkehr sind auch zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Tarnewitzer Chaussee zulässig.

Zur Berücksichtigung von Belangen der Verkehrssicherheit wird in einem Abstand bis zu 25 m zur Ostseeallee ein Bereich festgesetzt, in dem keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

Im Südosten werden gemäß der rechtskräftigen 1. Änderung die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Anbindung an die Tarnewitzer Chaussee zugunsten der Anlieger des Flurstücks 9/64 festgesetzt.

Der Hofbereich soll weitestgehend von Verkehr freigehalten werden. Hier können Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche entstehen.

Eine fußläufige Verbindung im Norden des Grundstückes entlang der Ostseeallee ist ebenso wie östlich des privaten Grundstückes zu beachten. Entsprechend dieses Ziels werden Fußwege in der Planzeichnung festgesetzt. Im Osten des Plangebietes werden darüber hinaus gemäß dem aktuellen Verlauf der Fahrbahn Straßenverkehrsflächen aufgenommen. Für diese östlichen Bereiche waren in der Ursprungsplanaung Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der nördlich gelegenen Grünfläche (öffentliche Parkanlage) sind drei Bäume (zwei Pappeln und eine Birke) vorhanden. Für die Pappeln besteht gemäß Aussagen des Amtes Klützer Winkel eine Fällgenehmigung aus dem Jahr 2010. Sofern diese Pappeln gefällt werden, sollen innerhalb des Plangebietes zwei Laubbäume angepflanzt werden.

Die vorhandene Birke war ursprünglich zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang war eine Neuanpflanzung vorzusehen.

Ein entsprechender Antrag zur Fällung der Birke wurde beim Landkreis Nordwestmecklenburg eingereicht. Im Rahmen der 3. Änderung wird die Neuanpflanzung mit dem festgesetzten Anpflanzgebot im südöstlichen Bereich berücksichtigt. Die Birke im Norden wird als entfallend aufgenommen.

Innerhalb dieser Grünfläche ist die Herstellung von unbefestigten oder aus kleinteiligem Pflaster befestigten Wegen zulässig, um eine fußläufige Verbindung zwischen Fußweg und künftiger Bebauung zu schaffen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Errichtung dieser Anlagen würde zu einer unerwünschten Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Die Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit wurden im Dezember 2014/Januar 2015 durchgeführt. Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Grundzüge der Planung. Folgende Anregungen und Hinweise waren für die Satzung zu berücksichtigen:

- Die Umstellung des Planungsinstrumentes in ein Verfahren nach § 13a BauGB erfolgte aufgrund der Auffassung des Landkreises. Das Erfordernis der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen entfällt im Rahmen der Aufstellung nach § 13a BauGB.
- Die Lage zur Anpflanzung von zwei Einzelbäumen wurde genauer definiert, diese sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen.
- Die Zulässigkeit der Anlagen für Außengastronomie als Hauptnutzung wird präziser definiert. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig bzw. dürfen diese um maximal 3,00 m überschreiten.
- Zur besseren Bestimmtheit des künftigen Gebäudes wurde die Zahl der Vollgeschosse mit drei (III) festgesetzt.
- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Stellplätze für Kurzzeitparker ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- Der Leitungsverlauf von Mittel-/ Niederspannungsleitungen der E.DIS ist in der Planzeichnung generalisiert dargestellt.
- Als Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen, dass im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte für Wochenendhausgebiete sowie zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers über Rohr-Rigolen-Systeme zu erbringen ist.
- Es wird in den Unterlagen darauf hingewiesen, dass Aufnahme- und Sicherungspunkte im Plangebiet vorhanden sind.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Neubebauung. Darüber hinaus dienen sie dem Schutz des Landschaftsbildes.

Die Dächer der Gebäude sind mit symmetrischen oder mit versetzten Satteldächern, Pultdächern oder Flachdächern zu gestalten. Für die Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune nicht glänzende Ziegel- oder Pfanneneindeckungen oder vorbewittertes Zinkblech zulässig. Bei der Ausbildung von Flachdächern ist darüber hinaus auch die Verwendung von Bitumpappe (Dachbahnen) zulässig. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußereren Dachhaut zu führen.

Solaranlagen sind ausschließlich auf den Süd- und Südwestseiten der Gebäude zulässig. Sie sind nur mit einer Neigung entsprechend der Dachneigung zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig. Solaranlagen auf den der Ostseeallee und der Tarnewitzer Chaussee zugewandten Gebäudeseiten sind unzulässig. Dachflächenfenster sind nur auf den von der Ostseeallee und der Tarnewitzer Chaussee abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden, glatte Putzfassaden in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig. Für Fassadenflächen sind auch vertikale Holzverschalungen in deckenden Farbtönen oder lasiert bis zu einem Anteil von 1/3 der Fassadenfläche zulässig.

Sichtbar angebrachte Rolladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig, da diese Anlagen als ortsbildstörend anzusehen sind.

Einfriedungen an der Ostseeallee und an der Tarnewitzer Chaussee sind ausschließlich als unverfügte Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Mauerkronen sind mit Hundsrosen (*Rosa canina*) zu bepflanzen. Diese Festsetzung wird zur positiven Gestaltung des Straßenraumes getroffen.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zu widerhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Ostseebad Boltenhagen besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist über die Landesstraßen 01 und 03 sowie in deren weiteren Verlauf durch die Bundesstraße 105 und durch die Autobahn A 20 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine weitere Anbindung besteht durch die Straße „An der weißen Wiek“, die von der L 01 in nördliche Richtung abzweigt und im weiteren Verlauf auf die Straße „Tarnewitzer Huk“ trifft.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen, Ostseeallee und Tarnewitzer Chaussee. Von der Ostseeallee sowie von der Tarnewitzer Chaussee ist die fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Die Ostseeallee soll von zusätzlichem KfZ-Verkehr freigehalten werden.

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll innerhalb einer Tiefgarage abgedeckt werden. Kurzzeitparkplätze werden im Süden des Sonstigen Sondergebietes untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Stellplätze für Kurzzeitparker ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Anlieferverkehr kann von der Tarnewitzer Chaussee erfolgen. Die rückwärtigen Hofflächen sollen möglichst vom motorisierten Verkehr freigehalten werden.

Im Südosten wird die Erreichbarkeit des südlich gelegenen Grundstückes (Flurstück 9/64) durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit Anbindung an die Tarnewitzer Chaussee zugunsten der Anlieger geregelt.

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

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beträgt rund 2.300 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet - Versorgung und Wohnen	1.760 m ²
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	140 m ²
Straßenverkehrsfläche (Tarnewitzer Chaussee)	180 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich	220 m ²
Plangebiet, insgesamt	2.300 m²

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ostseeallee sowie über die Tarnewitzer Chaussee.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert. Dabei bezieht sich die Gemeinde auch auf die Erkenntnisse aus dem Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.

3.1 Trinkwasserversorgung

Innerhalb des Änderungsbereiches sind nach vorliegendem Kenntnisstand der Gemeinde keine Trinkwasserleitungen vorhanden. Der Anschluss des Plangebietes erfolgt an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Trinkwasserversorgung kann über die Anlagen des Zweckverbandes gesichert werden. Die Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind durch den Bauherrn beim Zweckverband zu beantragen und durch vertragliche Vereinbarungen zu regeln.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuseigen.

3.2 Löschwasserversorgung

Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über einen Hydranten mit einer Leistung von 113 m³ je Stunde am Standort Schwarzer Weg/ Ostseeallee. Die Lage des Hydranten ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Für diesen Hydranten besteht zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckverband eine „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungsnetz“. Der Grundschatz von 96 m³/ h wird sichergestellt. Der Objektschutz ist durch den Erschließungsträger nachzuweisen.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Boltenhagen existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Grevesmühlen. Das anfallende Schmutzwasser ist durch die Herstellung neuer Anschlussleitungen an die vorhandenen Leitungen abzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung kann über die Anlagen des Zweckverbandes gesichert werden. Die Neuanschlüsse sind durch den Bauherrn beim Zweckverband zu beantragen und durch vertragliche Vereinbarungen zu regeln.

In die Grundstücksentwässerungsanlage für vorgesehene gastronomische Einrichtungen ist ein entsprechender Abscheider einzuschalten, wenn mit dem Abwasser Öle oder Fette abgeschwemmt werden.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 hat sich die Gemeinde eingehend mit der Frage der Regenwasserableitung auseinandergesetzt. Dabei werden auch Erkenntnisse aus der Aufstellung der 1. Änderung genutzt.

Die Nachweise zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden durch das Ingenieurbüro Palasis, Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau mit Gutachten vom 21.8.2010, sowie durch den 1. Nachtrag vom 21.08.2010 erbracht.

Die im Jahr 2007 durchgeführte Baugrunduntersuchung hat ab GOK unter rund 160 m sandigem Torf gröbere Mittel- bis Grobsande bis mind. 6,0 m Tiefe nachgewiesen. Das Grundwasser wurde bei rund 0,40 m unter GOK angetroffen.

Das Baugrundstück soll zur Bebauung um rund 1,0 m auf Straßenniveau angehoben werden.

Die anstehenden groben Sande können mit zuzuordnenden kf-Werten (kf-Werte vergleichend ermittelt aus labortechnisch analysierten vergleichbaren Bodenfraktionen) im Bereich $1\text{--}2 \times 10^{-4}$ m/s als gut durchlässig eingestuft werden; aufgrund der Überlagerung und Durchsetzung durch sandige Torfe ist für den Baugrund aber zusammenfassend ein deutlich reduzierter kf-Wert um 1×10^{-5} m/s (oberflächennah um 5×10^{-6} m/s) anzusetzen. Damit kann der anstehende Baugrund als mäßig aber ausreichend durchlässig eingestuft werden.

Gegen die Durchführung einer Regenwasserversickerung gemäß DWA A138 auf dem Grundstück "Schwarzer Weg 23" bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Um einen ausreichenden Flurabstand ($> 1,0$ m) zum Grundwasser einhalten zu können, empfiehlt der Gutachter eine oberflächennahe Versickerung über eine Mulde (offener Graben) oder über eine Rohr-Rigole (kiesgefüllter Graben innerhalb der vorgesehenen Aufschüttung; Einleitungstiefe max. 0,50 m unter GOK).

Für die Anfüllung des Geländes sind insbesondere im Bereich der vorgesehenen Versickerungs- sandige Böden (Schluff-/Tonanteil < 5%) anzuliefern.“ Diese Stellungnahme wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund der Erkenntnisse aus dem o.g. Gutachten über ein Rohr-Rigolensystem auf den jeweiligen Flächen im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung ist durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer der Nachweis zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen. Somit muss der Bauherr mit dem Bauantrag die technische Machbarkeit der Versickerung nachweisen.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch abfließen kann. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind entsprechend dem Stand der Technik herzustellen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ vorhanden.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken z.B. in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und u.a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.DIS AG sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel auch im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Diese sind im Rahmen weiterführender Planungen zu beachten. Im Norden des Änderungsbereiches, im Bereich des festgesetzten Fußweges verlaufen Leitungen (Niederstrom- und Mittelstromleitungen). Der Verlauf der Leitungen ist in der Planzeichnung dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagedarstellung aufgrund der zur Verfügung stehenden Bestandspläne nur ungenau erfolgt.

Im Plangebiet ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Mit dem örtlichen Gasversorger, der HanseWerk AG, ist der ggf. notwendige Ausbau des Versorgungsnetzes bzw. die Herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse abzustimmen. Innerhalb des Änderungsbereiches selbst sind keine Anlagen und Leitungen der HanseWerk AG vorhanden. Innerhalb der angrenzenden öffentlichen Flächen, Ostseeallee und Tarnewitzer Chaussee, befinden sich Leitungen des Unternehmens. Diese sind im Rahmen weiterführender Planungen zu beachten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Aufstellung vom oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht zulässig ist.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß der gestalterischen Festsetzungen auf den Dächern, die von der Ostseeallee und der Tarnewitzer Chaussee abgewandt sind, zulässig.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bereitzustellen. Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes stehen ausreichend Flächen zur Bereitstellung zur Verfügung.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) ange troffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

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 auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwenden.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Nur die Flächen der Tarnewitzer Chaussee stehen im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt der private Eigentümer.

5. Immissionsschutz

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

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

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der motorisierte Verkehr als eine maßgebliche Emissionsquelle definiert werden kann.

Ziel der Änderung ist weiterhin die Entwicklung eines Sonstiges Sondergebiets – Versorgung und Wohnen (gemäß § 11 BauNVO). Für das angrenzende Sondergebiet für Wochenendhäuser (gemäß § 10 BauNVO), besteht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (gemäß Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23) ein höherer Schutzzanspruch gegenüber möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist über die Tarnewitzer Chaussee vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage sowie zum Kurzeitparken oberirdisch im südlichen Bereich untergebracht. Die Anbindung erfolgt über die Tarnewitzer Chaussee. Die rückwärtigen Hofflächen sollen von jeglichem Verkehr durch Kraftfahrzeuge freigehalten werden. Es ist davon auszugehen, dass die Kurzzeitparkplätze im Wesentlichen am Tage während der Öffnungszeiten genutzt werden. Dadurch wird gesichert, dass für angrenzende Nutzungen, insbesondere die Wochenendhäuser, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auftreten können. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit wird für Anlieger des Flurstückes 9/64 mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschaffen.

Ein Restaurant befindet sich im Süden des Wochenendhausgebietes an der Tarnewitzer Chaussee. Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die gastronomische Nutzung für das Wochenendhausgebiet sind nicht bekannt. Innerhalb des Ände-

rungsbereiches können ebenfalls gastronomische Einrichtungen entstehen. Somit kann diesbezüglich eine ähnliche Situation entstehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird geregelt, dass Anlagen der Außengastronomie nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind bzw. diese maximal um 3,00 m überschreiten dürfen. Damit wird berücksichtigt, dass eine Nutzung für Außengastronomie im Hofbereich nicht zu nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen führen kann.

Die Nutzung von Dauerwohnungen gilt im Allgemeinen als weniger lärmverursachend. Durch die Nutzung von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie die Ausübung von freien Berufen ist mit Publikumsverkehr zu rechnen, der sich jedoch überwiegend auf die Tagzeiten beschränken wird.

Der Nachweis zur Einhaltung bzw. der Unterschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Wochenendhausgebiete von tags 50 dB und nachts von 35 dB (40 dB für Verkehrslärm) ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn zu erbringen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet werden daher nicht gesehen.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da bei der vorliegenden Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 die bebaute Grundfläche deutlich von 20.000 m² unterschritten wird, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Detaillierte Informationen zur Verfahrenswahl und Flächengrößen sind im städtebaulichen Teil zu finden.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

6.2 Fachgesetzen und Fachplanungen i. Z. m Umweltzielen

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

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

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan - Westmecklenburg (GLRP WM)

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erfolgen im GLRP WM kaum spezifische Aussage für das Plangebiet selbst. Für die angrenzenden Bereiche werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und die der Landschaftseinheit Klützer Winkel zuzuordnen (110).
- Der angrenzende Küstenbereiche in Bezug der Arten und Lebensräume mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Ebenso wird der Küstenregion eine sehr hohe Schutzwürdigkeit im Hinblick auf das Landschaftsbild zugesprochen.
- Die Bedeutung des Küstenraumes spiegelt sich auch in den Darstellungen der Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ und Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ wider. Als Ziele werden u.a. für die Boltenhagenbucht und Tarnewitzer Huk formuliert:
Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensqualität von Küstengewässern (K-1.1),
Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern (K-1.2),
Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder ohne Nutzung (W- 8.1),
Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten (V- 12.1).

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes sind für dieses Bereich selbst keine Ziele festgelegt. Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf den in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen.

Beeinträchtigungen auf die Ziele der in der Nähe befindlichen Schutzgebiete werden gesondert betrachtet.

Schutzgebiete

Eine direkte Betroffenheit durch die Planaufstellung auf Schutzgebiete liegt nicht vor. Es befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

Nachfolgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches. Teilweise überlagern sich die Schutzgebiete räumlich.

- FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (Entfernung min. 200 m),
- SPA-Gebiet DE 1934-401 „Küstenlandschaft Wismarbucht“ (Entfernung min. 200 m),
- NSG Tarnewitzer Huk (Entfernung min. 200 m).

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde eine FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung durchgeführt. Diese besagt, dass eine Zunahme der touristischen Nutzung und somit direkte oder indirekte Auswirkungen auf die Flächen der Natura 2000-Gebiete nicht zu erwarten sind. Sichtbeziehungen und Verlärung der Schutzgebiete seien ebenfalls nicht gegeben. Im Ergebnis wurden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Natura 2000-Schutzgebiete ausgeschlossen.

Hauptanliegen der hier vorliegenden 3. Änderung ist die Akzentuierung des Eckgebäudes an der Ostseeallee und Tarnewitzer Chaussee. Die Verschiebungen der Nutzungsaufteilung in Dauerwohnen und Beherbergung werden als geringfügig eingeschätzt. Ziel der 3. Änderung ist nicht die Steigerung der Gästezahlen, sondern die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes. Insbesondere vor dem Hintergrund,

dass sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ostseeallee die abgeschlossene Planung des Tarres-Resort befindet, welches die Kapazitäten der Strandbesucher deutlich erhöht, erscheinen diese potentiellen Verlagerungen der Nutzerzahlen als vernachlässigbar.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in der LINFOS-Datenbank keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope verzeichnet.

Die nächstgelegenen geschützten Biotope befinden sich im Küstenbereich. Beeinträchtigungen der Biotope durch die hier betrachteten Planungsziele sind nicht zu erwarten.

6.3 Belage des Artenschutzes

6.3.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

Gebäudeabbruch/ sonstiger Rückbau

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude. Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung wird die vorhandene Klärgrube zurückgebaut. Mit diesen Rückbaumaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen der Belange des Artenschutzes verbunden.

Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich 3 Bäume, die bereits abgängig bzw. bruchgefährdet sind. Es handelt sich um zwei Hybrid-Pappeln und eine Hängebirke. Teilweise sind innerhalb des Geltungsbereiches sind Junggehölze wie Weiden aufgewachsen bzw. Sträucher in den Randbereichen vorhanden, welche im Zuge der Verwirklichung entfernt werden.

Die Beseitigung von Gehölzstrukturen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen gemäß der Bestimmungen des § 39 BNatSchG.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sind keine Gewässer.

Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen ist mit Auswirkungen auf dort auftretende typische Tierarten zu erwarten. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung wurden ausführliche faunistische Kartierungen durchgeführt. Dabei wurden nur die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Für alle anderen Artengruppen wurde eine Betroffenheit aufgrund der fehlenden Habitatstruk-

turen bereits ausgeschlossen. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Geltungsbereiches sind generell nur Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Lärm

Der Geltungsbereich befindet sich im bereits stark besiedelten Raum und kann somit als vorbelastet angesehen werden.

Beeinträchtigung durch Lärm kann zur Störung lokaler Populationen geschützter Tierarten (Störungsverbot) und indirekt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Individuen (Schädigungsverbot) führen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -.

6.3.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Rahmen der 1. Änderung wurden artenschutzfachliche Kartierungen durchgeführt. Es erfolgten zwei Begehungen. Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen konnte nur eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse festgestellt werden. Die kursiv dargestellten Aussagen wurden aus den Ausführungen zur Einschätzung der faunistischen Bedeutung des Gutachterbüros Martin Bauer übernommen.

- Säugetiere

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppe der Fledermäuse mittels zweimaliger Begehung. Weiterhin wurden Informationen von Anwohnern berücksichtigt.

Das Untersuchungsgebiet selbst besitzt keine Bedeutung als Vermehrungshabitat (Sommerquartier) bzw. Winterquartier für Fledermäuse. Die Gebäude der Ferienhäuser und deren Nebengelasse, welche sich innerhalb der sonstigen Flächen des Bebauungsplanes 23 befinden, besitzen eine potentielle Bedeutung als Sommerquartier insbesondere für die Zergfledermaus. Es sind jedoch keine Quartiere in den Gebäuden bekannt.

Im Untersuchungsgebiet konnten jedoch mehrfach jagende Fledermäuse (vermutlich Zergfledermäuse und Große Abendsegler) beobachtet werden. Es handelt sich hierbei aber offenbar um Tiere, die in den ehemaligen Militärgebäude und den dort stehenden Großbäumen, nördlich der Ostseestraße und des Bebauungsplanes 23 ihre Quartiere haben. Da die Militärgebäude, die Wochenstuben von Fledermäusen beherbergen, bisher noch nicht abgebrochen worden sind, besitzen diese aktuell eine sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse. Die beiden Pappeln an der Ostseestraße besitzen potenziell eine Eignung als Quartier für baumbewohnende Fledermausarten wie den Großen Abendsegler. Aktuell konnte aber keine Besiedlung festgestellt werden.

Es liegen bereits Fällgenehmigungen für die benannten Hybrid-Pappeln vor und werden aus diesem Grund hier nicht vertiefend behandelt. Die ggf. in diesem Zusammenhang beschriebenen Maßnahmen sind zu beachten.

- Vögel

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

Im Untersuchungsgebiet konnten im Kartierungsjahr 2010 nur die Arten Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz und Bluthänfling festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet ist Teil ihres Gesamthabitats, das auch Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes umfasst. Es handelt sich bei allen festgestellten Arten um ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Die Brutplätze befinden sich im Bereich der privaten Gärten am Rand des Untersuchungsgebietes. Die festgestellten Brutvogelarten brüten in den angrenzenden Strukturen außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes.

Da es sich um Arten des Siedlungsbereiches handelt, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Brutvögel auszugehen, da im Zuge der angestrebten Entwicklung ebenfalls Siedlungsflächen entwickelt werden sollen.

Um einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand auszuschließen, ist sicherzustellen, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel und somit in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgt. Die Habitatfunktion bleibt bei einer Realisierung der Vorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

- Pflanzen

Aufgrund der Habitatstrukturen waren Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Während der Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnten entsprechend keine Vorkommen beobachtet werden. Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben.

6.3.3 Fazit zu Artenschutzrechtlichen Fragestellungen

Aufgrund der Flächengröße, der innerörtlichen Lage zwischen stark frequentierten Siedlungsflächen ist der Geltungsbereich geprägt durch eine ständige anthropogene Beeinflussung. Im Rahmen der Potentialabschätzung konnte ein Großteil der Artengruppen bereits ausgeschlossen werden.

Während der Kartierungsarbeiten konnten typische Vogelarten des Siedlungsraumes festgestellt werden. Es verbleiben ausreichende Habitatstrukturen im Plangebiet und der näheren Umgebung.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderrungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.4 Erfassung der Biotoptypen

Der hier betrachtete Geltungsbereich überlagert sich mit dem Bereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. Die an das genannte Sonstige Sondergebiet angrenzenden Bereiche waren in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Parkanlage festgesetzt. Diese Parkanlage ist nicht umgesetzt.

In den Festsetzungen der 1. Änderung ist unter Punkt 7.1 folgendes beschrieben:
„Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind als private bzw. öffentliche Parkanlage zu gestalten. Neben einer Rasenansaat ist das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Innerhalb der Parkanlage ist die Herstellung von unbefestigten oder aus kleinteiligem Pflaster befestigten Wegen zulässig.“

Es wird diese Parkanlage als Biotop- und Nutzungstyp „Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)“ aufgenommen.

6.5 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompenstationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden.

Innerhalb des Geltungsbereiches nahe der Ostseallee sind 3 Einzelbäume vorhanden. Es handelt sich dabei um 2 Hybrid-Pappeln und eine Hängebirke.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde bereits darauf verwiesen, dass die Pappeln mittelfristig aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht abzunehmen sind. Pappeln im Innenbereich sind von den Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V ausgenommen, unterliegen jedoch einem Schutzstatus gemäß

der kommunalen Baumschutzsatzung. Eine Fällgenehmigung für die Pappeln liegt bereits vor. Nach Fällung der beiden vorhandenen Pappeln sind innerhalb der genannten Parkanlage zwei heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die beschriebene Hängebirke wurde in der 1. Änderung mit einem Erhaltungsgebot versehen. Es wurde allerdings auch darauf hingewiesen, dass der Baum bereits Astbrüche und Faulstellen aufweise. Während der aktuellen Geländebegehungen im Juli und August 2014 konnte die Abgängigkeit des Baumes bestätigt werden. Die Belaubung war nur sehr schwach ausgebildet.

Obwohl der in Rede stehende Baum nur noch schwach austreibt, aber auch deutliche Fäulniszeichen bietet, wird die Fällung gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG MV beantragt. Der Fällantrag wurde vom Flächeneigentümer bereits vor dem Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Für einen Baum mit einem Stammumfang von unter 150 cm (siehe Punkt 4.) ist gemäß Baumschutzkompensationserlass ein Kompensationsumfang in einem Verhältnis von 1:1 vorgesehen.

Im Rahmen der hier vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird bereits eine Baumpflanzung festgesetzt, welche als adäquater Ausgleich nach Ansicht des Antragstellers angesehen wird.

6.6 Planwirkung

Der Geltungsbereich stellt sich real als brachliegende Fläche zwischen der vorhandenen Bebauung dar und ist geprägt durch den Aufwuchs junger Weiden und verschiedenen Gräsern.

Mit Hilfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 soll geprüft werden, inwieweit die so beschriebene Ecksituation stärker als bisher baulich akzentuiert werden kann. Dabei wird an ein Gebäude gedacht, das eine moderne Architektursprache aufnimmt, sich an die Höhenentwicklung der östlich gelegenen Wohngebäude (Lübecker Bauverein) anlehnt und zugleich beispielgebend für das unmittelbar westlich angrenzende Café ist. Die bislang verfolgten Nutzungen im Erdgeschoss (Dienstleistungen, gastronomische Angebote) können dabei weiter verfolgt und ggf. ergänzt werden. Im Obergeschoss sind auch (Beherbergungs-) Wohnangebote möglich.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotope- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. Es werden keine wertvollen Biototypen beeinträchtigt. Es handelt sich um eine anthropogen stark überformte Fläche im besiedelten Bereich.

6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Es werden folgende grünordnerische Festsetzungen/Hinweise getroffen:

Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind als öffentliche Parkanlage zu gestalten. Neben einer Rasenansaat ist das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Innerhalb der Parkanlage ist die Herstellung von unbefestigten oder aus kleinteiligem Pflaster befestigten Wegen zulässig. Nach Fällung der beiden vorhandenen Pappeln sind zwei heimische, standortgerechte Laubbäume innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3xv, StU 18-20 cm. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumstandort kann entsprechend dem örtlichen Erfordernis verschoben werden.

Für alle Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7. Hochwasserschutz

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

Die hier vorliegende Planung hat sich mit der Hochwasserproblematik auseinander gesetzt. Das bestehende Hochwasserschutzsystem schützt das Plangebiet vor dem unmittelbar auflaufenden Hochwasser sowie vor den Auswirkungen des Wellenschlags. Ein Schutz vor Hochwasser, das die Deichanlage umläuft und dann die Ortslage beeinträchtigt, ist technisch bedingt nicht gegeben. Ebenso schützt die Deichanlage nicht vor aufsteigendem Grundwasser, das aufgrund anhaltender Hochwasserstände auf das Plangebiet einwirken kann.

Auf die bestehende Hochwassersituation wird auch auf der Planzeichnung mit einem allgemein verständlichen Hinweis verwiesen.

8. Sonstiges

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen.

Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes vorhanden. Diese Lagenetzpunkte sowie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind zu erhalten. Falls diese Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzusegnen.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzusegnen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodenmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) ange troffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

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 auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwenden.

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

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch

Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt. Das Plangebiet liegt weit von der Küste entfernt bzw. ist durch Küstenschutzpflanzungen und den Wald nicht einsehbar, so dass Auswirkungen auf den Schifffahrtsverkehr nicht zu erwarten sind.

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 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen 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 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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

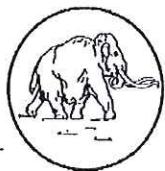
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den.....

Der Bürgermeister

Anlage

PALASIS

Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau



Dipl.Ing.Brian Palasis

Dorfstraße 9
23936 Diedrichshagen
Tel. 038822/ 82815
Fax. / 82816
Mobil 0174/ 511 2740
palasis-baugrund@t-online.de

Ing.büro Palasis 23936 Diedrichshagen
Kay Grollmisch & Petra Wenzel
Ostseering 36
23946 Boltenhagen

Diedrichshagen, 21.8.2010

**BV: Erstellung einer Wohnbebauung Schwarzer Weg 23, Tarnewitz
Unsere Baugrundstellungnahme P 260/07**

1.Nachtrag: Stellungnahme zur Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück

Die im Jahr 2007 durchgeführte Baugrunduntersuchung hat ab GOK unter rund 1,60m sandigem Torf gröbere Mittel- bis Grobsande bis mind. 6,0m Tiefe nachgewiesen.

Das Grundwasser wurde bei rund 0,40m unter GOK angetroffen.

Das Baugrundstück soll zur Bebauung um rund 1,0m auf Straßenniveau angehoben werden.

Die anstehenden groben Sande können mit zuzuordnenden kf-Werten* im Bereich $1-2 \times 10^{-4}$ m/s als gut durchlässig eingestuft werden; aufgrund der Überlagerung und Durchsetzung durch sandige Torfe ist für den Baugrund aber zusammenfassend ein deutlich reduzierter kf-Wert um 1×10^{-5} m/s (oberflächennah um 5×10^{-6} m/s) anzusetzen. Damit kann der anstehende Baugrund als mäßig aber ausreichend durchlässig eingestuft werden.

Gegen die Durchführung einer Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 auf dem Grundstück Grollmisch/Wenzel (Schwarzer Weg 23) bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

(* kf-Werte vergleichend ermittelt aus labortechnisch analysierten vergleichbaren Bodenfraktionen)

•Gründungsberatung •Baugrundgutachten •Baugrunduntersuchung •Altlastenerkundung •Hydrologie

Um einen ausreichenden Flurabstand ($\geq 1,0\text{m}$) zum Grundwasser einhalten zu können, empfehlen wir eine oberflächennahe Versickerung über eine Mulde (offener Graben) oder über eine Rohr-Rigole (kiesgefüllter Graben innerhalb der vorgesehenen Aufschüttung; Einleitungstiefe max. 0,50m unter GOK).

Für die Anfüllung des Geländes sind –insbesondere im Bereich der vorgesehenen Versickerung- sandige Böden (Schluff-/Tonanteil < 5%) anzuliefern.

Dipl.Ing.B.Palasis

