

Klütz, 26. August 2015

Gremium:	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Sitzungstermin:	Dienstag, 09.09.2014, 18:30 Uhr
Ort, Raum:	Kur- und Festsaal, Klützer Straße 11 - 15, 23946 Ostseebad Boltenhagen

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge und Bestätigung der Tagesordnung
3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung vom 07.08.2014
4. Niederschlagsentwässerung Wichmannsdorf: **GV Bolte/14/8091**
hier: Beschluß zur technischen Ausführung
5. Gestaltungssatzung F.-Engels-Str. in Boltenhagen **GV Bolte/13/7775**
hier: Beratung zum Entwurf
Gast: Herr Peters
6. Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade-Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen **GV Bolte/14/8277**
- Abwägungsbeschluss -
7. Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen **GV Bolte/14/8284**
- Satzungsbeschluss -
8. Einfacher Bebauungsplan Nr. 11a_1 und 11a_3 "Strandpromenade Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
hier: Beratung zur weiteren Vorgehensweise
9. Digitalisierung Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
hier: Informationen zum Bearbeitungsstand und Ausfertigung
10. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a **GV Bolte/14/8785**
Wichmannsdorf
11. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| 12. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB sowie 173 BauGB
Nutzungsänderung in Hotel und Erweiterungsbau 3-geschossiges Bettenhaus
Konzeptvorstellung Wichernhaus - Entwurf vom 21.08.2014 | GV Bolte/14/8788 |
| 13. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB sowie § 173 BauGB
Voranfrage: Neubau eines Doppelgarage mit Wirtschaftsraum
AZ 40479-14-08 vom 03.06.2014 | GV Bolte/14/8779 |
| 14. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB
Vorhaben: Verbrauchermarkt + Gastronomiegebäude
AZ 40999-14-08 | GV Bolte/14/8780 |
| 15. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, nach § 145 BauGB und § 173 BauGB
Voranfrage: Neubau 3 Ferienhäusern mit 30 WE und 30 Stellplätzen
AZ 41907-14-08 | GV Bolte/14/8782 |
| 16. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB sowie § 173 BauGB
Vorhaben: Errichtung einer gastronomisch genutzten Terrasse und Recyclingeinhäusung
AZ 40896-14-08 | GV Bolte/14/8784 |
| 17. | Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung | |

Öffentlicher Teil

18. Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Klütz, 26.08.2015

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Anlass: **ordentliche Sitzung**

Sitzungstermin: **Dienstag, 09.09.2014, 18:30 Uhr**

Ort, Raum: **Kur- und Festsaal, Klützer Straße 11 - 15, 23946 Ostseebad Boltenhagen**

Nachtragstagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge und Bestätigung der Tagesordnung
3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung vom 07.08.2014
4. Niederschlagsentwässerung Wichmannsdorf: **GV Bolte/14/8091**
hier: Beschluß zur technischen Ausführung
5. Gestaltungssatzung F.-Engels-Str. in Boltenhagen **GV Bolte/13/7775**
hier: Beratung zum Entwurf
Gast: Herr Peters
6. Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade-Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen **GV Bolte/14/8277**
- Abwägungsbeschluss -
7. Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen **GV Bolte/14/8284**
- Satzungsbeschluss -
8. Einfacher Bebauungsplan Nr. 11a_1 und 11a_3
"Strandpromenade Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
hier: Beratung zur weiteren Vorgehensweise
9. Digitalisierung Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
hier: Informationen zum Bearbeitungsstand und Ausfertigung
10. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a **GV Bolte/14/8785**
Wichmannsdorf
11. **Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Minimare" der Gemeinde Kalkhorst** **GV Bolte/14/8806**
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde

Nachtrags.TOP

**12. Antrag der Fraktion der CDU vom 21.8.2014:
hier: Rammen von 3 Bühnen**

GV Bolte/14/8809

Nachtrags.TOP

13. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Nichtöffentlicher Teil

14. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB sowie 173 BauGB
Nutzungsänderung in Hotel und Erweiterungsbau 3-geschossiges Bettenhaus
Konzeptvorstellung Wichernhaus - Entwurf vom 21.08.2014

GV Bolte/14/8788

15. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB sowie § 173 BauGB
Voranfrage: Neubau eines Doppelgarage mit Wirtschaftsraum
AZ 40479-14-08 vom 03.06.2014

GV Bolte/14/8779

16. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB
Vorhaben: Verbrauchermarkt + Gastronomiegebäude
AZ 40999-14-08

GV Bolte/14/8780

17. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, nach § 145 BauGB und § 173 BauGB
Voranfrage: Neubau 3 Ferienhäusern mit 30 WE und 30 Stellplätzen
AZ 41907-14-08

GV Bolte/14/8782

18. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB sowie § 173 BauGB
Vorhaben: Errichtung einer gastronomisch genutzten Terrasse und Recyclingeinhausung
AZ 40896-14-08

GV Bolte/14/8784

19. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Öffentlicher Teil

20. Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

• Der Bürgermeister •

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Auskunft erteilt: Frau Monique Rieske
Fachbereich I – Zentrale Dienste

An die Mitglieder
des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau,
Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen

Durchwahl: 038825 / 393-11
e-Mail: m.rieske@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 204
Aktenzeichen:

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

26. August 2015

Einladung

Die nächste **Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen** findet am

Sitzungstermin:	Dienstag, 09.09.2014, 18:30 Uhr
Ort, Raum:	Kur- und Festsaal, Klützer Straße 11 - 15, 23946 Ostseebad Boltenhagen

statt, zu der ich Sie recht herzlich einlade.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge und Bestätigung der Tagesordnung
3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung vom 07.08.2014
4. Niederschlagsentwässerung Wichmannsdorf: **GV Bolte/14/8091**
hier: Beschluß zur technischen Ausführung
5. Gestaltungssatzung F.-Engels-Str. in Boltenhagen **GV Bolte/13/7775**
hier: Beratung zum Entwurf
Gast: Herr Peters
6. Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade-Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen **GV Bolte/14/8277**
- Abwägungsbeschluss -
7. Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen **GV Bolte/14/8284**
- Satzungsbeschluss -

8. Einfacher Bebauungsplan Nr. 11a_1 und 11a_3
"Strandpromenade Nord" der Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen
hier: Beratung zur weiteren Vorgehensweise
9. Digitalisierung Flächennutzungsplan der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen
hier: Informationen zum Bearbeitungsstand und Ausfertigung
10. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a **GV Bolte/14/8785**
Wichmannsdorf
11. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Nichtöffentlicher Teil

12. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 **GV Bolte/14/8788**
BauGB, § 145 BauGB sowie 173 BauGB
Nutzungsänderung in Hotel und Erweiterungsbau 3-
geschossiges Bettenhaus
Konzeptvorstellung Wichernhaus - Entwurf vom 21.08.2014
13. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 **GV Bolte/14/8779**
BauGB, § 145 BauGB sowie § 173 BauGB
Voranfrage: Neubau eines Doppelgarage mit
Wirtschaftsraum
AZ 40479-14-08 vom 03.06.2014
14. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 **GV Bolte/14/8780**
BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB
Vorhaben: Verbrauchermarkt + Gastronomiegebäude
AZ 40999-14-08
15. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 **GV Bolte/14/8782**
BauGB, nach § 145 BauGB und § 173 BauGB
Voranfrage: Neubau 3 Ferienhäusern mit 30 WE und 30
Stellplätzen
AZ 41907-14-08
16. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 **GV Bolte/14/8784**
BauGB, § 145 BauGB sowie § 173 BauGB
Vorhaben: Errichtung einer gastronomisch genutzten
Terrasse und Recyclingeinhäusung
AZ 40896-14-08
17. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Öffentlicher Teil

18. Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten
Beschlüsse

Mit freundlichen Grüßen

Michael Steigmann

i.A. Arne Longerich

Ausschussvorsitzender

Verw.-fachangestellter

Öffentliche Bekanntmachung

Die nächste **Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen** findet am

Sitzungstermin:	Dienstag, 09.09.2014, 18:30 Uhr
Ort, Raum:	Kur- und Festsaal, Klützer Straße 11 - 15, 23946 Ostseebad Boltenhagen

statt, zu der ich Sie recht herzlich einlade.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge und Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung vom 07.08.2014
- 4 Niederschlagsentwässerung Wichmannsdorf:
hier: Beschluß zur technischen Ausführung
Vorlage: GV Bolte/14/8091
- 5 Gestaltungssatzung F.-Engels-Str. in Boltenhagen
hier: Beratung zum Entwurf
Gast: Herr Peters
Vorlage: GV Bolte/13/7775
- 6 Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade-Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Abwägungsbeschluss -
Vorlage: GV Bolte/14/8277
- 7 Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Satzungsbeschluss -
Vorlage: GV Bolte/14/8284
- 8 Einfacher Bebauungsplan Nr. 11a_1 und 11a_3 "Strandpromenade Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
hier: Beratung zur weiteren Vorgehensweise
- 9 Digitalisierung Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
hier: Informationen zum Bearbeitungsstand und Ausfertigung
- 10 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a Wichmannsdorf
Vorlage: GV Bolte/14/8785
- 11 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Nichtöffentlicher Teil

- 12 Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB sowie 173 BauGB
Nutzungsänderung in Hotel und Erweiterungsbau 3-geschossiges Bettenhaus
Konzeptvorstellung Wichernhaus - Entwurf vom 21.08.2014
Vorlage: GV Bolte/14/8788
- 13 Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB sowie § 173 BauGB
Voranfrage: Neubau eines Doppelgarage mit Wirtschaftsraum
AZ 40479-14-08 vom 03.06.2014
Vorlage: GV Bolte/14/8779
- 14 Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB
Vorhaben: Verbrauchermarkt + Gastronomiegebäude
AZ 40999-14-08
Vorlage: GV Bolte/14/8780
- 15 Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, nach § 145 BauGB und § 173 BauGB
Voranfrage: Neubau 3 Ferienhäusern mit 30 WE und 30 Stellplätzen
AZ 41907-14-08
Vorlage: GV Bolte/14/8782
- 16 Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB sowie § 173 BauGB
Vorhaben: Errichtung einer gastronomisch genutzten Terrasse und Recyclingeinhausung
AZ 40896-14-08
Vorlage: GV Bolte/14/8784
- 17 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Öffentlicher Teil

- 18 Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Mit freundlichem Gruß

gez.
Michael Steigmann

Ausschussvorsitzender

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/14/8091			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 06.02.2014			
	Verfasser: Maria Schultz			
Niederschlagsentwässerung Wichmannsdorf: hier: Beschluß zur technischen Ausführung				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt vom 17.02.2014 stellte das Planungsbüro H. Wittenburg aus Wölschendorf die Ausführungsplanung/technische Ausführung für die Niederschlagsentwässerung der Ortslage Wichmannsdorf vor. Die technische Ausführung zur Regenentwässerung Wichmannsdorf wurde durch die Ausschussmitglieder zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen stimmt der vorliegenden Planung des Ingenieurbüros H. Wittenburg zur technischen Ausführung der Niederschlagsentwässerung der Ortslage Wichmannsdorf zu. Die Kosten der Maßnahme werden zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geteilt. Nach Planungsbestätigung wird die Kostenteilung verhandelt, die Kosten sind in den Haushalt 2014 einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten (können erst nach bestätigter Planung benannt werden)

Anlagen:

- 1.) Übersichtsplan
- 2.) Baukosten

 Sachbearbeiter/in

 Fachbereichsleitung

Amt Klützer WinkelSchloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 18.03.2015

Lebenslauf zu der Vorlage (GV Bolte/14/8091)**Niederschlagsentwässerung Wichmannsdorf:
hier: Beschluß zur technischen Ausführung****Beschlüsse:****17.02.2014****Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Der Planer, Herr Wittenburg, vom gleichnamigen Planungsbüro erläutert die Regenwasserentwässerung für die Ortslage Wichmannsdorf. Hierzu gab es Vorgespräche zwischen dem Zweckverband, der Unteren Wasserbehörde sowie dem Wasser- und Bodenverbandes.

Im Ergebnis wurde die Ausnutzung der Retentionsflächen der beiden Ortsteiche vorgeschlagen. Für die gesamte Ortslage sind ca. 170 l/s Oberflächenwasser abzuleiten. Ziel ist es, diese Wassermenge nicht direkt in die Vorflut zu leiten, sondern den Abfluss zuvor durch Speicherung zu reduzieren und dann in einem reduzierten Maß von ca. 20 l/s in den Vorflutgraben einzuleiten. Die Speicherung soll in den kleineren Teich vorgenommen werden. Das Speichervolumen wird durch eine Sedimentationsanlage, die vorgeschaltet und einen Durchmesser von 4,4 Metern hat, erreicht. Somit gelangt ausschließlich gereinigtes Wasser in den Vorflutgraben. Die Teiche haben ein ausreichendes Puffervolumen (kleiner Teich von 310 m³, größerer Teich von 135 m³). Der größere Teich hat bereits mehrere Einleitpunkte aus Drainageleitungen und nur ab einem gewissen Pegelstand (Notüberlauf) wird Abwasser in den Vorflutgraben eingeleitet. Damit wird die gesamte Ortslage einschließlich des Bereiches Mühlenblick in diesen Vorflutgraben eingeleitet.

Beide Teiche sind als Biotop kartiert. Mit einer vorgeschalteten Sedimentationsanlage bleibt der Status Biotop erhalten. Die Abstimmungen sind mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt.

Darüber besteht die Überlegung in nördlicher Richtung der Ortslage das Drainwasser der Feldlagen gegebenenfalls in naturnahen Gewässerausbau (offener Graben) zusätzlich abzufangen. Die umliegenden Drainflächen der ortsumgebenen Feldlagen sind bei der Berechnung berücksichtigt worden und kommen zeitlich verzögert in diese Pufferteiche an. Der geplante Kreisel und der Bereich des B-Plan Nr. 36 östlich der Landesstraße entwässert in Richtung Kläranlage.

Herr Sommer gibt den Hinweis, dass der Ablauf des Klützer Baches in die Ostsee zu klären ist. Gerade bei einem Hochwassersturmereignis sind die Schleusen zu schließen, wobei dann der Rückstau aus dem Klützer Bach bei weiteren Planungen der Gemeinde zu berücksichtigen.

Dies ist eine Aufgabe des STALUW, die Rückstauenebene liegt bei 3,20 Meter über HN. Bei diesem Höhenniveau gibt es schon bereits bebaute Flächen in der Ortslage Wichmannsdorf.

Die Vorstellung der technischen Ausführung zur Regenentwässerung Wichmannsdorf wird zur Kenntnis genommen. Da keine Unterlagen bzw. Beschlussvorlage vorliegen, wird diese Planung im kommenden Bauausschuss bestätigt und der Gemeindevertretung empfohlen.

Herr Nix übernimmt von Herrn Schulz die Leitung der Sitzung für den weiteren Ablauf.

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 18.03.2015

08.04.2014

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Der Bauausschussvorsitzende Herr Wilfried Nix erklärt sich befangen. Er übergibt die Sitzungsleitung an seinen Stellvertreter Herrn Heinz-Dieter Schultz.

Herr Hein-Dieter Schultz erläutert die Beschlussvorlage. Es erfolgt eine kurze Diskussion. Im Weiteren lässt der stellvertretende Ausschussvorsitzende abstimmen:

Der Bauausschuss der Gemeinde Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen stimmt der vorliegenden Planung des Ingenieurbüros H. Wittenburg zur technischen Ausführung der Niederschlagsentwässerung der Ortslage Wichmannsdorf zu. Die Kosten der Maßnahme werden zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geteilt. Nach Planungsbestätigung wird die Kostenteilung verhandelt, die Kosten sind in den Haushalt 2014 einzustellen.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	9
Zustimmung:	4
Ablehnung:	1
Enthaltung:	3
Befangenheit:	1

Entsprechend § 24 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen:

Herr Wilfried Nix

24.04.2014

Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen

Herr Nix erklärt sich als befangen, setzt sich in den Zuschauerbereich und nimmt nicht an der Beratung und der Abstimmung teil.

Herr H.-O. Schmiedeberg teilt mit, dass er vor Ort war; er ist der Ansicht, dass die Planung noch nicht so ausgereift ist, wie sie sein sollte.

Es folgt eine rege Diskussion der Mitglieder der Gemeindevertretung über technische Ausführung.

Herr Steigmann teilt mit, dass eine weitere Verzögerung auch Auswirkungen auf den B-Plan 18 A und das Umlegungsverfahren hat.

Frau Schultz erläutert, dass dieses Verfahren durch sämtliche Ausschüsse gegangen sei.

Herr Schmiedeberg lässt darüber abstimmen, die Beschlussvorlage in den **Bauausschuss zurückzustellen:**

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 18.03.2015

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	13
davon anwesend:	11
Zustimmung:	6
Ablehnung:	1
Enthaltung:	3
Befangenheit:	1

Entsprechend § 24 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen:

Herr Wilfried Nix

Nach der Beratung und Abstimmung nimmt Herr Nix wieder an der Sitzung teil.

09.09.2014

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Frau Meier hinterfragt, weshalb die Bekanntgabe der 3. Änderung des B-Plan Nr. 18 a bereits vor der Beratung zum Niederschlagswasserbeseitigungskonzept veranlasst worden ist. Dies hätte vor einer Beschlussfassung der Gemeindevertretung zum Niederschlagswasser nicht geschehen dürfen.

Der Bürgermeister beantwortet die Nachfrage und erklärt, dass schon mit der Rechtskraft des Ursprungsplan die Niederschlagswasserbeseitigung zu regeln war. Er erläutert die Umstände der Vertagung des Sachverhaltes im April 2014 durch die Gemeindevertretung. Der technische Entwurf findet weder bei den Einwohnern von Wichmannsdorf noch bei der Gemeindevertretung Zustimmung. Die neuen politischen Gremien sollen über den Sachverhalt entscheiden.

Den anwesenden Gästen und Vertretern des Amtes wird das Rederecht einstimmig erteilt.

Herr Steigmann bittet Herrn Ditz (Zweckverband GVM) und Herrn Wittenburg (Ing.-Büro Wittenburg) Ausführungen zur technischen Planung zu machen.

Aufgrund der Hinweise der Einwohner war es grundsätzliches Ziel, die Einleitmengen zu reduzieren. Die Topografie gibt es nicht her, das Niederschlagswasser in offenen Gräben bis zur Vorflut abzuleiten. Es wurden RRB, Staukanal und die Teiche in die Überlegungen einbezogen. Nach der Abstimmung mit den Behörden ist vorrangig der Abfluss zu reduzieren und nach Durchlaufen einer Sedimentationsanlage das Niederschlagswasser schadstofffrei in die Teiche einzuleiten.

Herr Kupsch gibt den Hinweis, dass der Rückstau im Klützer Bach zu berücksichtigen ist. Herr Wittenburg erörtert hierzu die einzelnen Höhenlagen im Rückstaugraben.

Herr Dunkelmann erklärt, dass die CDU-Fraktion Bedenken zur Planung/Variante von Herrn Wittenburg hat. Durch die geplante Verrohrung kommt es zu keiner Versickerung; es erhöhen sich die Wassermengen mit hohen Fließgeschwindigkeiten.

Es wird der Vorschlag unterbreitet vom vorhandenen Sickerschacht bei Koppelow anzuschließen und eine Ableitung entlang der südlichen Ortsrandlage vorbei auf dem landwirtschaftlichen Flächen direkt in den Klützer Bach zu schaffen. Dies stellt eine einfache

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 18.03.2015

und kostengünstige Variante dar.

Seit der hohen Versiegelung im südlichen Bereich des Ortes treten Probleme auf. Im nördlichen Bereich bestehen keine NS-Entwässerungsprobleme.

Herr Ditz konstatiert, dass es für die gesamte Ortslage keine funktionierende und nachhaltige Ortsentwässerung gibt. Es gibt keine geregelten Verhältnisse für die Straßenflächen und Grundstücke.

Frau Meier stellt den Antrag die vorgeschlagene südliche Anbindung an den Klützer Bach durch den Zweckverband bzw. das Ing. –Büro Wittenburg hinsichtlich Machbarkeit und Kosten prüfen zu lassen. Liegen Ergebnisse vor, sollen diese in einer kommenden Sitzung des Bauausschusses beraten werden.

Herr Ditz gibt den Hinweis, dass diese Variante den Nachteil hat, dass nur für einen Teilbereich der Ortslage eine Lösung der Probleme geschaffen wird und nicht vergleichbar mit der Gesamtlösung ist.

Herr Steigmann unterbreitet den Vorschlag, vor einer Beratung in einer öffentlichen Sitzung zuvor die Ergebnisse mit einer Arbeitsgruppe „NS-Entwässerung Wichmannsdorf“ zu erörtern. Dieser Vorschlag wird einstimmig angenommen.

Herr Steigmann lässt über den Antrag von Frau Meier abstimmen.
Eine Abstimmung über den Beschlussvorschlag entfällt.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	7
Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

18.09.2014

Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen

In Bauausschuss verwiesen.

05.03.2015

Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Der von der Gemeinde beauftragte Planer, Herr Wittenburg vom gleichnamigen Büro, erläuterte sehr ausführlich die nun diskutierte Variante der Niederschlagswasserableitung für die Ortslage Wichmannsdorf.

1. Hier wurde insbesondere angesprochen, die Anbindung des Baugebietes Mühlenblick an eine zweite Einlaufstelle am Klützer Bach entlang der Felder.
2. Der Anschluss der Erschließungsstraße B-Plan Ditt an die Hauptleitung.
3. Anbindung der Hauptstraße vom Kreuzungsbereich Mühlenblick bis zur Landesstraße.

Die Ausschussmitglieder beschäftigten sich sehr intensiv mit der Thematik. Der Beschlussvorschlag wurde geändert beschlossen:

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 18.03.2015

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende

Beschlussfassung:

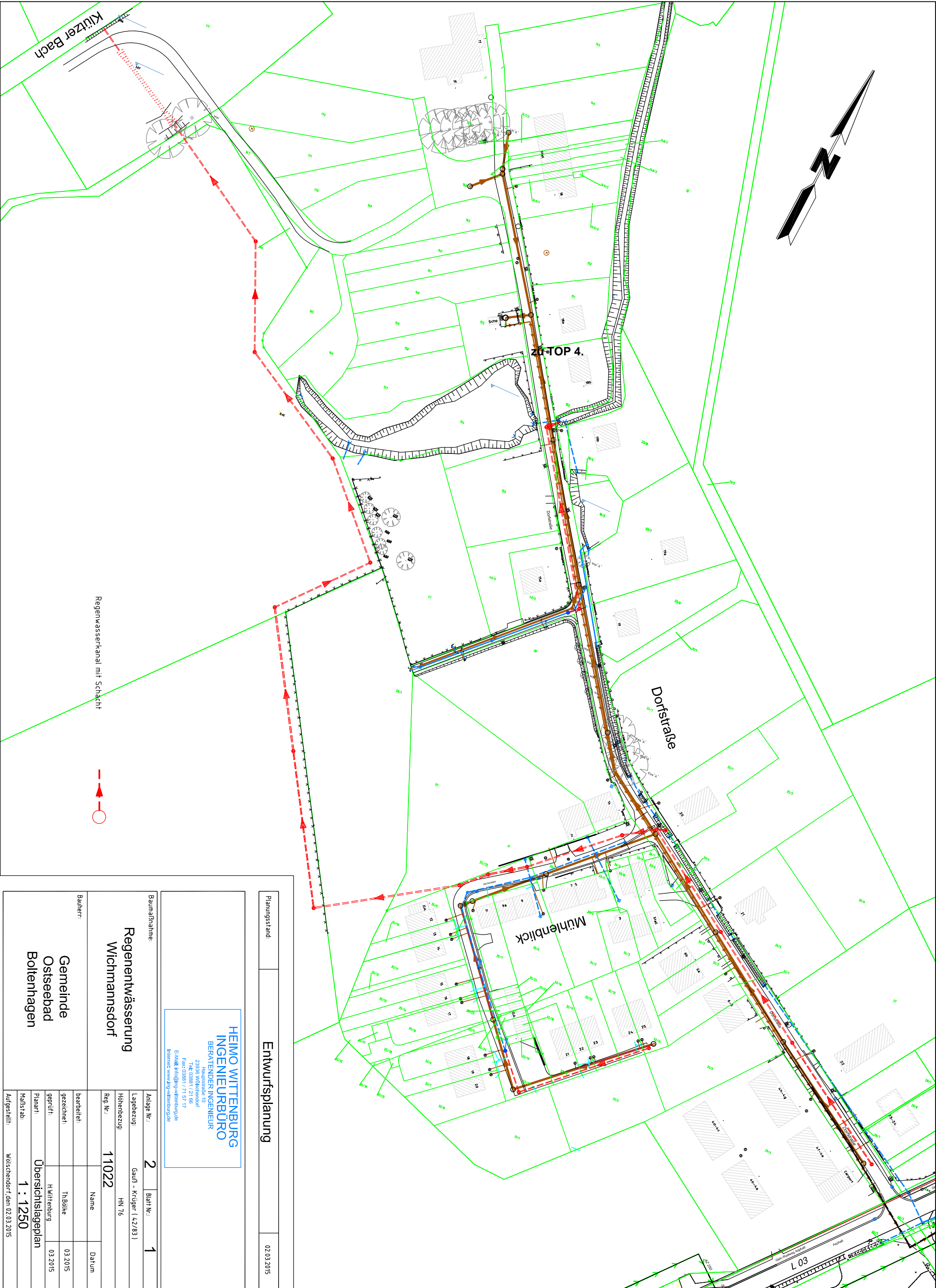
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen stimmt der vorliegenden Planung des Ingenieurbüros H. Wittenburg zur technischen Ausführung der Niederschlagsentwässerung der Ortslage Wichmannsdorf, **die am heutigen Tage vorgestellt wurde**, zu. Die Kosten der Maßnahme werden zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geteilt. ~~Nach Planungsbestätigung wird die Kostenteilung verhandelt, die Kosten sind in den Haushalt 2014 einzustellen.~~

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	9
Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

26.03.2015

Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen



Planungsstand:	Entwurfsplanung	02.03.2015
----------------	-----------------	------------

HEIMO WITTENBURG

INGENIEURBÜRO

BERATENDER INGENIEUR

23936 Wilschendorf

Hauptstraße 10

Tel: 03881 / 21 66

Fax: 03881 / 71 57 17

E-Mail: info@ing-wittenburg.de

Internet: www.ing-wittenburg.de

Baumaßnahme:	Anlage Nr.: 2		Blatt Nr.: 1			
	Lagebezug: Gauß - Krüger (+42/83)					
	Höhenbezug: HN 76					
	Reg. Nr.: 11022					
Bauherr:			Name		Datum	
	bearbeitet:				03.2015	
	gezeichnet:		Th.Bölke		03.2015	
	geprüft:		H.Wittenburg		03.2015	
	Planart:		Übersichtslageplan			
	Maßstab:		1 : 1250			
	Aufgestellt:		Wilschendorf, den 02.03.2015			

HEIMO WITTENBURG INGENIEURBÜRO

Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf

Tel.: 03 881 / 21 66 Fax.: 71 57 17

05.03.2015**RW Wichmannsdorf 2014****Kostenberechnung****Seite 1 von 10****Rohrleitung westlich ü Acker**

Alle Währungsangaben in EUR

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
1	RW-Kanal in Dorfstraße u. Mühlenblick				
1.1	BAUSTELLENEINRICHTUNG				
1.1.1	Baustelle einrichten und räumen	1	St	6.550,00	6.550,00
1.1.2	Bauschlid liefern und aufstellen	1	St	372,60	372,60
1.1.3	Verkehrssicherung	1	psch	2.450,00	2.450,00
1.1.4	Verrechnungssatz für Arbeitskräfte	1	h	40,00	40,00
1.1.5	Verrechnungssatz für Baugerät Bagger	1	h	78,00	78,00
1.1.6	Verrechnungssatz für Baugerät Frontlader	1	h	65,00	65,00
1.1.7	Verrechnungssatz für LKW	1	h	68,00	68,00
1.1.8	Kompressor	1	h	55,00	55,00
1.1.9	Tauchpumpe mind. 8 cbm/h	1	h	35,00	35,00
1.1.10	Fahrzeughilfsbrücken liefern und einsetzen	1	St	186,30	186,30
1.1.11	Fußgängerhilfsbrücken liefern und einsetzen	1	St	68,31	68,31
1.1.12	Schutz von Bäumen	10	St	32,29	322,90
	1.1 BAUSTELLENEINRICHTUNG				<u>10.291,11</u>
1.2	RW-Kanal				
1.2.1	Rohrgraben m. Stahlpl. o. ae. abd.	4	St	6,21	24,84

Übertrag: 24,84

HEIMO WITTENBURG INGENIEURBÜRO

Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf

Tel.: 03 881 / 21 66 Fax.: 71 57 17

05.03.2015**RW Wichmannsdorf 2014****Kostenberechnung****Seite 2 von 10****Rohrleitung westlich ü Acker**

Alle Währungsangaben in EUR

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 24,84
1.2.2	Umsetzen der Rohrgrabenabdeckung	4	St	13,54	54,16
1.2.3	Rohrgrabenbruecken herstellen	2	St	6,21	12,42
1.2.4	Rohrgrabenbrücke umsetzen	2	St	14,00	28,00
1.2.5	Transportablen Bauzaun ca. 2,0 m hoch (1.09)	10	m	17,39	173,90
1.2.6	Achsabsteckung	1	psch	650,00	650,00
1.2.7	Vorbereitung zur Bestandsplanerarbeitung	1	psch	186,30	186,30
1.2.8	Bestandsplan liefern	1	psch	1.250,00	1.250,00
	Vorbemerkungen				
1.2.9	Suchgraben herstellen Klassen 3 bis 5 Tiefe 1,25-1,75m	18	m³	7,00	126,00
1.2.10	Suchgraben herstellen Klassen 3 bis 4 Tiefe bis 1,25 m	16	m³	21,00	336,00
1.2.11	708 0015 2620300 Kabel sichern erdverlegt in Betrieb Kab.aller Spann. Kabel DA bis 50mm 3 Kabel	10	m	7,00	70,00
1.2.12	Kabelkreuzung sichern	3	St	28,00	84,00
1.2.13	Kabelkreuzung sichern	5	St	28,00	140,00
1.2.14	Kabel tieferlegen oder verschwenken	10	m	10,53	105,30

Übertrag: 3.240,92

HEIMO WITTENBURG INGENIEURBÜRO

Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf

Tel.: 03 881 / 21 66 Fax.: 71 57 17

05.03.2015**RW Wichmannsdorf 2014****Kostenberechnung****Seite 3 von 10****Rohrleitng westlich ü Acker**
Alle Währungsangaben in EUR

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
				Übertrag: 3.240,92	
1.2.15	Freilegen, Verschw. von Leitungen	33	m	2,64	87,12
1.2.16	Wassergebundene Fahrbahnbefestigung	106,5	m²	2,26	240,69
1.2.17	Wassergebundene Fahrbahnbefestigung einbauen	106,5	m²	3,57	380,21
1.2.18	106 0802 11602901101 Oberboden abtragen und lagern Abtr.ü.10 - 30cm * ... Freitext ... Lagerfl.AN Bauz. * Mieten aufsetzen Abrechnung Abtrag	837,9	m³	1,88	1.575,25
1.2.19	Oberboden des AG andecken Alle Flächen*... Freitext ... Boden a.fördern*Abrechng. Auftrag	837,9	m³	2,54	2.128,27
	Für Folgepositionen gilt				
1.2.18	feinkörniger Sand bzw. Kies (Körnung 0/3 mm) für die	947,155	m³	6,00	5.682,93
1.2.19	nichtbindigen Füllboden als Austausch für nicht	1220,45	m³	6,00	7.322,70
1.2.20	überschüssigen Aushubboden aufladen	2167,605	m³	8,00	17.340,84
1.2.21	Findlinge über 0,1 cbm Größe aus den	2	m³	87,75	175,50
1.2.22	Rohrstrecke, Boden der Bodenklasse 2 nach	5	m³	8,22	41,10
1.2.23	Rohrgraben mit einer Grundwasserhaltung in	5	m	22,22	111,10
1.2.24	Vakuum GW-Absenkung	5	m	55,89	279,45
1.2.25	Wasserhaltungsanlage vorhalten	1	St	186,30	186,30

Übertrag: 38.792,38

HEIMO WITTENBURG INGENIEURBÜRO

Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf

Tel.: 03 881 / 21 66 Fax.: 71 57 17

05.03.2015**RW Wichmannsdorf 2014****Kostenberechnung****Seite 4 von 10****Rohrleitung westlich ü Acker**

Alle Währungsangaben in EUR

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
				Übertrag: 38.792,38	
1.2.26	Grabenverbau herstellen	5	m	105,57	527,85
1.2.27	Sichern vorh. Drainagen	25	St	32,35	808,75
1.2.28	RW-Kanal DN 400 verlegen bis 2,5m tiefe	436	m	131,40	57.290,40
1.2.29	wie Pos. vor nur RW-Kanal DN 300	279	m	127,93	35.692,47
1.2.30	wie Pos. vor nur RW-Kanal PVC-U DN 250	69	m	95,00	6.555,00
1.2.31	Anschlussleitung DN 150 aus gütegeprüften	207	m	55,00	11.385,00
1.2.32	wie Pos. vor nur Aquaflex DN 150 für SA	34	m	55,00	1.870,00
1.2.33	Draenleitung herstellen mit Erdarb. Rohr-DN 125 PVC-U-Rohr, Form B Tiefe 1,25 - 2 m Bodenklassen 3-5 Filter=Kies 0/63 Verf.Restraum Aushub foerdern	784	m	11,00	8.624,00
1.2.34	Schacht, aus Beton- und Stahlbetonfertigteilen bis 2,0m tief	6	St	1.242,99	7.457,94
1.2.35	wie Pos. vor nur Schachttiefe bis 3,0m	7	St	1.600,00	11.200,00
1.2.36	wie Pos., vor nur DN 600 , Tiefe bis 1,5m	2	St	1.150,00	2.300,00
1.2.37	wie Pos vor nur DN 1000, Tiefe bis 4,0m	3	St	2.100,00	6.300,00
1.2.38	wie Pos. vor nur DN 1000, Tiefe bis 4,6 m	1	St	2.500,00	2.500,00
1.2.37	ACO Schachtabdeckung Multitop Klasse D 400	11	St	338,38	3.722,18
1.2.38	ACO Schachtabdeckung Multitop				
				Übertrag: 195.025,97	

HEIMO WITTENBURG INGENIEURBÜRO

Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf

Tel.: 03 881 / 21 66 Fax.: 71 57 17

05.03.2015**RW Wichmannsdorf 2014****Kostenberechnung****Seite 5 von 10****Rohrleitung westlich ü Acker**
Alle Währungsangaben in EUR

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
				Übertrag: 195.025,97	
	System Bituplan zum oberflächenbündigen				
		8	St	421,41	3.371,28
1.2.39	Formstueck einbauen AbzweigPVC-U DN 150 , Durchgang Beton Rohr-DN 400	10	St	104,16	1.041,60
1.2.40	wie Pos. vor nur für SA	4	St	104,16	416,64
1.2.41	wie Pos vor, nur Abzweig DN 150 auf DN 300	13	St	96,00	1.248,00
1.2.42	wie Pos. vor nur für SA	4	St	96,00	384,00
1.2.43	wie Pos. vor nur Abzweig DN 150 auf DN 150	11	St	65,00	715,00
1.2.44	wie Pos. vor nur Abzweig DN 150 auf DN 250	5	St	85,00	425,00
1.2.45	wie Pos vor nur für SA	1	St	85,00	85,00
1.2.46	Formstueck einbauen Bogen DN 150 PVC-U	78	St	11,15	869,70
1.2.47	wie Pos. vor nur SA	18	St	11,15	200,70
1.2.48	Formstück/ Überschieber DN 200	39	St	10,42	406,38
1.2.49	wie Pos. vor nur für SA	9	St	10,42	93,78
1.2.50	Formstück/ Muffenstopfen DN 150	39	St	6,36	248,04
1.2.51	wie Pos vor nur für SA	9	St	6,36	57,24
1.2.52	Pflasterung 3 reihig mit Naturstein	11,03	m²	119,48	1.317,86
1.2.53	Kopflöcher für die Herstellung der Anschlüsse an die	48	St	213,66	10.255,68
				Übertrag: 216.161,87	

HEIMO WITTENBURG INGENIEURBÜRO

Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf

Tel.: 03 881 / 21 66 Fax.: 71 57 17

05.03.2015**RW Wichmannsdorf 2014****Kostenberechnung****Seite 6 von 10****Rohrleitung westlich ü Acker**

Alle Währungsangaben in EUR

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 216.161,87					
1.2.54	110 0606 3622311 Rohranschluss herstellen (Zul) Anschluss DN 150 * AL Kunststoff SL Beton * Öffnung herst.	6	St	195,79	1.174,74
1.2.55	Böschungsstück einbauen (Zul) Rohr DN 400 * Beton Anlauf 1 zu 1,5	3	St	355,46	1.066,38
1.2.56	wie Pos. vor nur DN 300	1	St	150,00	150,00
1.2.57	Dichtheit prüfen DN bis 600 mm * 'Der Haltungslängen nach Zeichnung' Prüf. Wahl	784	m	3,85	3.018,40
1.2.58	Schächte prüfen	15	St	80,73	1.210,95
1.2.59	Rohrleitung reinigen	784	m	1,61	1.262,24
1.2.60	Entwaesserungsle- itungen untersuchen Neuanlage Video-Kamera Rohr-DN 200 Protoko	784	m	1,61	1.262,24
1.2.61	Rasensaat herstellen	1072,5	m²	0,81	868,73
1.2.62	Stirnwände aus Kopfrasensoden	4	St	39,60	158,40
1.2.63	Geotextile Filter und KolkSchutzmatten	67	m²	2,30	154,10
1.2.64	Hölzerne Einbauten herstellen	12	m	78,86	946,32
1.2.65	Böschungs- und Sohlbefestigung aus Schüttsteinen, 67 m²			17,03	1.141,01
1.2 RW-KANAL					<u>228.575,38</u>
1.3	GRABENAUSBAU				

HEIMO WITTENBURG INGENIEURBÜRO

Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf

Tel.: 03 881 / 21 66 Fax.: 71 57 17

05.03.2015**RW Wichmannsdorf 2014****Kostenberechnung****Seite 7 von 10****Rohrleitung westlich ü Acker**

Alle Währungsangaben in EUR

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
1.3.1	Wasserhaltung für die komplette Erstellung des	1	St	400,00	400,00
1.3.2	Mineralboden der Bodenklasse 2 bis 3 nach DIN 18300,	58,5	m³	5,00	292,50
1.3 GRABENAUSBAU					<u>692,50</u>
1.5	STRASSENBAU				
1.5.1	bituminöse Straßenbefestigung schneiden	896	m	8,08	7.239,68
1.5.2	bituminöse Straßenbefestigung aufnehmen u. beseitigen	806,4	m²	4,50	3.628,80
1.5.3	Planum herstellen	806,4	m²	1,62	1.306,37
1.5.4	112 0305 10649049001 Frostschuttschicht herstellen BK VI * ... Freitext ... EV2 min. 100MN/m2 * ... Freitext ... Abrechng. Auftrag	266,112	m³	11,00	2.927,23
1.5.5	112 0305 217220200 Schottertragschicht herstellen BK V und VI * 0/45 Dicke 20 cm	806,4	m²	5,50	4.435,20
1.5.6	Kontrollprüfung gem. DIN 18134 zur Ermittlung des Verformungsmoduls EV2 auf dem Planum und	3	St	162,88	488,64
1.5.7	113 0305 146151000 Asphalttragschicht C 0/22 herst. BK III bis VI * Menge 230 kg/m2 50/70	806,4	m²	15,50	12.499,20
1.5.8	113 0305 33615100000 Asphaltbeton 0/8 herstellen BK III+IV * 85 kg/m2 70/100	806,4	m²	11,03	8.894,59

Übertrag: 41.419,71

HEIMO WITTENBURG INGENIEURBÜRO

Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf

Tel.: 03 881 / 21 66 Fax.: 71 57 17

05.03.2015**RW Wichmannsdorf 2014****Kostenberechnung****Seite 8 von 10****Rohrleitung westlich ü Acker**

Alle Währungsangaben in EUR

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 41.419,71
1.5.9	Asphalt im Handeinbau (Zulage)	806,4	m²	2,10	1.693,44
1.5.10	TOK-Band spezial schmelzbares Bitumen-	896	m	3,50	3.136,00
				1.5 STRASSENBAU	<u>46.249,15</u>
1.6	PLANUNG				
1.6.1	Ing.-honorar	1	psch	35.835,44	35.835,44
				1.6 PLANUNG	<u>35.835,44</u>
				1 RW-Kanal in Dorfstraße u. Mühlenblick	<u>321.643,58</u>

HEIMO WITTENBURG INGENIEURBÜRO

Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf

Tel.: 03 881 / 21 66 Fax.: 71 57 17

05.03.2015
RW Wichmannsdorf 2014**Kostenberechnung**Seite 9 von 10
Rohrleitng westlich ü Acker
Alle Währungsangaben in EUR**Zusammenstellung**

1.1	BAUSTELLENEINRICHTUNG	10.291,11
1.2	RW-KANAL	228.575,38
1.3	GRABENAUSBAU	692,50
1.5	STRASSENBAU	46.249,15
1.6	PLANUNG	35.835,44
1	RW-Kanal in Dorfstraße u. Mühlenblick	321.643,58
Summe		321.643,58
zzgl. MwSt 19 %		<u>61.112,28</u>
Gesamtsumme		<u>382.755,86</u>

HEIMO WITTENBURG INGENIEURBÜRO

Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf

Tel.: 03 881 / 21 66 Fax.: 71 57 17

Inhaltsverzeichnis

1	RW-Kanal in Dorfstraße u. Mühlenblick	1
1.1	BAUSTELLENEINRICHTUNG	1
1.2	RW-KANAL	1
1.3	GRABENAUSBAU	6
1.5	STRASSENBAU	7
1.6	PLANUNG	8

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/13/7775
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 02.10.2013 Verfasser: Domres, Maren
Gestaltungssatzung F.-Engels-Str. in Boltenhagen hier: Beratung zum Entwurf Gast: Herr Peters	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	
	Ja
	Nein
	Enthaltung

Sachverhalt:

Die Verwaltung empfiehlt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung den Erlass einer Gestaltungssatzung zur Beurteilung einzelner Bauvorhaben bzw. als Handlungsempfehlung für die Bauherren und Verwaltung.

Für eine zu erarbeitende Gestaltungssatzung für den Bereich der Erhaltungssatzung „Fr.- Engels-Str.“ ist ein Planungsbüro durch die Gemeindevertretung festzulegen und zu beauftragen.

Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund der Erfahrungen in der Stadtplanung und im Denkmalschutz das Ingenieurbüro

GPK Architekten GmbH

Großmann Peters Kasbohm

Werner Peters

Dipl.-Ing. Architekt BDA und Stadtplaner

Sophienstraße 19-21

23560 Lübeck zu beauftragen.

Das Planungsbüro bietet die Erstellung der Planungsunterlagen entsprechend dem Mindestsatz der Honorarzone II der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) an.

Neu vom 16.02.2015

Der Entwurf vom 13.02.2015 zur Gestaltungssatzung – Boltenhagen – Fr.- Engels-Straße soll im Bauausschuss beraten werden. Für die Abschnitte 3 und 4 müssen die jeweiligen §§ 21 im nicht-öffentlichen Teil diskutiert werden, da hier Hinweise des Landkreises besprochen werden. Veränderungen im Textteil sind rot markiert. Die erklärenden Skizzen werden erst nach Diskussion im Bauausschuss und Beschlusslage geändert.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss eines Honorarvertrages mit dem Ingenieurbüro:

GPK Architekten GmbH

Herr Werner Peters

Sophienstraße 19-21

23560 Lübeck

über die Ingenieurleistungen für die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung Fr.- Engels- Str./ A.- Bebel – Str. und R.- Breitscheid- Str. entsprechend des Mindestsatzes der Honorarzone II der HOAI.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja, Planungskosten von ca. 15.000,-€ im HH-Ansatz 2013

Anlagen:

Erhaltungssatzung vom 1995

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 19.06.2015

Lebenslauf zu der Vorlage (GV Bolte/13/7775)

Gestaltungssatzung F.-Engels-Str. in Boltenhagen

hier: Beratung zum Entwurf

Gast: Herr Peters

Beschlüsse:

15.10.2013

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

zurückgestellt

05.11.2013

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Herr Peters vom beauftragten Planungsbüro GPK aus Lübeck stellt den Entwurf der Gestaltungssatzung vor. Insbesondere geht er darauf ein, in welche Teilbereiche die Satzung untergliedert wurde und in den einzelnen Teilbereichen, welche besonderen wertvollen, schützenswerten Bauelemente vorhanden sind.

Der Bauausschuss verständigt sich zu folgender Vorgehensweise:

Die Teilbereiche 7 und 8, aus dem jetzt vorgelegten Entwurf, werden nicht weiter bearbeitet und werden nicht Bestandteil der Satzung.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Planer weitere Punkte in der Satzung näher zu untersuchen, z. B. die Installation von Fahrstühlen an der Außenwand, Solaranlagen auf den Dachflächen, engobierte Dachpfannen.

Die Inhalte der anderen Geltungsbereiche werden in den nächsten Sitzungen des Bauausschusses im konkreten besprochen werden.

Die Beschlussvorlage wurde damit zurückgestellt.

zurückgestellt

09.09.2014

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Herr Peters stellt den Geltungsbereich mit den Unterabschnitten und Planungsziele vor. Ziel ist es, den zumeist noch erhaltenden einheitlichen Zustand zu wahren, aber die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken.

Für die Abschnitte 1 und 2 wird folgendes festgelegt:

Es wird sich dazu verständigt, Balkone mit einer max. Breite von 3,50m und einer max. Tiefe von 2,50 m zu definieren.

Solaraufbauten sollten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auf der Straße zugewandten Seite können Solaranlagen zugelassen werden, jedoch geordnet und beschränkt.

Herr Peters wird ein Alternativvorschlag zu Solaraufbauten erarbeiten.

Kunststoff ist als Material für Fassaden auszuschließen.

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 19.06.2015

Für die Abschnitte 3 und 4 wird folgendes festgelegt:

Anbauten dürfen nicht ungeordnet erfolgen und die Firstlinie nicht überschreiten.

Die Abschnitte 5 und 6 sind Denkmäler, sodass hier eine Abstimmung mit der Denkmalpflege erforderlich ist. Der Entwurf der Satzung ist zudem mit dem Landkreis NWM zu den gestalterischen Zielsetzungen, die möglicherweise zu stark in die Eigentumsrechte eingreifen, abzustimmen.

Es wird die Festlegung getroffen, dass vor einer Beschlussfassung zur Gestaltungssatzung eine öffentliche Informationsveranstaltung zu organisieren ist, damit die Anwohner und Bürger über die Ziele und Inhalte informiert werden.

Die nächste Beratung zu den Abschnitten 5 und 6 erfolgt nach den Gesprächen im Landkreis NWM. Herr Peters wird verabschiedet.

24.02.2015

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Entfällt, da der Planer erkrankt ist.

14.04.2015

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Folgende Punkte sind einzuarbeiten:

- Teil 2 Abschnitt 1 § 14 Balkone: Balkone dürfen eine Mindesttiefe von 2,50 m und eine maximale Breite von 4,20 m ausweisen.
- Teil 2 Abschnitt 2 § 14 Balkone: Balkonbreite ist auf 4,80 m zu korrigieren
- Abschnitt 3 § 10 Dacheindeckungen: Naturbezogen auf rot
- Abschnitt 3 unter § 16 ist einzufügen: Sonstige bauliche Anlagen müssen sich einfügen als Nebengebäude hinter dem Hauptgebäude und müssen kleiner sein als die Firsthöhe des Hauptgebäudes.

Herr Kai Dunkelman stellt den Antrag, das Gebäude Klützer Straße ehemalige Altstoffsammlung ist in die Satzung zu integrieren. Es ist anzustreben, dass dieses Gebäude gestaltet wird, wie Haus Nele. Diesem Antrag wird **einstimmig** zugestimmt.

Frau Silke Plieth stellt den Antrag, zur Abstimmungsgebot zwischen verschiedenen Eigentümern in Doppelhäusern. Die Gestaltung von Doppelhäusern sind unter den Eigentümern abzustimmen, unabhängig von der zeitlichen Realisierung der Baumaßnahme. Diesem Antrag wird **einstimmig** zugestimmt.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende

Beschlussfassung:

Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss eines Honorarvertrages mit dem Ingenieurbüro:

GPK Architekten GmbH

Herr Werner Peters

Sophienstraße 19-21

23560 Lübeck

über die Ingenieurleistungen für die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung Fr.- Engels- Str./ A.- Bebel – Str. und R.- Breitscheid- Str. entsprechend des Mindestsatzes der Honorarzone II der HOAI.

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 19.06.2015

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	9
Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0



Entwurf 2-15

Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet
„Siedlung Friedrich-Engels-Straße“



Friedrich-Engels-Straße 1912 um 1900

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL	6
TEIL 1 ALLGEMEINES	7
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	7
§ 2 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	8
§ 3 Begriffsbestimmungen	9
TEIL 2 GESTALTUNGS- VORSCHRIFTEN	10
2.1. Abschnitt 1.....	10
§ 1 Allgemeiner Grundsatz	10
§ 2 Anordnung der Baukörper auf den	10
Grundstücken.....	10
§ 3 Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper	11
§ 4 Fassadenöffnungen	11
§ 5 Fassadenoberflächen- Material und Farbe	11
§ 6 Dachform	12
§ 7 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen	12
§ 8 Unzulässige Dachaufbauten	12
§ 9 Dachgauben.....	13
§ 10 Dachflächenfenster	14
§11 Dachbalkone.....	15
§12 Dacheindeckungen	15
§13 Fenster, Hauseingangstüren, Garagentore	15
§14 Balkone.....	16
§15 Loggien, Veranden, Wintergärten	17
§16 Markisen und Sonnenschutzanlagen	17
§17 Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden	17
§18 Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)	18
§19 Einfriedungen entlang der Straße	18
§20 Außenanlagen und Stellplätze.....	19
2.2. Abschnitt 2.....	20
§ 1 Allgemeiner Grundsatz	20
§ 2 Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken.....	20
§ 3 Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper	21
§ 4 Fassadenöffnungen	21

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

§ 5	Fassadenoberflächen- Material und Farbe	22
§ 6	Dachform.....	22
§ 7	Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen.....	22
§ 8	Unzulässige Dachaufbauten	22
§ 9	Dachgauben.....	23
§10	Dachflächenfenster	24
§11	Dachbalkone	24
§12	Dacheindeckungen	25
§13	Fenster, Hauseingangstüren, Garagentore	25
§14	Balkone	26
§15	Loggien, Veranden, Wintergärten	26
§16	Markisen und Sonnenschutzanlagen	26
§17	Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden	27
§18	Anordnung und Charakter von Garagen und	27
	überdachten Stellplätzen (Carports).....	27
§19	Einfriedungen entlang der Straße	28
§20	Außenanlagen und Stellplätze.....	28
2.3.	Abschnitt 3.....	29
§ 1	Allgemeine Grundsätze	29
§ 2	Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken.....	29
§ 3	Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper	30
§ 4	Fassadenöffnungen	30
§ 5	Fassadenoberflächen- Material und Farbe	30
§ 6	Dachform.....	31
§ 7	Dachgauben.....	31
§ 8	Dachflächenfenster	32
§ 9	Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen.....	32
§10	Unzulässige Dachaufbauten.....	33
§10	Dacheindeckungen	33
§11	Fenster, Hauseingangstüren.....	33
§12	Balkone	34
§13	Loggien, Veranden, Wintergärten	34
§14	Markisen, Rollläden, Fensterläden	34
§15	Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden	34

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

§16	Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)	35
§17	Einfriedungen entlang der Straße	36
§18	Außenanlagen und Stellplätze.....	36
§19	Parzellierungen.....	36
§20	Abstimmung bei Baumaßnahmen zwischen Eigentümern desselben Doppelhauses	36
2.4.	Abschnitt 4.....	37
§ 1	Allgemeine Grundsätze	37
§ 2	Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken.....	37
§ 3	Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper	38
§ 4	Fassadenöffnungen	38
§ 5	Fassadenoberflächen- Material und Farbe	38
§ 6	Dachform.....	38
§ 7	Dachgauben.....	39
§ 8	Dachflächenfenster	39
§ 9	Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen.....	40
§10	Unzulässige Dachaufbauten	40
§11	Dacheindeckungen	40
§12	Fenster, Hauseingangstüren.....	41
§13	Balkone.....	41
§14	Loggien, Veranden, Wintergärten	41
§15	Markisen, Rollläden, Fensterläden.....	41
§16	Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden.....	42
§17	Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)	42
§18	Einfriedungen entlang der Straße	43
§19	Außenanlagen und Stellplätze.....	43
§20	Parzellierungen.....	43
§21	Abstimmung bei Baumaßnahmen zwischen Eigentümern desselben Doppelhauses	43
2.5.	Werbeanlagen/Warenautomaten.....	44
§ 1	Warenautomaten	44
§ 2	Werbeanlagen	44
TEIL 3	SCHLUSSBESTIMMUNG	44
§ 1	Ordnungswidrigkeiten.....	44
§ 2	Ausnahmen.....	44
§ 3	Inkrafttreten.....	44

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

ANHANG: ZONIERUNG	45
--------------------------------	-----------

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Begründung**PRÄAMBEL**

Der im Plan bezeichnete Bereich wird, bis auf die unter Denkmalschutz stehenden Bauten, unter die Gestaltungssatzung gestellt, weil die ehemalige Siedlung um die Friedrich-Engels-Straße ein wichtiges Zeugnis der Architektur - und Zeitgeschichte in Boltenhagen ist. Für seine Erhaltung sprechen geschichtliche und städtebauliche Gründe. Obwohl entwicklungsbedingte Veränderungen das Gesicht des Ortes inzwischen beeinflusst haben, hat die Siedlung ihre stadtgeschichtliche und städtebauliche Bedeutung, die die Qualität des Bauensembles bewahren können. Es ist deshalb ein städtebauliches und stadtgeschichtliches Anliegen, die Eigenart des Ortsbildes und ihre funktionelle Zuordnung zu bewahren.

Das Thema Erhaltung und Verbesserung der Gestaltungsqualität von historisch gewachsenen Orts- und Stadtbildern gewinnt zunehmend an Bedeutung. Auch die Architektur und Stadtteile jüngerer Datums wie die vorliegende Siedlung wirken identitätsbildend und erzählen von der Kultur und Geschichte des Ortes. Die Siedlung Friedrich-Engels-Straße entstand im Zusammenhang mit dem Bau der Erprobungsstelle der deutschen Wehrmacht für Flugzeugbewaffnung in Tarnewitz. Für Offiziere, Mannschaften und anderes Personal sollte Wohnraum im Rahmen einer Gartenstadt und nach den Gestaltungsgrundsätzen der damals propagierten Heimatschutzarchitektur geschaffen werden.

Die Konzeption der Siedlung sah zunächst vier verschiedene Bereiche vor, die jeweils ein architektonisches Ensemble bilden. Die Mehrfamilienhäuser im Abschnitt 1 und 2 waren für Unteroffiziere geplant, im dritten und vierten Abschnitt wurden Arbeiterhäuser mit großen Gärten für die Selbstversorgung durch Gemüseanbau und Tierhaltung geplant. Im Verlauf der Bauzeit kamen zwei weitere Bereiche mit Mehrfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern hinzu, nach dem Krieg wurden im Zusammenhang mit dem Bau der Schule nochmals zwei Siedlungsabschnitte in der Ringstraße hinzugefügt. Jedes Ensemble ist charakterisiert durch eine bestimmte Baukörperstellung, ähnlich große Bauvolumen, gleichem Material und ähnlicher Detailausbildung. Diese Merkmale sind noch nicht nachhaltig verändert worden und die Gestalt des Ortes hat in ihrer Gesamtheit so noch keine wesentlichen Einbrüche erfahren. Es besteht daher die Chance, eine ungewollte Entwicklung des Gebiets zu verhindern.

Relevante städtebauliche und architektonische Merkmale sollen daher bei zukünftigen Bauvorhaben und Erneuerungsmaßnahmen erhalten werden.

Für unter Denkmalschutz gestellte Bereiche gilt vorrangig das Denkmalschutzgesetz.

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Erläuterung**TEIL 1 ALLGEMEINES****§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Bebauung an der Rudolf-Breitscheidstraße Nr. 1-10;
- Im Osten durch die Bebauung an der Friedrich-Engels-Straße 2-48;
- Im Süden durch den Fasanenweg und den Ostseering;
- Im Westen durch die Klützer Straße

(2) Der Geltungsbereich wird in 4 Abschnitte unterteilt (siehe auch Plan 1 im Anhang):

- Der Abschnitt Nr. 1 umfasst die Flurstücke Nr. 260/1- 260/4, 260/6- 260/7, 263/1 und 264 bis zur Friedrich-Engels-Straße, mit den Adressen Rudolf-Breitscheid-Straße 1 bis 8
- Der Abschnitt Nr. 2 umfasst die Flurstücke Nr. 251, 253/3, 261/7, 262/1 bis zum Weidenstieg mit den Adressen Rudolf-Breitscheid-Straße 10 und Friedrich-Engels-Straße 2 bis 4.
- Der Abschnitt Nr. 3 umfasst die Flurstücke Nr. 238, 241- 243, 245, 247- 249, 250/3, 266- 274, 275/1, 275/2, 278- 281 bis zur August-Bebel-Straße, mit den Adressen Friedrich-Engels-Straße 6 bis 32.
- Der Abschnitt Nr. 4 umfasst die Flurstücke Nr. 225/109, 225/110, 228- 231, 233, 234, 236, 237/1, 237/2, 284/2, 285- 288, 289/1, 289/2, 290/1, 290/4, 290/5, 291/1, 291/3 bis zum Fasanenweg, mit den Adressen Friedrich-Engels-Straße 33 bis 48.

- **Die Abschnitte 5-6 sind weg gefallen**

(3) Die Bebauung in den schraffierten Bereichen steht unter Denkmalschutz.

Dazu gehören folgende Flurstücke:

- Nr. 282/3, 282/8, 282/7, 282/5, 293/3, 293/5, 293/6, 293/23, 282/11, 282/12, 282/13, 282/19, 293/18

Wir verweisen auf das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, hier insbesondere auf:

§7 (1) Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden (Landkreis Nordwest-Mecklenburg) bedarf, wer



- 1) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- 2) In der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

§ 2 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt für alle Neubauten, Um- und Anbauten und für alle sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung bestehender Gebäude, Einfriedungen und Außenanlagen sowie für Werbeanlagen. Sie gilt auch für Bauvorhaben, die genehmigungsfrei sind.
- (2) Alle zukünftigen Baumaßnahmen, sei es Neubau auf unbebauten Grundstücken oder seien es Erneuerungsmaßnahmen, sind so auszuführen, dass die Eigenart des Gebietes als Gartenstadtanlage der 1930er Jahre erhalten wird. Dies betrifft in Abhängigkeit der jeweiligen Teilbereiche, die in anliegendem Plan dargestellt sind, folgende Punkte:
 - Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken
 - Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper
 - Fassadenöffnungen
 - Fassadenoberflächen- Material und Farbe
 - Dachform
 - Dachaufbauten
 - Dacheindeckungen
 - Fenster und Türen
 - Balkone, Loggien, Veranden
 - Markisen und Sonnenschutzanlagen
 - Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden
 - Anordnung und Charakter von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)
 - Einfriedungen entlang der Straße
 - Zufahrten, Stellplätze und Außenanlagen (Vorgärten, Nutzgärten etc.)

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Erläuterung**§ 3 Begriffsbestimmungen**

- (1) **BAUKÖRPER**
Ein Baukörper fasst das gesamte Volumen eines Bauwerkes zusammen, das sich innerhalb des jeweiligen Grundstücks befindet.
- (2) **SATTELDACH**
Dachform, bestehend aus zwei gegeneinander geneigten Dachfläche, die sich an der höchsten kante, dem First, treffen
- (3) **WALMDACH**
In Form eines Satteldachs ausgebildetes Dach mit je einer weiteren schrägen Dachfläche (Walm) an den Giebelseiten.
- (4) **KRÜPPELWALMDACH**
Walmdachform bei welcher die Dachflächen der Giebelseite im obersten Bereich noch einmal schräger (geneigter) liegen und somit teilweise die senkrechte Giebelwand ersetzen.
- (5) **DACHAUFBAUTEN**
Gauben, Zwerchgiebel, liegende Dachflächenfenster, Firstverglasungen und Dacheinschnitte sowie Photovoltaik- und Solaranlagen
- (6) **NEBENGEBÄUDE**
Bauliche Anlage in Form eines Gebäudes, das sich in Volumen und Höhe dem Hauptgebäude unterordnet.
- (7) **EINFRIEDUNGEN**
Die Eingrenzung eines Grundstücks durch eine Hecke, Mauer oder einen Zaun
- (8) **BAULICHE ANLAGEN**
Zu den baulichen Anlagen im Sinne dieser Satzung zählen insbesondere Vordächer, Rundfunk- und Antennenanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen, Außentreppen und Aufzüge
- (9) **WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sowie Werbung an ortsfesten baulichen Anlagen

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltzenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 1

Erläuterung

TEIL 2 GESTALTUNGS- VORSCHRIFTEN

2.1. Abschnitt 1

Umfasst die Flurstücke Nr. 260/1 - 260/4, 260/6-260/7, 263/1 und 264 bis zur Friedrich-Engels-Straße, mit den Adressen Rudolf-Breitscheid-Straße 1 bis 8

§ 1 Allgemeiner Grundsatz

- (1) Für Gestaltungselemente, die in den folgenden Regelungen nicht beschrieben sind, gilt für das jeweilige Gebäude der Grundsatz der Einheitlichkeit und Symmetrie.



§ 2 Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken

- (1) Die Gebäude sind mit der Hauptfirstrichtung entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße und der typischen Bauflucht zu positionieren (s. Plan).



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 1

Erläuterung

§ 3 Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper

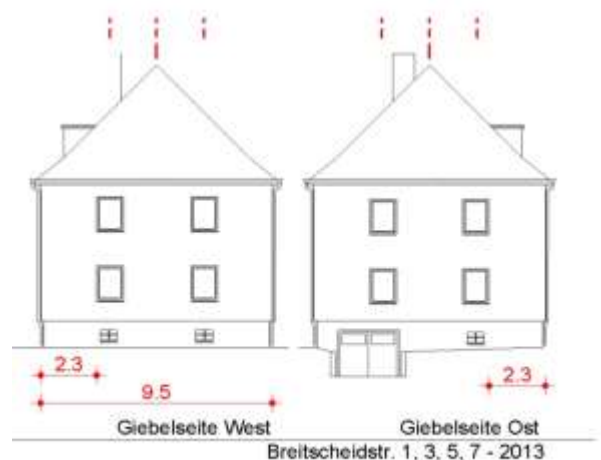
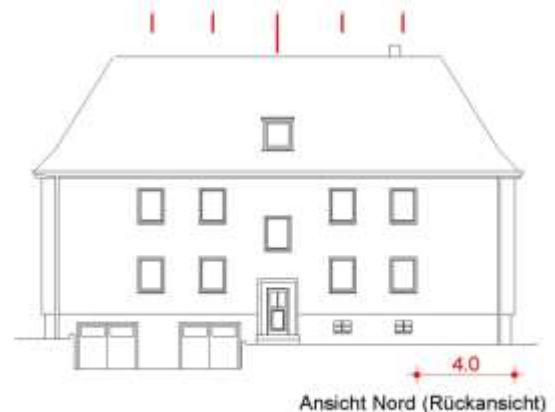
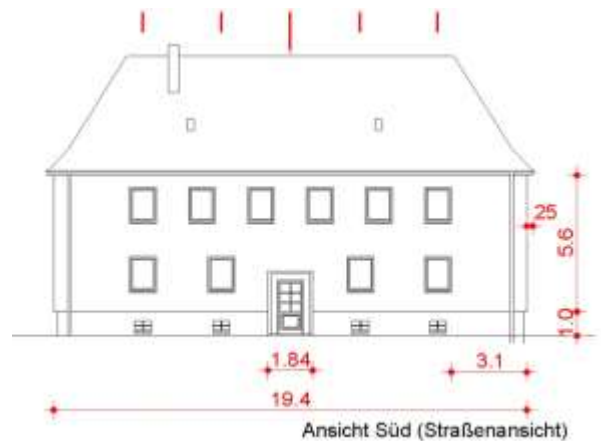
- (1) Neubauten anstelle der ursprünglichen Gebäude sind in folgenden Merkmalen den anderen Baukörpern des Ensembles anzupassen:
 - Gebäudelänge ca. **19,50m**, Gebäudebreite ca. 9,50m
 - Höhe ab mittlerem Geländeniveau bis Unterkante Regenrinne ca. 6,60m
 - Fußbodenhöhe EG über mittlerem Geländeniveau ca. 1,00m
 - Geschossweise Fassadengliederung: UG als sichtbares Ziegelmauerwerk, EG und OG zusammengefasst als Putzfassade
 - ~~An zwei Seiten des UG insgesamt 3 asymmetrisch angeordnete Garagentore, siehe Plan 3 im Anhang.~~
- (2) Drempel über der OG-Decke sind unzulässig

§ 4 Fassadenöffnungen

- (1) Die Fassadenöffnungen sind passend zum historischen Ensemble und zum Bautyp, der auf den zwei Straßenseiten variiert, zu gliedern:
 - Im EG und OG an den Längsseiten achsensymmetrisch in 5-6 Achsen
 - horizontale Fensterfluchten (außer die Treppenhausfenster)
 - An den Giebelseiten Lochfassade in 1-2 Achsen.
 - Stehende Fensterformate mit geraden Stürzen
 - Im UG asymmetrisch angeordnete Garagentore
 - Fensteröffnungen sind an **den Gebäudeecken** im Abstand von **2,00 bis 4,00m** anzuordnen

§ 5 Fassadenoberflächen- Material und Farbe

- (1) Die Fassadenoberfläche ist am gesamten Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble zu gestalten:
 - Einheitlicher Fassadenglattputz in signalweiß oder reinweiß (RAL Nr. 9003 oder 9010)
 - Sockelgeschoss (UG) als Sichtmauerwerk in ziegelroter Farbe. Glasierte Ziegel sind unzulässig



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltzenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 1

Erläuterung

- Einfassungen aller Hauseingangstüren aus Sichtmauerwerk passend zum Sockelgeschoss

§ 6 Dachform

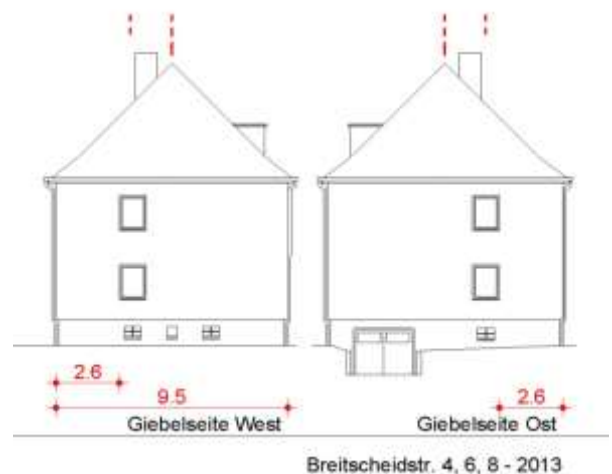
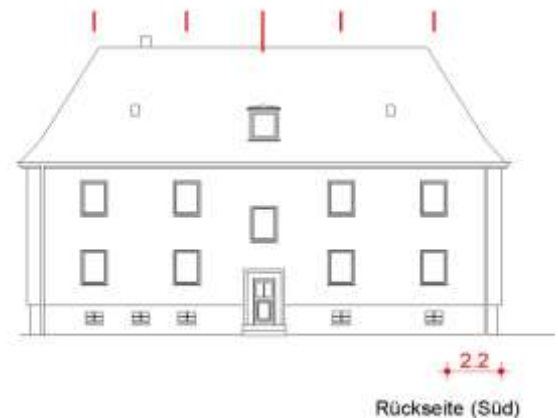
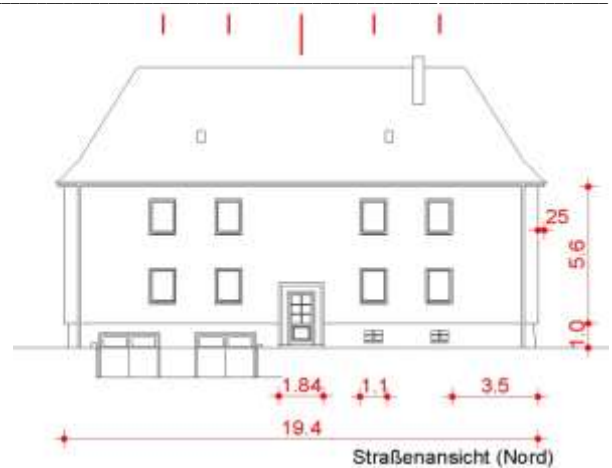
- (1) Die Dachform ist passend zum historischen Ensemble zu gestalten:
 - Achsensymmetrisches Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 45°
 - Umlaufender Dachüberstand an der Traufe von ca. 0,25m.
 - Weiß beschichtetes Traufgesims im gleichen Farbton wie die Fassade

§ 7 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.
- Sie müssen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung auflegen.
- Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche, max. Aufbauhöhe 20cm (In-Dach- oder Auf-Dach-Montage) zulässig.
- Auf den straßenzugewandten Dachflächen dürfen sie nur als durchlaufendes Band unterhalb der Firstlinie angelegt werden.
- Sie müssen achsensymmetrisch zur Gebäudemitte angelegt werden.
- Ihr Abstand zum Dachfirst, zum Dachgrad, zu Gaubendächern und zu Dachflächenfenstern muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

§ 8 Unzulässige Dachaufbauten

- (1) Zwerchgiebel sind unzulässig.
- (2) Eingeschnittene Dachbalkone ohne Kombination mit Dachgauben sind unzulässig.



Gestaltungssatzung

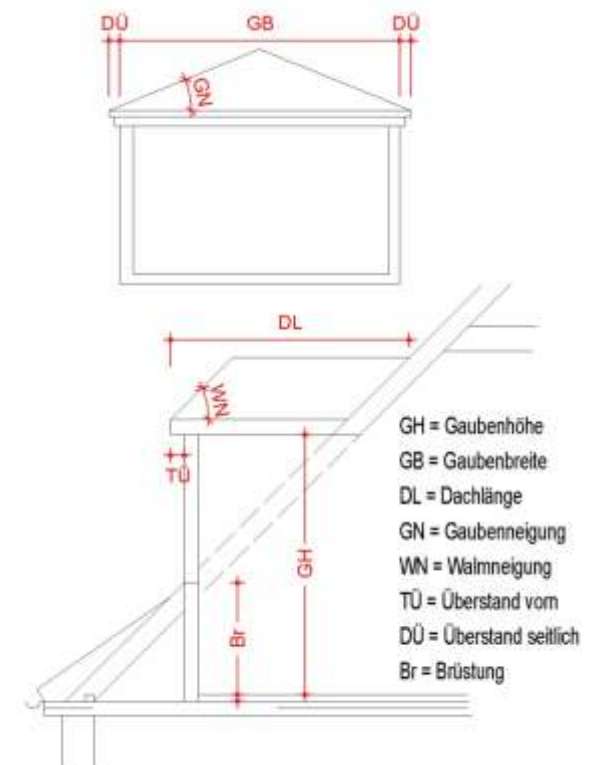
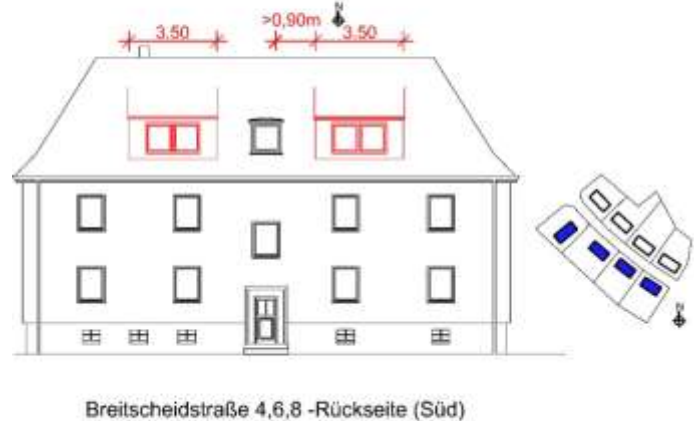
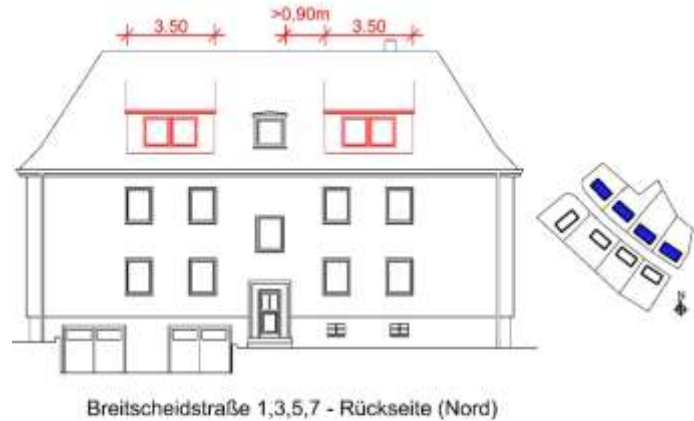
Der Gemeinde Boltzenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 1

Erläuterung

§ 9 Dachgauben

~~Die bestehende Dachgaube über dem Treppenhaus ist zu erhalten.~~

- (1) Dachgauben sind nur auf der Gebäuderückseite zulässig.
- (2) Zur Position von Dachgauben
 - Nur in der 1. Dachgeschossebene
 - Achsensymmetrische Anordnung
 - ~~Bei Breitscheidstraße 1,3,5,7, müssen sich die Gauben auf die Fensterachsen des OG beziehen.~~
 - ~~Die außenliegenden Gauben müssen im Verhältnis zum darunterliegenden OG-Fenster um ca. 0,30m eingerückt sein.~~
 - seitlicher Abstand von mindestens 0,90m zur nächsten Gaube
 - An den Walmseiten sind Dachgauben unzulässig
- (3) Die Anzahl ~~zusätzlicher~~ von Wohnraum-Dachgauben beträgt maximal 4
 - ~~○ In der Rudolf-Breitscheid-Straße 1, 3, 5, 7 maximal 2~~
 - ~~○ In der Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 4, 6, 8 maximal 2~~
- (4) Dachgaubenausbildung
 - am gesamten Gebäude einheitlich als Walmdachgaube oder Schleppgaube
 - Die Gaubenhöhe GH beträgt max. 2,20m
 - ~~Die Brüstungshöhe Br richtet sich nach der vorhandenen Gaube am Treppenhaus.~~
 - Der Abstand der Gaubenfassade zur Traufe muss mindestens 2 Pfannenreihen betragen.
 - Die zulässige Breite GB an der Außenseite der Gauben beträgt maximal ca. 4,20m ~~(doppelte Breite der OG-Fenster).~~
 - Die zulässige Walmgaubenneigung GN beträgt maximal 25°.
 - Die zulässige Walmneigung WN beträgt maximal ca. 45°.
 - Bei Schleppgauben beträgt der Abstand des Schleppdachs zum Hauptfirst mind. 2 Reihen Dachpfannen
 - Der zulässige Dachüberstand TÜ und DÜ beträgt maximal ca. 0,15m.
 - Die senkrechten äußeren Wandoberflächen der Gauben sind mit Holz ~~oder Plattenmaterialien~~ zu verkleiden. ~~Schindel~~ sind nicht erlaubt.



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 1

Erläuterung

§ 10 Dachflächenfenster

(1) Zur Position von Dachfenstern

- Nur in der 1. Dachgeschoßebene
- **An den Längsseiten** achsensymmetrisch zur Gebäudemitte
- ~~Die beiden mittleren DF-Fenster sollen möglichst mittig über der Mittelachse der darunter liegenden OG-Fenster sitzen~~
- ~~Die außenliegenden DF-Fenster müssen im Verhältnis zum darunter liegenden OG-Fenster um ca. 0,30m eingerückt sein.~~
- Der seitliche Abstand ~~von mindestens 0,90m~~ zur nächsten Gaube oder zum nächsten Dachfenster **muss mind. 50cm betragen**

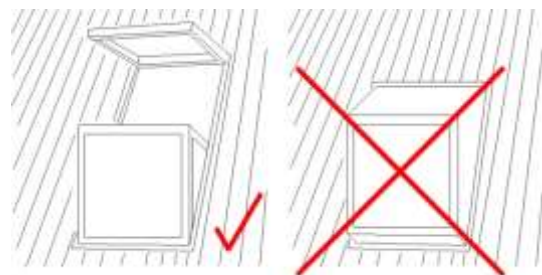
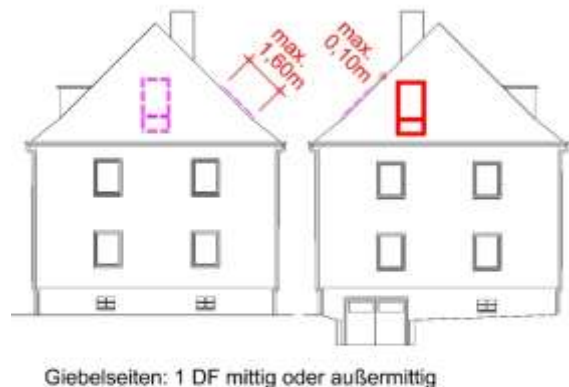
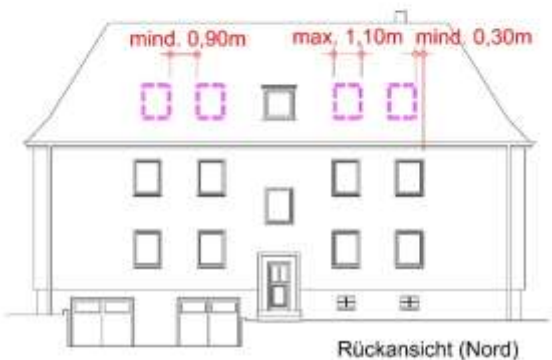
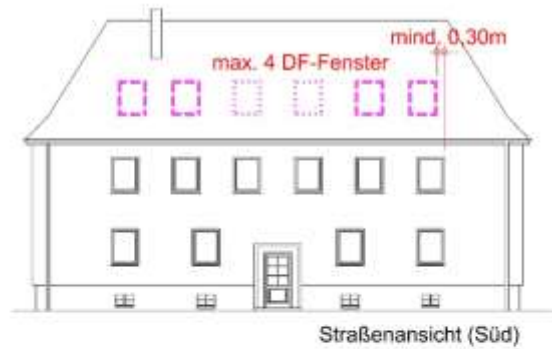
(2) Anzahl

Die Anzahl von **Wohnraum-Dachfenstern** beträgt:

- ~~In der Rudolf-Breitscheid-Straße 1, 3, 5, 7 an den Längsseiten maximal 4, an den Walmseiten maximal 1~~
- ~~In der Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 4, 6, 8 an den Längsseiten maximal 4, an den Walmseiten maximal 1~~
- an den Längsseiten maximal 4
- an den Walmseiten maximal 1

(3) Dachfensterausbildung

- Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen sind unzulässig.
- das Außenmaß des Blendrahmens darf passend zur Größe der **Obergeschoss-Fenster** maximal ca. 1,60m x 1,10m betragen (H x B).
- Die Größe von Dachfenstern, die **auf der Gebäuderückseite** als 2. Rettungsweg oder **Rauchabzug** dienen, richtet sich nach der **zur Zeit gültigen Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern**.
- Die Dachflächenfenster müssen parallel zur Dachfläche liegen und dürfen diese **um maximal ca. 0,10m überragen**.
- Dachflächenfenster mit ausklappbarem Unterteil sind **im Walm an der Gebäudeschmalseite** zulässig, die maximale Höhe des Blendrahmens darf ca. 2,50m betragen.
- Die Farbe der Eindeckrahmen muss passend zur Dachdeckung rot sein.



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltzenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 1

Erläuterung

§11 Dachbalkone

- (1) Dachbalkone sind nur in Verbindung mit Dachgauben und davorgestellten **Erdgeschoss- und Obergeschoss-Balkonen** zulässig.
 - Die maximale Breite **beträgt 4,20m richtet sich nach der Breite der darunter liegenden EG- und OG-Balkone.**
 - Die maximale nutzbare Tiefe richtet sich nach der maximalen Tiefe im Erdgeschoss und Obergeschoss
 - Die Gestaltung der seitlichen Brüstungen ist der Balkonkonstruktion anzupassen.

§12 Dacheindeckungen

- (1) Dacheindeckungen sind nur passend zu den restlichen Dächern im Abschnitt 1 zulässig und müssen für das jeweilige Gebäude einheitlich sein.
- (2) Zulässige Dachdeckungen sind ausschließlich
 - Tondachziegel und Betondachsteine
 - **Naturfarben oder matt** engobiert, nicht edelengobiert, nicht glänzend, nicht glasiert
 - **Farbton** ausschließlich **einfarbig** naturrot
- (3) Dachrinnen und Fallrohre sind am gesamten Gebäude einheitlich und passend zu den restlichen Dächern des Ensembles **in Zink** oder verzinktem, **nicht** beschichtetem Stahlblech auszuführen.
- (4) Schornsteinköpfe sind als Sichtmauerwerk wie die Fassadensockel auszuführen oder dunkelgrau zu verkleiden. **Schindelnungen sind nicht erlaubt.**

§13 Fenster, Hauseingangstüren, Garagentore

- (1) Allgemein
 - Fenster, Türen und Garagentore sind am jeweiligen Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble zu gestalten.
 - Fenster, Türen und Garagentore dürfen keine metallisch glänzenden Oberflächen haben
 - Bei Fenstern und Fenstertüren wird die Verwendung von klarem Flachglas („Floatglas“) vorgeschrieben. Der Einsatz von verspiegelten und farbigen **Fensterglas oder Fensterfolien** ist unzulässig.



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltzenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 1

Erläuterung

(2) Fenster

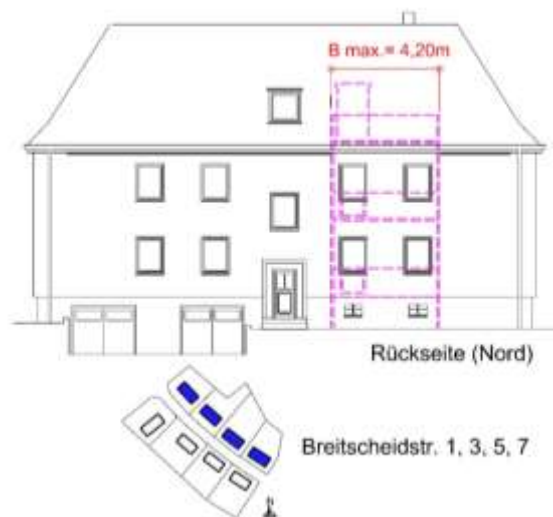
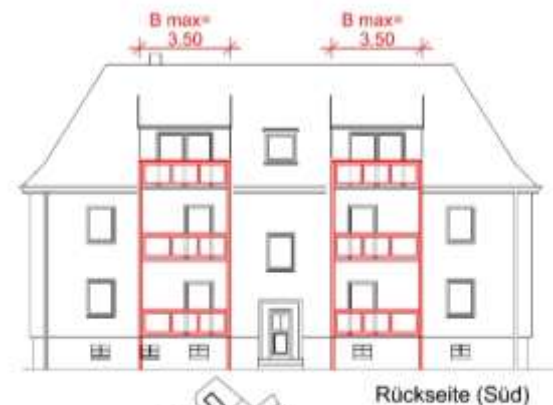
- Fenster der Fassaden und Dachgauben sind als einteiliges oder zweiteiliges stehendes Format auszuführen.
- Eine Zerteiligkeit der Fenster kann durch eine **innere und äußere** Teilung der Verglasung oder durch zwei Fensterflügel hergestellt werden.
- Für Fensterprofile ist folgende Farbgebung vorgeschrieben: Reinweiß, RAL 9010

(3) Türen

- Bei Ersatz einer Haustür ist diese in Gliederung und Farbe den bestehenden Haustüren anzupassen.
- Für Haustüren sind folgende Farben vorgeschrieben: Reinweiß, RAL 9010 mit grünen Profilen – RAL 6000-6002

(4) Garagentore

- Die **bestehenden** Garagentore **aus Holz sind durch entsprechende Pflege und Wartung im Original zu erhalten. Bei unvermeidlichem Ersatz eines Garagentores ist dieses in ihrer Größe der vorhandenen Türen anzupassen und durch eine rötliche**
- Farbgebung an die Sockelfarbe des Gebäudes anzupassen.



§14 Balkone

(1) Zur Position von Balkonen

- **Die Mittelachse der Balkone muss sich auf die Fensterachsen beziehen**
- Die Balkone sind **in der Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 4, 6, 8** symmetrisch zur Gebäudemittelachse zu positionieren.

(2) Die Anzahl der Balkonanlagen beträgt maximal 2

- **In der Rudolf-Breitscheid-Straße 1, 3, 5, 7 maximal 1**
- **In der Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 4, 6, 8 maximal 2**

(3) Balkonausbildung

- **Vorgelagerte Balkone dürfen in den Außenabmessungen maximal 2,00m ab Außenkante Mauerwerk tief sein.**
- Die zulässige Balkonbreite beträgt **in der Rudolf-Breitscheid-Straße 1, 3, 5, 7 maximal 4,20m und in der Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 4, 6 maximal 3,50m.**
- Die gesamte Balkonkonstruktion darf nur bis auf Brüstungshöhe des DG-Balkons reichen.

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 1

Erläuterung

- Die Balkonanlagen sind am jeweiligen Gebäude einheitlich zu gestalten
- Für die Tragstruktur sind Metallkonstruktionen vorgeschrieben.
- Zum Schließen der Brüstungsfelder sind ausschließlich Glasfüllungen oder einfarbige Platten vorgeschrieben.
- Balkonverglasungen **über die Brüstungsverglasung hinaus** sind nur als mobile Elemente aus klar durchsichtigem Material (Glas, PVC, Acrylglas) ~~sind~~ zulässig.

§15 Loggien, Veranden, Wintergärten

- (1) Loggien und Veranden sind unzulässig
- (2) Wintergärten sind unzulässig

§16 Markisen und Sonnenschutzanlagen

- (1) Rollladenkästen müssen in die Fassade integriert sein.
- (2) Senkrechtmarkisen an den Balkonen müssen in die Konstruktion integriert und am gesamten Gebäude einheitlich sein.
- (3) Schrägmarkisen sind nur an den Dachbalkonen zulässig.

§17 Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

- (1) Vordächer über den Hauseingängen sind nur auf der rückwärtigen Gebäudeseite zugelassen. Die Vordachbreite muss derjenigen der Türeinfassung aus Sichtmauerwerk entsprechen, die Tiefe darf maximal 1m betragen. Die Konstruktion muss aus Stahl mit einer Glaseindeckung bestehen.
- (2) Rundfunk- und Antennenanlagen
 - Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne bzw. Satellitenempfangsanlage zulässig.
 - Die Anordnung soll möglichst auf der rückwärtigen Gebäudeseite erfolgen.
 - Die Farbe muss in Anlehnung an die Dachfarbe rot sein.
 - Die Befestigung an der Fassade ist unzulässig.
- (3) Solaranlagen
Photovoltaik- und Solaranlagen sind ~~un~~zulässig.

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 1

Erläuterung

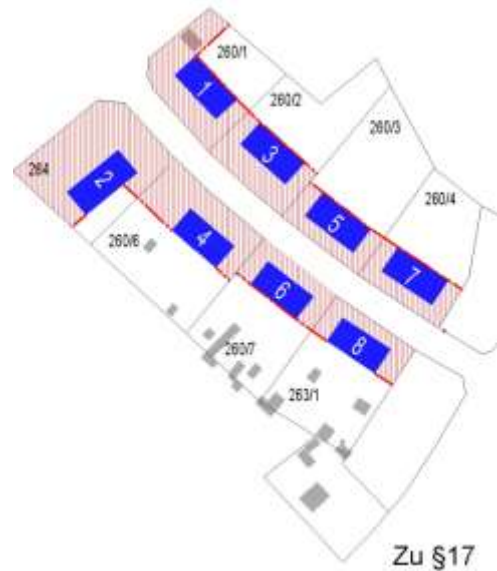
- (4) Außentreppen und Aufzüge
- Außentreppen **in das Obergeschoss oder Dachgeschoss oder ins das UG** sind unzulässig.

§18 Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

- (1) Der Bau von Garagen und Carports ist in den rot markierten Bereichen ausgeschlossen.
- (2) Bei Neubau eines Gebäudes in der unter §2 beschriebenen Position auf dem Flurstück 264 ist der freizuhaltende Bereich nach §17 (1) analog den übrigen Bereichen des Ensembles anzupassen.
- (3) Für jedes Gebäude ist pro Wohneinheit **maximal** 1 Garage oder 1 Carport zugelassen.
- (4) Garagen und Carports als Massivbau sind in der Oberflächengestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen; Carports können alternativ auch als Holzkonstruktion ausgeführt werden.
- (5) Die Gestaltung der Garagen und Carports soll für jedes Gebäude **möglichst** einheitlich sein.
- (6) Garagen- und Carportdächer, deren mittlere Traufhöhe mehr als 3,00m beträgt, müssen als Flachdach oder Pultdach ausgeführt sein.

§19 Einfriedungen entlang der Straße

- (1) Die vorhandenen Hecken entlang der Straße und zu den Eingängen sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- (2) Die Heckenhöhe soll **einheitlich zwischen 1,00m - 1,40m liegen** betragen.
- (3) Die örtliche Situation im Bereich der **notwendigen** Sichtdreiecke **an den Straßenkreuzungen und Ein- /Ausfahrten** ist zu berücksichtigen.
- (4) Die zulässige maximale Breite der Zufahrtsöffnungen in den Hecken zum rückwärtigen Grundstücksteil beträgt ca. 3,00m, **zu den Hauseingängen bis ca. 1,50m.**
- ~~(5) Die zulässige maximale Breite der Heckenöffnungen zu Hauseingängen, darf maximal ca. 1,50m betragen.~~



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltzenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 1

Erläuterung

- (6) Fehlende Heckenabschnitte aus der Originalanlage sollen möglichst ergänzt werden.

Zu §18

§20 Außenanlagen und Stellplätze

- (1) Hochbauliche Anlagen sind in den rot markierten Bereichen (Vorgärten) unzulässig.
- (2) Stellplätze sind im rückwärtigen Teil des Grundstücks anzuordnen. Ausnahmen sind möglich, sofern die Stellplätze von Hecken eingerahmt sind.

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltzenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 2

Erläuterung**2.2. Abschnitt 2**

Umfasst die Flurstücke Nr. 251, 253/3, 261/7, 262/1 bis zum Weidenstieg mit den Adressen Rudolf-Breitscheid-Straße 10 und Friedrich-Engels-Straße 2 bis 4.

§ 1 Allgemeiner Grundsatz

- (3) Für Gestaltungselemente, die in den folgenden Regelungen nicht beschrieben sind, gilt für das jeweilige Gebäude der Grundsatz der Einheitlichkeit und Symmetrie.

§ 2 Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken

- (1) Die Gebäude Nr. 10, 3 und 4 sind mit der Hauptfirstrichtung entlang der Haupteinfahrtsstraße und der typischen Bauflucht zu positionieren (s. Plan).



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltzenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 2

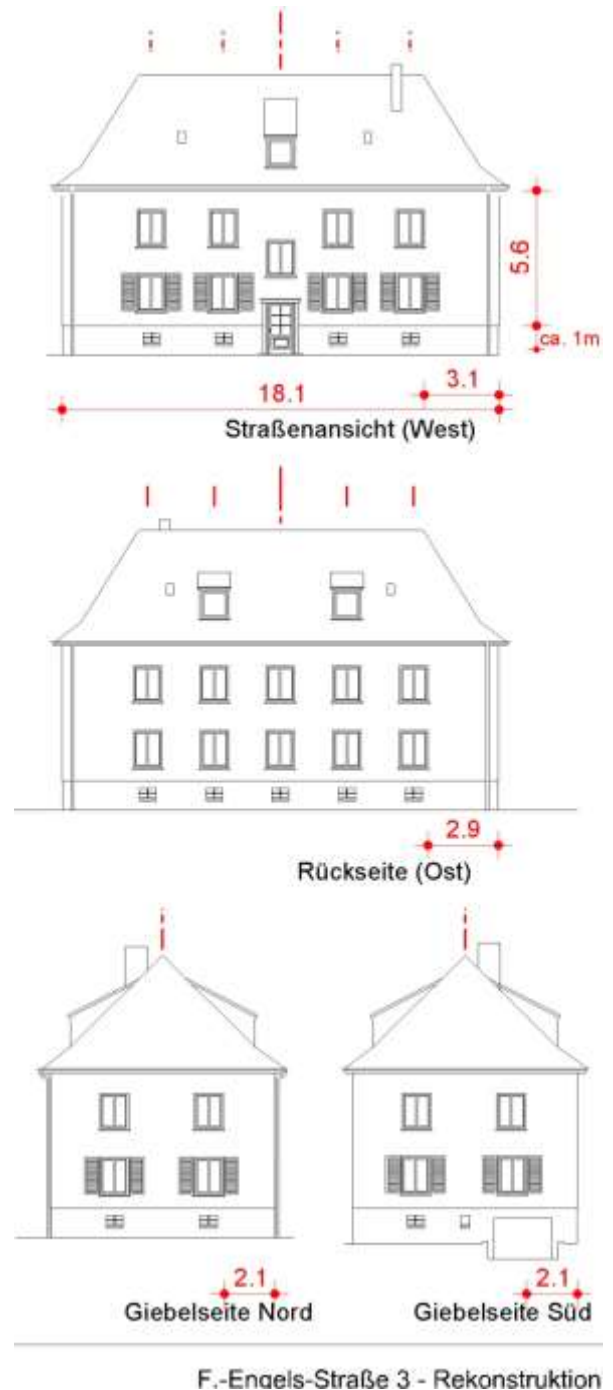
Erläuterung

§ 3 Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper

- (1) Neubauten anstelle der ursprünglichen Gebäude sind in folgenden Merkmalen den anderen Baukörpern des Ensembles anzupassen:
 - Gebäudelänge ca. 18,00m (~~F.-Engels-Straße 2-4~~) bis ca. 19,00m (~~R.-Breitscheid-Straße 10~~); Gebäudebreite ca. 9,50m
 - Höhe ab mittlerem Geländeniveau bis Unterkante Regenrinne ca. 6,60m
 - Fußbodenhöhe EG über mittlerem Geländeniveau ca. 1,00m
- (4) Drempe über der OG-Decke sind unzulässig

§ 4 Fassadenöffnungen

- (1) Die Fassadenöffnungen sind passend zum historischen Ensemble zu gliedern:
 - Im EG und OG an den Längsseiten achsensymmetrische horizontale Fensterfluchten in 5-6 Achsen
 - An den Giebelseiten Lochfassade in 1-2 Achsen.
 - Stehende Fensterformate mit geraden Stürzen
 - Fensteröffnungen sind an den Längsseiten zur Gebäudeecke im Abstand von ca. 2,50m (~~F.-Engels-Straße 2~~) bis 3,00m (~~F.-Engels-Straße 4~~) anzuordnen
 - Fensteröffnungen sind an den Giebelseiten zur Gebäudeecke im Abstand von ca. 2,00m (~~R.-Breitscheid-Straße 10~~ und ~~F.-Engels-Straße 3+4~~) bis 2,50m (~~F.-Engels-Straße 2~~) anzuordnen



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 2

Erläuterung

§ 5 Fassadenoberflächen- Material und Farbe

- (1) Die Fassadenoberfläche ist am gesamten Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble zu gestalten:
- Rotes Sichtmauerwerk (Glasierte Ziegel sind unzulässig)
 - Sockelgeschoss (UG) leicht zurückgesetzt
 - Lotrecht gemauerte **gerade** Fenster- und Türstürze

§ 6 Dachform

- (1) Die Dachform ist passend zum historischen Ensemble zu gestalten:
- Achsensymmetrisches Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 45°
 - Umlaufender Dachüberstand an der Traufe von ca. 0,25m.
 - Weiß beschichtetes Traufgesims

§ 7 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.
- Sie müssen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung auflegen.
- Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche, max. Aufbauhöhe 20cm (In-Dach- oder Auf-Dach-Montage) zulässig.
- Auf den straßenzugewandten Dachflächen dürfen sie nur als durchlaufendes Band unterhalb der Firstlinie angelegt werden.
- Sie müssen achsensymmetrisch zur Gebäudemitte angelegt werden .
- Ihr Abstand zum Dachfirst, zum Dachgrad, zu Gaubendächern und zu Dachflächenfenstern muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

§ 8 Unzulässige Dachaufbauten

- (1) Zwerchgiebel sind unzulässig.
- (2) Eingeschnittene Dachbalkone ohne Kombination mit Dachgauben sind unzulässig.



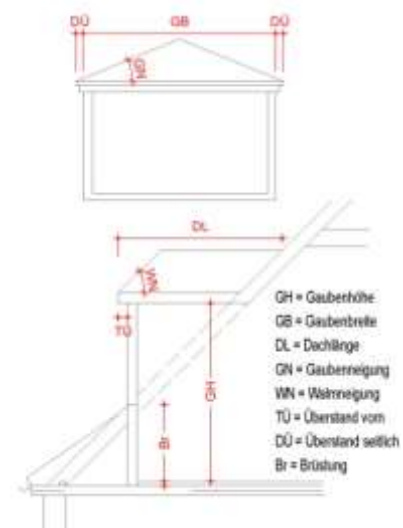
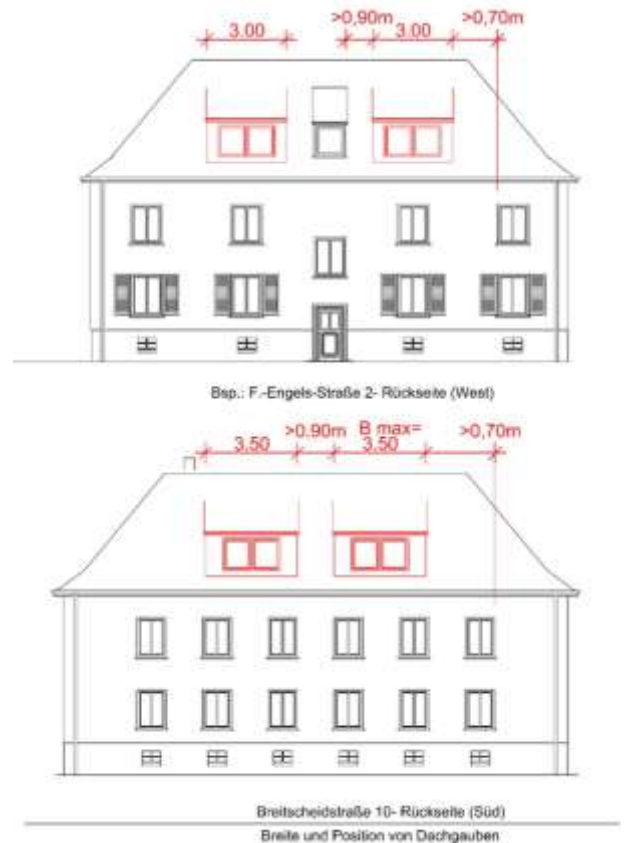
Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltzenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 2

Erläuterung

§ 9 Dachgauben

- ~~(1) Die bestehende Dachgaube über dem Treppenhaus ist zu erhalten.~~
- (2) Dachgauben sind **grundsätzlich** nur auf der Gebäuderückseite (**straßenabgewandt**) zulässig.
- (3) Zur Position von Dachgauben
- Nur in der 1. Dachgeschosebene
 - **An den Längsseiten** achsensymmetrische Anordnung
 - Die Gauben sollten sich auf die Fensterachsen des OG beziehen.
 - ~~Die außenliegenden Gauben müssen im Verhältnis zum darunterliegenden OG-Fenster um mind. 0,70m eingerückt sein, s. Zeichnung.~~
 - seitlicher Abstand von mindestens 0,90m zur nächsten Gaube
 - An den Walmseiten sind Dachgauben unzulässig
- (4) Die Anzahl zusätzlicher Dachgauben beträgt
- In der Friedrich-Engels-Straße 2 bis 4: maximal 2
 - In der Rudolf-Breitscheid-Straße 10: maximal 4
- (5) Dachgaubenausbildung
- am gesamten Gebäude einheitlich als Walmdachgaube oder Schleppgaube
 - Gaubenhöhe GH **max. 2,20m.**
~~und Brüstungshöhe Br richten sich nach der vorhandenen Gaube über dem Treppenhaus.~~
 - Der Abstand der Gaubenfassade zur Traufe muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
 - Die zulässige Breite GB an der Außenseite der Gauben beträgt ~~in der Rudolf-Breitscheid-Straße 2-4: maximal ca. 3,50m und in der R.-Breitscheidstraße 10: maximal ca. 3,50m maximal ca. 2,20m (doppelte Breite der OG-Fenster).~~
 - Bei Schleppgauben beträgt der Abstand des Schleppdachs zum Hauptfirst mind. 2 Reihen Dachpfannen.
 - Die zulässige **Walmdach**-Gaubenneigung GN beträgt maximal 25°.
 - Die zulässige Walmneigung WN beträgt maximal ca. 45°.
 - Der zulässige Dachüberstand TÜ und DÜ beträgt maximal ca. 0,10m.
 - Die senkrechten äußeren Wandoberflächen der Gauben sind mit Holz **oder Plattenmaterialien** zu verkleiden. **Schindeln sind nicht erlaubt.**



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 2

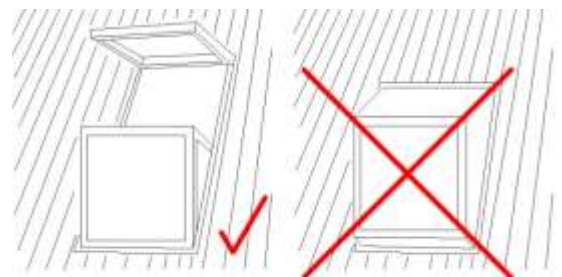
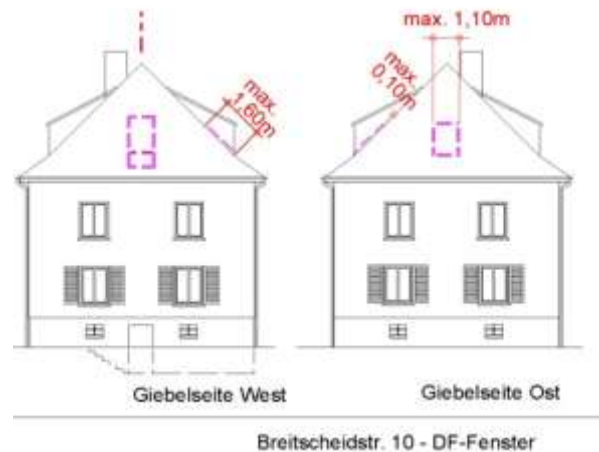
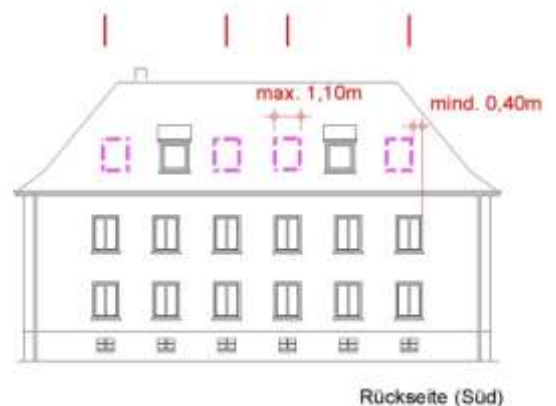
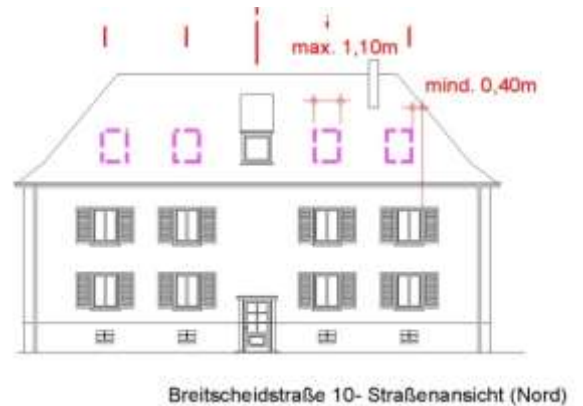
Erläuterung

§10 Dachflächenfenster

- (1) Zur Position von Dachfenstern (~~siehe Plan 3 im Anhang~~)
 - Nur in der 1. Dachgeschossebene
 - achsensymmetrisch zur Gebäudemitte
 - ~~Die beiden mittleren DF-Fenster sollen möglichst mittig über der Mittelachse der darunter liegenden OG-Fenster sitzen~~
 - ~~Die außenliegenden DF-Fenster müssen im Verhältnis zum darunterliegenden OG-Fenster um ca. 0,30m eingerückt sein.~~
 - Der seitliche zur nächsten Gaube oder zum nächsten Dachfenster muss mind. 50cm betragen. ~~Abstand von mindestens 0,90m zur nächsten Gaube oder zum nächsten Dachfenster~~
- (2) Anzahl
Die Anzahl von Dachfenstern beträgt an den Längsseiten maximal 4, an den Walmseiten maximal 1
- (3) Dachfensterausbildung
 - Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen sind unzulässig.
 - das Außenmaß des Blendrahmens darf passend zur Größe der OG-Fenster maximal ca. 1,60m x 1,10m betragen (H x B).
 - Die Größe von Dachfenstern, die auf der Gebäuderückseite als 2. Rettungsweg ~~oder Rauchabzug~~ dienen, ~~richtet sich nach der zur Zeit gültigen Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. LBO-MV.~~
 - Die Dachflächenfenster müssen parallel zur Dachfläche liegen und dürfen dieses um maximal ca. 0,10m überragen.
 - Dachflächenfenster mit ausklappbarem Unterteil sind ~~an der Gebäude-Schmalseite~~ zulässig, die maximale Höhe des Blendrahmens darf ca. 2,50m betragen.
 - Die Farbe der Eindeckrahmen muss passend zur Dachdeckung rot sein.

§11 Dachbalkone

- (1) Dachbalkone sind nur in Verbindung mit Dachgauben und davorgestellten EG- und OG-Balkonen zulässig.
 - Die maximale Breite ~~beträgt 4,20m. richtet sich nach der Breite der darunter liegenden EG- und OG-Balkone.~~
 - Die maximale nutzbare Tiefe richtet sich nach der maximalen Tiefe im Erd- und Obergeschoss.
 - Die Gestaltung der seitlichen Brüstungen ist der Balkonkonstruktion anzupassen.



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 2

Erläuterung

§12 Dacheindeckungen

- (1) Dacheindeckungen sind nur passend zu den restlichen Dächern im Abschnitt 1 zulässig und müssen für das jeweilige Gebäude einheitlich sein.
- (2) Zulässige Dachdeckungen sind ausschließlich
 - Tondachziegel und Betondachsteine
 - **Naturfarben oder matt** engobiert, nicht edelengobiert, nicht glänzend, nicht glasiert
 - **Farbton** ausschließlich **einfarbig** naturrot
- (3) Dachrinnen und Fallrohre sind am gesamten Gebäude einheitlich und passend zu den restlichen Dächern des Ensembles in **Zink oder verzinktem, nicht beschichtetem Stahlblech** auszuführen.
- (4) Schornsteinköpfe sind als Sichtmauerwerk wie die Fassadensockel auszuführen **oder grau-dunkelgrau in Zink, verzinktem Stahlblech oder Plattenmaterialien zu verkleiden**. Schindellungen sind nicht erlaubt.

§13 Fenster, Hauseingangstüren, Garagentore

- (1) Allgemein
 - Fenster, Türen und Garagentore sind am jeweiligen Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble zu gestalten.
 - Fenster, Türen und Garagentore dürfen keine metallisch glänzenden Oberflächen haben
 - Bei Fenstern und Fenstertüren wird die Verwendung von klarem Flachglas („Floatglas“) vorgeschrieben. Der Einsatz von verspiegelten und farbigen **Fensterglas oder Fensterfolien** ist unzulässig.
- (2) Fenster
 - Fenster der Fassaden und Dachgauben sind als einteiliges oder zweiteiliges stehendes Format auszuführen.
 - Eine Zweiteiligkeit der Fenster kann durch eine **innere und äussere** Teilung der Verglasung oder durch zwei Fensterflügel hergestellt werden.
 - Für Fensterprofile ist folgende Farbgebung vorgeschrieben:
Reinweiß, RAL 9010
- (3) Türen
 - Bei Ersatz einer Haustür ist diese in Gliederung und Farbe den bestehenden Haustüren anzupassen.



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 2

Erläuterung

- Für Haustüren sind folgende Farben vorgeschrieben:
Reinweiß, RAL 9010 mit grünen Profilen –
RAL 6000-6002

§14 Balkone

- (1) Zur Position von Balkonen
 - ~~Die Mittelachse der Balkone muss sich auf die Fensterachsen beziehen~~
 - Die Balkone sind symmetrisch zur Gebäudemittelachse zu positionieren.
- (2) Die Anzahl der Balkonanlagen beträgt maximal 2
- (3) Balkonausbildung
 - ~~Vorgelagerte Balkone dürfen in den Außenabmessungen maximal 1,50m tief sein.~~
 - Die zulässige Balkonbreite beträgt ~~in der Rudolf-Breitscheid-Straße 10~~ maximal 4,50m, ~~in der Friedrich-Engels-Straße 2 und 4~~ maximal 3,50m ~~3,40m~~ und ~~in der Friedrich-Engels-Straße 3~~ maximal 4,60m
 - Die gesamte Balkonkonstruktion darf nur bis auf Brüstungshöhe des DG-Balkons reichen.
 - Die Balkonanlagen sind am jeweiligen Gebäude einheitlich zu gestalten
 - Für die Tragstruktur sind Metallkonstruktionen vorgeschrieben.
 - Zum Schließen der Brüstungsfelder sind ausschließlich Glasfüllungen oder einfarbige Platten vorgeschrieben.
 - ~~Balkonverglasungen über die Brüstungsverglasung hinaus~~ sind nur als mobile Elemente aus klar durchsichtigem Material (Glas, PVC, Acrylglas) ~~sind~~ zulässig.

§15 Loggien, Veranden, Wintergärten

- (1) Loggien und Veranden sind unzulässig
- (2) Wintergärten sind unzulässig

§16 Markisen und Sonnenschutzanlagen

- (1) Rollladenkästen müssen in die Fassade integriert sein.
- (2) Senkrechtmarkisen an den Balkonen müssen in die Konstruktion integriert und am gesamten Gebäude einheitlich sein.
- (3) Schrägmarkisen sind nur an den Dachbalkonen zulässig.



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 2

Erläuterung

§17 Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

- (1) Vordächer über den Hauseingängen sind nur auf der rückwärtigen Gebäudeseite zugelassen. Die Vordachbreite muss derjenigen der Türeinfassung aus Sichtmauerwerk entsprechen, die Tiefe darf maximal 1m betragen. Die Konstruktion muss aus Stahl mit einer Glaseindeckung bestehen.
- (2) Rundfunk- und Antennenanlagen
 - Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne bzw. Satellitenempfangsanlage zulässig.
 - Die Anordnung soll möglichst auf der rückwärtigen Gebäudeseite erfolgen.
 - Die Farbe muss in Anlehnung an die Dachfarbe rot sein.
 - Die Befestigung an der Fassade ist unzulässig.
- (3) Solaranlagen
Photovoltaik- und Solaranlagen sind ~~un~~zulässig.
- (4) Außentreppen und Aufzüge
 - Außentreppen **in das Obergeschoss oder ins Dachgeschoss** ~~das UG~~ sind unzulässig.

§18 Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

- (1) Der Bau von Garagen und Carports ist in den rot markierten Bereichen ausgeschlossen.
- (2) Für jedes Gebäude ist pro Wohneinheit 1 Garage oder 1 Carport zugelassen.
- (3) Garagen und Carports als Massivbau sind in der Oberflächengestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen; Carports können alternativ auch als Holzkonstruktion ausgeführt werden.
- (4) Die Gestaltung der Garagen und Carports soll für jedes Gebäude ~~möglichst~~ einheitlich sein.
- (5) Garagen- und Carportdächer, deren mittlere Traufhöhe mehr als 3,00m beträgt, müssen als Flachdach oder Pultdach ausgeführt sein.



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“
Abschnitt 2

Erläuterung

§19 Einfriedungen entlang der Straße

- (1) Die vorhandenen Hecken entlang der Straße und zu den Eingängen sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- (2) Die Heckenhöhe soll **einheitlich zwischen 1,00m - 1,40m betragen. liegen.**
- (3) Die örtliche Situation im Bereich der notwendigen Sichtdreiecke **an den Straßenkreuzungen und Ein-/Ausfahrten** ist zu berücksichtigen
- (4) Die zulässige maximale Breite der Zufahrtsöffnungen in den Hecken zum rückwärtigen Grundstücksteil **beträgt ca. darf maximal 3,0m betragen., zu den Hauseingängen bis ca. 1,50m.**

Die zulässige maximale Breite der Heckenöffnungen zu Hauseingängen darf maximal 1,50m betragen.

- (5) Fehlende Heckenabschnitte aus der Originalanlage sollen möglichst ergänzt werden.

§20 Außenanlagen und Stellplätze

- (1) Hochbauliche Anlagen sind in den rot markierten Bereichen unzulässig.
- (2) Stellplätze sind im rückwärtigen Teil des Grundstücks anzuordnen. Ausnahmen sind möglich, sofern die Stellplätze von Hecken eingrahmt sind.



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Erläuterung**2.3. Abschnitt 3**

Umfasst die Flurstücke Nr. 238, 241-243, 245, 247-249, 250/3, 266-274, 275/1, 275/2, 278-281 bis zur August-Bebel-Straße, mit den Adressen Friedrich Engels-Straße 6 bis 32.

§ 1 Allgemeine Grundsätze

- (1) Alle Angaben gelten nur für die drei von der Straßenseite aus sichtbaren Fassaden.
- (2) Für alle Gestaltungselemente, auch für solche, die in dieser Satzung nicht ausdrücklich behandelt werden, gilt am jeweiligen Gebäude der Grundsatz von Einheitlichkeit und Symmetrie.

**§ 2 Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken**

- (1) Die Gebäude sind mit der Hauptfirsrichtung entlang der Friedrich-Engels-Straße und der rot markierten typischen Bauflucht zu positionieren.

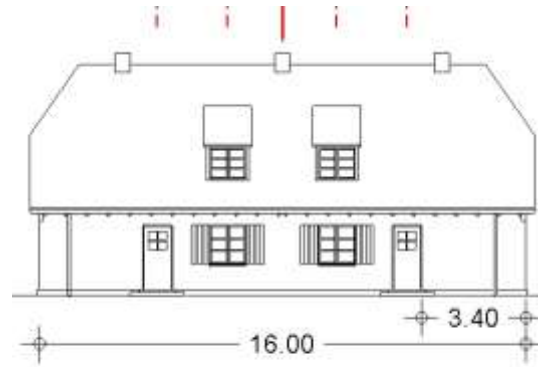


Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Erläuterung**§ 3 Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper**

- (1) Neubauten anstelle der ursprünglichen Gebäude sind in folgenden Merkmalen den anderen Baukörpern des Ensembles anzupassen:
- Gebäudelänge, Gebäudebreite
 - Trauf- und Firsthöhen
 - Achsensymmetrische Anlage als Doppelhaus
 - Einfacher und geschlossener Baukörper
- (2) Drempel über der EG-Decke sind unzulässig

**§ 4 Fassadenöffnungen**

- (1) Die Fassadenöffnungen sind passend zum historischen Ensemble zu gliedern:
- Im EG straßenseitig achsensymmetrische 4-achsige Lochfassade mit horizontalen Fensterfluchten. Stehende Fensterformate mit geraden Stürzen
 - Straßenseitige Türöffnungen sind zum Gebäuderand mit einem Mindestabstand von **ca. 3,50m** zu versehen.

**§ 5 Fassadenoberflächen- Material und Farbe**

- (1) Die Fassadenoberfläche ist am gesamten **Doppel-**Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble zu gestalten:
- Einheitlicher Glattputz in perlweiß, hellelfenbein oder cremeweiß (**ähnlich** RAL Nr. 1013, 1015 oder 9001)
 - Sockelgeschoss (UG) als Sichtmauerwerk in ziegelroter Farbe.
 - Die Hauseingangstüren auf der östlichen Straßenseite ab Haus Nr. 17 und auf der westlichen Straßenseite ab Haus Nr. 22 sind mit einer Einfassung aus ziegelrotem Sichtmauerwerk zu versehen **bzw. zu erhalten**; die Einfassung muss auf der östlichen Straßenseite als Rundbogen erfolgen, auf der westlichen Straßenseite mit geradem Sturz. Glasierte und farbig beschichtete Ziegel sind unzulässig.



Gestaltungssatzung**Erläuterung**

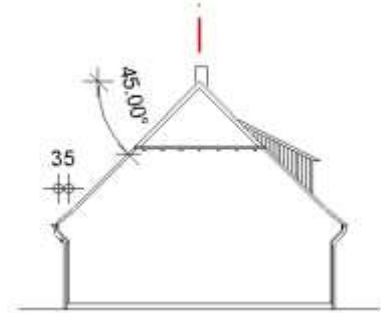
Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

§ 6 Dachform

- (1) Die Dachform ist passend zum historischen Ensemble zu gestalten: Achsensymmetrisches Krüppelwalmdach, Dachneigung ca. 45°.
- (2) Dachüberstand an der Traufe von mind. 0,35m, am Ortgang von mind. 0,30m.
- (3) Die Balkenköpfe müssen an den Traufen der Längsseite und der Walmseite sichtbar bleiben und **einheitlich** in dunklem Farbton gebeizt oder lackiert sein.

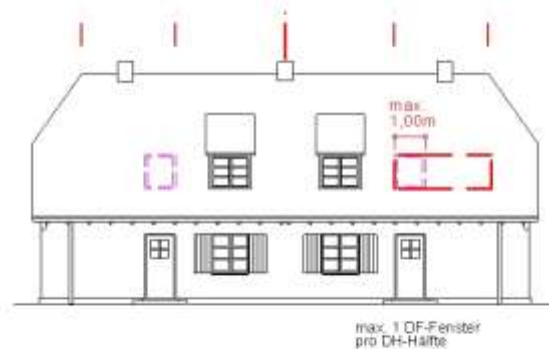
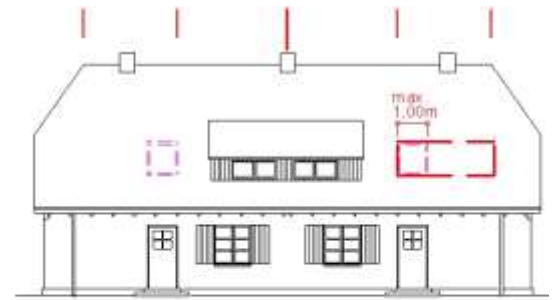
**§ 7 Dachgauben**

- (1) Straßenseitige Gauben sind zu erhalten und bei Neubau passend zum historischen Ensemble zu gestalten. Es sind hier maximal 2 Schleppgauben zulässig.
- (2) Zur Position von straßenseitigen Dachgauben
 - Zulässig nur in der 1. Dachgeschosebene.
 - Die Position muss mittig auf der Mittelachse der darunterliegenden Fenster liegen
 - der Abstand zur Traufe beträgt 3 Ziegelreihen.
 - Anordnung achsensymmetrisch zur Gebäudemitte
- (3) Dachgaubenausbildung
 - am gesamten Gebäude einheitlich als Schleppgaube
 - Gaubenhöhe **und** -neigung, Brüstungshöhe und Dachüberstände richten sich nach der historischen Ausführung.
 - Dacheindeckung entsprechend dem Hauptdach.
 - Die senkrechten äußeren Wandoberflächen der Gauben sind mit Holz zu verkleiden. Die Oberfläche muss holzfarben beschichtet sein.
 - **Die Dachgaubenfenster müssen in ihrer Breite und Ausbildung den Erdgeschoss-Fenstern entsprechen.**



§ 8 Dachflächenfenster

- (1) Zur Position von Dachfenstern
 - Nur in der 1. Dachgeschossebene
 - Anordnung achsensymmetrisch zur Gebäudemitte.
 - Zulässig in dem Dachbereich, der seitlich durch die Position der Eingangstür und dem Ende des Hauptfirstes begrenzt ist.
 - Im abgewalmten Dachteil sind Dachflächenfenster unzulässig.
- (2) Anzahl
Die zulässige Anzahl von Dachfenstern beträgt auf der Straßenseite maximal 1 pro Doppelhaushälfte.
- (3) Dachfensterausbildung
 - das Außenmaß des Blendrahmens darf passend zur Größe der Dachgaube maximal 1,60m x 1,00m betragen (H x B).
 - Die Dachflächenfenster müssen parallel zur Dachfläche liegen und dürfen dieses um maximal 0,10m überragen.
 - Die Farbe der Eindeckrahmen muss rot sein passend zur Dachdeckung.

**§ 9 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen**

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.
- Sie müssen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung auflegen.
- Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche, max. Aufbauhöhe 20cm (In-Dach- oder Auf-Dach-Montage) zulässig.
- Auf den straßenzugewandten Dachflächen dürfen sie nur als durchlaufendes Band unterhalb der Firstlinie angelegt werden.
- Sie müssen achsensymmetrisch zur Gebäudemitte angelegt werden .
- Ihr Abstand zum Dachfirst, zum Dachgrad, zu Gaubendächern und zu Dachflächenfenstern muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
- Ausnahmen können zugelassen werden,
- wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

Gestaltungssatzung

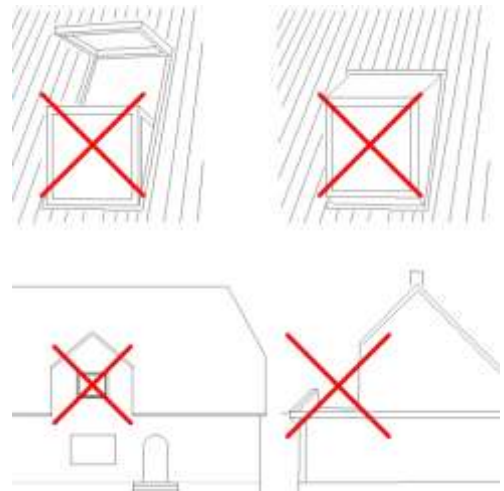
Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Erläuterung**§10 Unzulässige Dachaufbauten**

- (1) Zwerchgiebel (straßenseitig)
- (2) Dachbalkone
- (3) Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen
- (4) Dachflächenfenster mit ausklappbarem Unterteil.

**§11 Dacheindeckungen**

- (1) Dacheindeckungen sind nur passend zu den restlichen Dächern im Abschnitt 3 zulässig und müssen für das jeweilige Doppelhaus einheitlich sein.
- (2) Zulässige Dachdeckungen sind ausschließlich
 - Tondachziegel und Betondachsteine
 - **Naturfarben oder matt** engobiert, nicht edelengobiert, nicht glänzend, nicht glasiert
 - **Farbton** ausschließlich **einfarbig** naturrot
- (3) Dachrinnen und Fallrohre sind am gesamten Gebäude einheitlich und passend zu den restlichen Dächern des Ensembles in **Zink oder verzinktem, nicht beschichtetem Stahlblech** auszuführen.
- (4) Schornsteinköpfe sind als Sichtmauerwerk analog zum Fassadensockel **oder mit dunkel-anthrazit-Oberfläche** auszuführen **oder grau-dunkelgrau in Zink oder verzinktem Stahlblech zu verkleiden. Schindeln sind nicht erlaubt.**

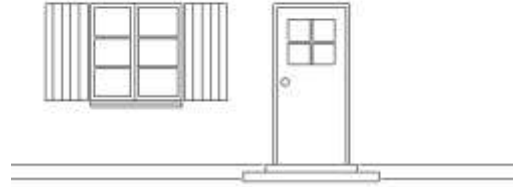
**§12 Fenster, Hauseingangstüren**

- (1) Allgemeine Gestaltung von Fenstern und Hauseingangstüren
 - Am jeweiligen Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble
 - Keine metallisch glänzenden Oberflächen
 - Es wird die Verwendung von klarem Flachglas („Floatglas“) vorgeschrieben
 - Der Einsatz von verspiegelten und farbigen **Fensterglas oder** Fensterfolien ist unzulässig

Gestaltungssatzung**Erläuterung**

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

- (2) Fenster
- Fenster der Fassaden und Dachgauben sind als einflügeliges oder zweigeteiltes Format auszuführen.
 - Eine Zweiteiligkeit der Fenster kann durch eine **innere und äußere** Teilung der Verglasung oder durch zwei Fensterflügel hergestellt werden.
 - Fenstersprossen nach historischem Vorbild sind möglich, wenn sie glasteilend ausgeführt sind.
 - Für Fensterprofile ist folgende Farbgebung vorgeschrieben:
 - Reinweiß, RAL 9010



- (3) Hauseingangstüren
- Material, Form und Farbe soll sich an die historischen, dunkelgrünen Holztüren anlehnen.
 - Für die Farbgebung ist ein dunkler Farbton mit einem Hellbezugswert von maximal 20% vorgeschrieben.

§13 Balkone

- (1) Balkone auf den **Straßen- und** Giebelseiten sind unzulässig.

§14 Loggien, Veranden, Wintergärten

- (1) Loggien, Veranden und Wintergärten sind auf der straßenzugewandten Seite und auf den Giebelseiten unzulässig.

§15 Markisen, Rollläden, Fensterläden

- (1) Rollläden müssen in die Fassade integriert sein.
- (2) Markisen sind grundsätzlich unzulässig.
- (3) Fensterläden sind, soweit noch vorhanden, zu erhalten. Für die Farbgebung ist ein dunkler Farbton mit einem Hellbezugswert von maximal 20% vorgeschrieben.
- (4) Neue Fensterläden sind entsprechend zu gestalten

§16 Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

- (1) Vordächer über den Hauseingängen müssen der Breite der Türeinfassung aus Sichtmauerwerk entsprechen. Die Tiefe darf maximal 1,00m betragen. Die Konstruktion muss aus Stahl mit einer Glaseindeckung bestehen.
- (2) Rundfunk- und Antennenanlagen
- Je Doppelhaushälfte ist nur eine Parabolantenne bzw. Satellitenempfangsanlage zulässig.

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Erläuterung

- Die Anordnung soll möglichst auf der rückwärtigen Gebäudeseite erfolgen.
- Die Befestigung an der Fassade ist unzulässig.
- Die Farbe muss in Anlehnung an die Dachfarbe rot sein.

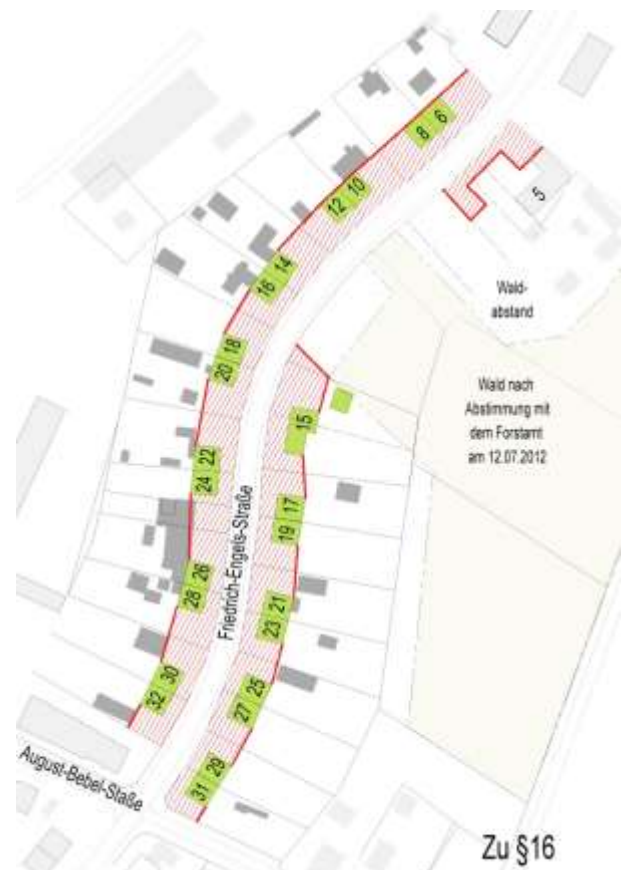
Solaranlagen

~~Photovoltaik- und Solaranlagen sind nicht zugelassen.~~

- (3) Außentreppen und Aufzüge
- Außentreppen und Aufzüge in die Dachgeschosse oder in das UG sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

§17 Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

- (1) Der Bau von Garagen und Carports ist in den rot markierten Bereichen ausgeschlossen.
- (2) Für jede Doppelhaushälfte sind maximal 2 überdachte Stellplätze zugelassen, davon je einer als Garage und einer als Carport.
- (3) Garagen sind als Massivbau in der Oberflächengestaltung und Farbe des Hauptgebäudes, Carports als Holzkonstruktion auszuführen.
- (4) Die Gestaltung der Garagen und Carports soll möglichst für jedes Doppelhaus einheitlich sein.
- (5) Garagen- und Carportdächer, deren mittlere Traufhöhe mehr als 3,00m beträgt, müssen als Flachdach oder Pultdach ausgeführt sein.



Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Erläuterung**§18 Einfriedungen entlang der Straße**

- (1) Die vorhandenen Buchenhecken entlang der Straße und zu den Eingängen sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- (2) Die Heckenhöhe soll zwischen 1,10m und 1,20m liegen.
- (3) Die örtliche Situation im Bereich der Sichtdreiecke ist zu berücksichtigen. Frau Domres erkundigt sich beim Ordnungsamt.
- (4) Die zulässige maximale Breite der Zufahrtsöffnungen in den Hecken beträgt 3,0m.
- (5) Die zulässige maximale Breite der Heckenöffnungen zu Hauseingängen, sofern getrennt von der Grundstückszufahrt, beträgt 1,50m.
- (6) Für Hauseingänge soll analog der historischen Heckenanlage möglichst keine gesonderte Öffnung in der Hecke bestehen.
- (7) Fehlende Heckenabschnitte aus der Originalanlage sollen möglichst durch Buchenhecken ergänzt werden.

**§19 Außenanlagen und Stellplätze**

- (1) Hochbauliche Anlagen sind in den im Plan rot markierten Bereichen (s. §16) unzulässig.

§20 Parzellierungen

- (1) Die historischen Parzellenbreiten sind zu erhalten.

§21 Abstimmung bei Baumaßnahmen zwischen Eigentümern desselben Doppelhauses

- (1) Alle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an der Außenhülle ~~der Straßenseite der drei Gebäudeseiten, die von der Straße aus sichtbar sind, sollen~~ müssen vom ~~veränderungswilligen~~ Eigentümer ~~möglichst~~ mit dem direkten Nachbarn abgestimmt werden.

Für ein einheitliches Straßenbild ist eine aufeinander abgestimmte Außengestaltung beider Doppelhaushälften notwendig.

2.4. Abschnitt 4

Umfasst die Flurstücke Nr. 225/109, 225/110, 228-231, 233, 234, 236, 237/1, 237/2, 284/2, 285-288, 289/1, 289/2, 290/1, 290/4, 290/5, 291/1, 291/3 bis zum Fasanenweg, mit den Adressen Friedrich Engels-Straße 33 bis 48.

§ 1 Allgemeine Grundsätze

- (1) Alle Angaben gelten nur für die drei von der Straßenseite aus sichtbaren Fassaden.
- (2) Für alle Gestaltungselemente, auch für solche, die in dieser Satzung nicht ausdrücklich behandelt werden, gilt am jeweiligen Gebäude der Grundsatz von Einheitlichkeit und Symmetrie.

**§ 2 Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken**

- (1) Die Gebäude sind mit der Hauptfächstrichtung entlang der Friedrich-Engels-Straße und der rot markierten typischen Bauflucht zu positionieren.



§2 Typische Baufluchten

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Erläuterung**§ 3 Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper**

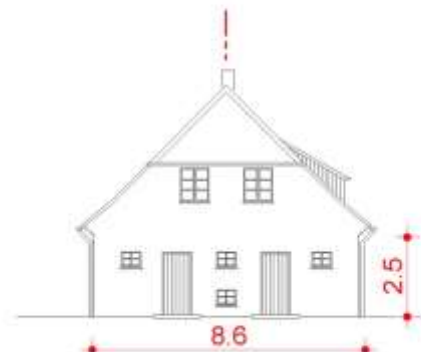
- (1) Neubauten anstelle der ursprünglichen Gebäude sind in folgenden Merkmalen den anderen Baukörpern des Ensembles anzupassen:
 - Gebäudelänge, Gebäudebreite
 - Trauf- und Firsthöhen
 - Achsensymmetrische Anlage als Doppelhaus
 - Einfacher und geschlossener Baukörper
- (2) Drempel über der EG-Decke sind unzulässig



Fr.-Engels-Straße 33-48 - Straßenansicht

§ 4 Fassadenöffnungen

- (1) Die Fassadenöffnungen sind passend zum historischen Ensemble zu gliedern:
 - Im EG straßenseitig achsensymmetrische 4-achsige Lochfassade mit horizontalen Fensterfluchten. Stehende Fensterformate mit geraden Stürzen
 - Straßenseitige Türöffnungen sind zum Gebäuderand mit einem Mindestabstand von **ca. 3,50m** zu versehen.



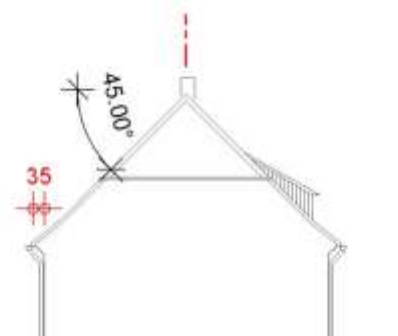
Fr.-Engels-Straße 33-48 - Giebelseite

§ 5 Fassadenoberflächen- Material und Farbe

- (1) Die Fassadenoberfläche ist am gesamten **Doppel-**Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble in rotem Sichtmauerwerk auszuführen.

§ 6 Dachform

- (1) Die Dachform ist passend zum historischen Ensemble zu gestalten: Achsensymmetrisches Krüppelwalmdach, Dachneigung ca. 45°.
- (2) Dachüberstand an der Traufe von mind. 0,35m, am Ortgang von mind. 0,30m.
- (3) Die Balkenköpfe müssen an den Traufen der Längsseite und der Walmseite sichtbar bleiben und **einheitlich** in dunklem Farbton gebeizt oder lackiert sein.

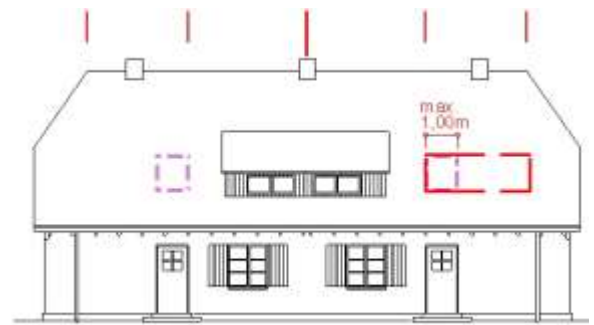


Gestaltungssatzung**Erläuterung**

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

§ 7 Dachgauben

- (1) Straßenseitige Gauben sind zu erhalten und bei Neubau passend zum historischen Ensemble als durchgehende Schleppgaube zu gestalten.
- (2) Zur Position von straßenseitigen Dachgauben
 - Zulässig nur in der 1. Dachgeschossebene.
 - Die Position muss mittig auf der Mittelachse der darunterliegenden Fenster liegen
 - der Abstand zur Traufe beträgt 3 Ziegelreihen.
 - Anordnung achsensymmetrisch zur Gebäudemitte
- (3) Dachgaubenausbildung
 - am gesamten Gebäude einheitlich als Schleppgaube
 - Gaubenhöhe, -breite, -neigung, Brüstungshöhe und Dachüberstände richten sich nach der historischen Ausführung.
 - Dacheindeckung entsprechend dem Hauptdach.
 - Die senkrechten äußeren Wandoberflächen der Gauben sind mit Holz zu verkleiden.
 - Die Dachgaubenfenster müssen in ihrer Breite und Ausbildung den Erdgeschoss-Fenstern entsprechen.

**§ 8 Dachflächenfenster**

- (1) Zur Position von Dachfenstern
 - Nur in der 1. Dachgeschossebene
 - Anordnung achsensymmetrisch zur Gebäudemitte.
 - Zulässig in dem Dachbereich, der seitlich durch die Position der Eingangstür und dem Ende des Hauptfirstes begrenzt ist.
 - Im abgewalmten Dachteil sind Dachflächenfenster unzulässig.
- (2) Anzahl

Die zulässige Anzahl von Dachfenstern beträgt auf der Straßenseite maximal 1 pro Doppelhaushälfte.
- (3) Dachfensterausbildung
 - das Außenmaß des Blendrahmens darf maximal 1,60m x 1,00m betragen (H x B).
 - Die Größe von Dachfenstern, die als 2. Rettungsweg dienen, richtet sich nach der LBO MV.
 - Die Dachflächenfenster müssen parallel zur Dachfläche liegen und dürfen dieses um maximal 0,10m überragen.
 - Die Farbe der Eindeckrahmen muss passend zur Dachdeckung rot sein.

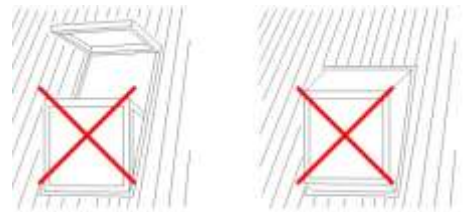


§ 9 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig. Sie müssen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung auflegen.
- Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche, max. Aufbauhöhe 20cm (In-Dach- oder Auf-Dach-Montage) zulässig.
- Auf den straßenzugewandten Dachflächen dürfen sie nur als durchlaufendes Band unterhalb der Firstlinie angelegt werden.
- Sie müssen achsensymmetrisch zur Gebäudemitte angelegt werden.
- Ihr Abstand zum Dachfirst, zum Dachgrad, zu Gaubendächern und zu Dachflächenfenstern muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
- Ausnahmen können zugelassen werden,
- wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

§10 Unzulässige Dachaufbauten

- (1) Zwerchgiebel (straßenseitig)
- (2) Dachbalkone
- (3) Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen
- (4) Dachflächenfenster mit ausklappbarem Unterteil.

**§11 Dacheindeckungen**

- (1) Dacheindeckungen sind nur passend zu den restlichen Dächern im Abschnitt 4 zulässig und müssen für das jeweilige Doppelhaus einheitlich sein.
 - Zulässige Dachdeckungen sind ausschließlich
 - Tondachziegel und Betondachsteine
 - **Naturfarben oder** matt engobiert, nicht edelengobiert, nicht glänzend, nicht glasiert
 - **Farbton** ausschließlich einfarbig naturrot
 - Dachrinnen und Fallrohre sind am gesamten Gebäude einheitlich und passend zu den restlichen Dächern des Ensembles in **Zink oder** verzinktem, **nicht** beschichtetem Stahlblech auszuführen.
 - Schornsteinköpfe sind als Sichtmauerwerk analog zum Fassadensockel **oder mit einer dunkel-anthraziten-Oberfläche** auszuführen

Gestaltungssatzung**Erläuterung**

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

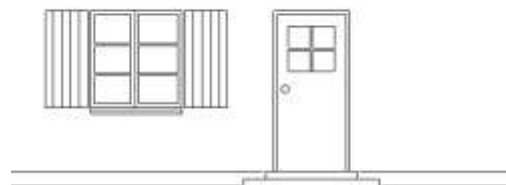
oder grau-dunkelgrau in Zink oder verzinktem Stahlblech zu verkleiden. Schindelnungen sind nicht erlaubt.

§12 Fenster, Hauseingangstüren**(1) Allgemeine Gestaltung von Fenstern und Hauseingangstüren**

- Am jeweiligen Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble
- Keine metallisch glänzenden Oberflächen
- Es wird die Verwendung von klarem Flachglas („Floatglas“) vorgeschrieben
- Der Einsatz von verspiegelten und farbigen **Fensterglas oder** Fensterfolien ist unzulässig

(2) Fenster

- Fenster der Fassaden und Dachgauben sind als einflügeliges oder zweigeteiltes Format auszuführen.
- Eine Zweiteiligkeit der Fenster kann durch eine **innere und äußere** Teilung der Verglasung oder durch zwei Fensterflügel hergestellt werden.
- Fenstersprossen nach historischem Vorbild sind möglich, wenn sie glasteilend ausgeführt sind.
- Für Fensterprofile ist folgende Farbgebung vorgeschrieben: Reinweiß, RAL 9010

**(3) Hauseingangstüren**

- Material, Form und Farbe soll sich an die historischen, dunkelgrünen Holztüren anlehnen.
- Für die Farbgebung ist ein dunkler Farbton mit einem Hellbezugswert von maximal 20% vorgeschrieben.

§13 Balkone

- (1) Balkone auf den Giebelseiten sind unzulässig.

§14 Loggien, Veranden, Wintergärten

- (1) Loggien, Veranden und Wintergärten sind auf der straßenzugewandten Seite und auf den Giebelseiten unzulässig.

§15 Markisen, Rollläden, Fensterläden

- (1) Rollläden müssen in die Fassade integriert sein.
- (2) Markisen sind grundsätzlich unzulässig.

Gestaltungssatzung

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Erläuterung

- (3) Fensterläden sind, soweit noch vorhanden, zu erhalten. Für die Farbgebung ist ein dunkler Farbton mit einem Hellbezugswert von maximal 20% vorgeschrieben.
- (4) Neue Fensterläden sind entsprechend zu gestalten

§16 Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

- (1) Vordächer über den Hauseingängen müssen der Breite der Türeinfassung aus Kunststein entsprechen. Die Tiefe darf maximal 1,00m betragen. Die Konstruktion muss aus Stahl mit einer Glaseindeckung bestehen.
- (2) Rundfunk- und Antennenanlagen
 - Je Doppelhaushälfte ist nur eine Parabolantenne bzw. Satellitenempfangsanlage zulässig.
 - Die Anordnung soll möglichst auf der rückwärtigen Gebäudeseite erfolgen.
 - Die Befestigung an der Fassade ist unzulässig.
 - Die Farbe muss in Anlehnung an die Dachfarbe rot sein.

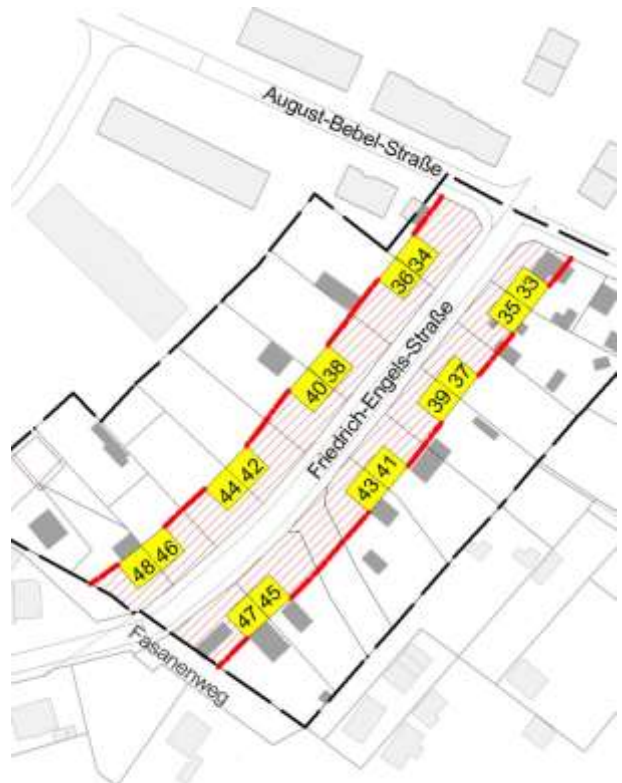
Solaranlagen

~~Photovoltaik- und Solaranlagen sind nicht zugelassen.~~

- (3) Außentreppen und Aufzüge
 - Außentreppen und Aufzüge in die Dachgeschosse oder in das UG sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

§17 Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

- (1) Der Bau von Garagen und Carports ist in den rot markierten Bereichen ausgeschlossen.
- (2) Für jede Doppelhaushälfte sind maximal 2 überdachte Stellplätze zugelassen, davon je einer als Garage und einer als Carport.
- (3) Garagen sind als Massivbau in der Oberflächengestaltung und Farbe des Hauptgebäudes, Carports als Holzkonstruktion auszuführen.
- (4) Die Gestaltung der Garagen und Carports soll möglichst für jedes Doppelhaus einheitlich sein.
- (5) Garagen- und Carportdächer, deren mittlere Traufhöhe mehr als 3,00m beträgt, müssen als Flachdach oder Pultdach ausgeführt sein.



Gestaltungssatzung

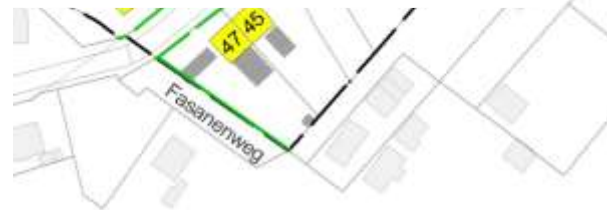
Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

Erläuterung**§18 Einfriedungen entlang der Straße**

- (1) Die vorhandenen Buchenhecken entlang der Straße und zu den Eingängen sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- (2) Die Heckenhöhe soll zwischen 1,00m und 1,20m liegen.
- (3) Die örtliche Situation im Bereich der Sichtdreiecke ist zu berücksichtigen. **Frau Domres erkundigt sich beim Ordnungsamt.**
- (4) Die zulässige maximale Breite der Zufahrtsöffnungen in den Hecken beträgt 3,0m.
- (5) Die zulässige maximale Breite der Heckenöffnungen zu Hauseingängen, sofern getrennt von der Grundstückszufahrt, beträgt 1,50m.
- (6) Für Hauseingänge soll analog der historischen Heckenanlage möglichst keine gesonderte Öffnung in der Hecke bestehen.
- (7) Fehlende Heckenabschnitte aus der Originalanlage sollen möglichst durch Buchenhecken ergänzt werden.



Zu §17

**§19 Außenanlagen und Stellplätze**

- (1) Hochbauliche Anlagen sind in den im Plan rot markierten Bereichen (s. §16) unzulässig.

§20 Parzellierungen

- (1) Die historischen Parzellenbreiten sind zu erhalten.

§21 Abstimmung bei Baumaßnahmen zwischen Eigentümern desselben Doppelhauses

- (1) Alle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an der Außenhülle der drei Gebäudeseiten, die von der Straße aus sichtbar sind, **sollen** müssen vom Eigentümer **möglichst** mit dem direkten Nachbarn abgestimmt werden.

Für ein einheitliches Straßenbild ist eine aufeinander abgestimmte Außengestaltung beider Doppelhaushälften notwendig.

2.5. Werbeanlagen/Warenautomaten

Gilt für den gesamten Bereich der Satzung

§ 1 Warenautomaten

- (1) Das Aufstellen von Warenautomaten ist unzulässig.

§ 2 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen an den Gebäuden sind gemäß LBO §53 nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht reflektierend oder selbstleuchtend sein.
- (2) Die Errichtung und das Aufstellen von Fahnenmasten ist unzulässig.

TEIL 3 SCHLUSSBESTIMMUNG**§ 1 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Satzung können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 der LBO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.

§ 2 Ausnahmen

- (1) Generelle Ausnahmen von den Paragraphen der Gestaltungssatzung sind nur für die Gebäude zulässig, die als Einzeldenkmal in die Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen sind. Alle Bau- und Gestaltungsmaßnahmen an diesen Gebäuden sind mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege in Schwerin abzustimmen.
- (2) In besonderen Fällen können auf Antrag und mit Genehmigung der Gemeinde Ausnahmen von den Paragraphen der Gestaltungssatzung zugelassen werden, wenn durch die Abweichung von der Satzung das Gestaltungsziel der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.

§ 3 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

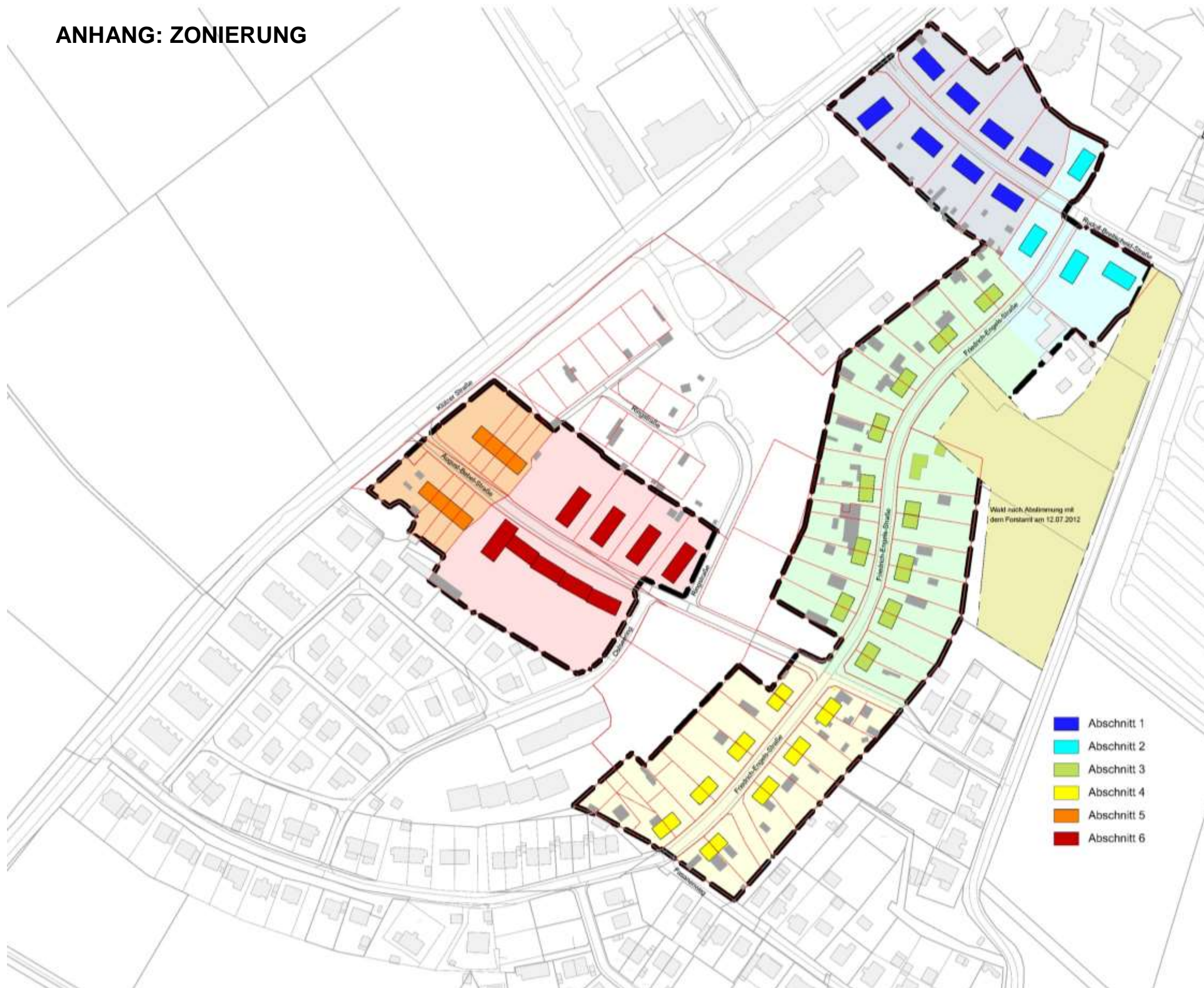
Mit dieser Bekanntmachung tritt die am 10.07.1995 bekanntgemachte Erhaltungssatzung für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“ außer Kraft.

Boltenhagen, 00.00.2015

Dienstsiegel
Gez.

.....
Bürgermeister

ANHANG: ZONIERUNG



Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/14/8277			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 03.04.2014			
	Verfasser: Carola Mertins			
Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade-Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen				
- Abwägungsbeschluss -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen				
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat im April 2011 das erneute formelle Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11a_4 vom 31. März 2013. Das erneute formelle Beteiligungsverfahren wurde im Juni/Julia 2013 wiederholt. Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die während der erneuten und wiederholten erneuten formellen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung gemäß Anlagen zum Beschluss geprüft. Die Anlagen über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe anhand von Auszügen aus diesem Beschluss in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ist im Haushalt eingestellt.

Anlagen:

1. Abwägungsunterlagen

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 17.09.2014

Lebenslauf zu der Vorlage (GV Bolte/14/8277)

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade-Nord" der
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Abwägungsbeschluss -**

Beschlüsse:

08.05.2014

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Entfällt, da das Planungsbüro nicht anwesend ist.

09.09.2014

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Herr Hinrichs macht Ausführungen zum Planungsstand und den Hinweisen im Rahmen der Abwägung.

Es wird auf die vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb des Wochenendhausgebietes hingewiesen.

Beschluss:**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die während der erneuten und wiederholten erneuten formellen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung gemäß Anlagen zum Beschluss geprüft. Die Anlagen über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe anhand von Auszügen aus diesem Beschluss in Kenntnis zu setzen.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	7
Zustimmung:	5
Ablehnung:	2
Enthaltung:	0

18.09.2014

Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/14/8284			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 03.04.2014			
	Verfasser: Carola Mertins			
Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - Satzungsbeschluss -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 11a_4 „Strandpromenade – Nord“ hat im April 2011 gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat erneut stattgefunden. Da die Planung eine längere Zeit ruhte, wurde die erneute Auslegung und Beteiligung im Juni/Juli 2013 wiederholt. Der Abwägungsbeschluss wurde zuvor gefasst. Der Satzungsbeschluss kann nun erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Auf Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 11a_4 „Strandpromenade – Nord“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
2. Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt eingestellt.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Saatkrähenkolonie

 Sachbearbeiter/in

 Fachbereichsleitung

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 17.09.2014

Lebenslauf zu der Vorlage (GV Bolte/14/8284)

Einfacher Bebauungsplan Nr. 11 a_4 "Strandpromenade Nord" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - Satzungsbeschluss -

Beschlüsse:

08.05.2014

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Entfällt, da das Planungsbüro nicht anwesend ist.

09.09.2014

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Auf Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 11a_4 „Strandpromenade – Nord“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
2. Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	7
Zustimmung:	5
Ablehnung:	2
Enthaltung:	0

18.09.2014

Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 11a 4 "Strandpromenade - Nord"**

Übersichtsplan



Entwurf vom 31. März 2014

**Satzung
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 11a_4
"Strandpromenade - Nord"**

für das Gebiet in Boltenhagen zwischen der Ostsee im Norden und der Seestraße im Osten,
im Süden und im Westen.

planung:blanck ohne Maßstab Entwurf vom 31.03.2014

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den einfachen Bebauungsplan Nr. 11a 4 "Strandpromenade - Nord"

SO Wochenendhäuser
 max. GR 65 m² je Wochenendhaus (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
 max. GRZ 0,2
 TH 3,5m
 FH 7m



zu TOP 7.

planung:blanck Maßstab 1:1.000 Entwurf vom 31.03.2014

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den einfachen Bebauungsplan Nr. 11a 4 "Strandpromenade - Nord"

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)



Sondergebiet Wochenendhäuser (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 16, 18 BauNVO)

GR	Grundfläche als Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

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



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Gehweg



Gehweg /Befahrbar für Anlieger und Abfallentsorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche



Parkanlage



Dünen

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für den Hochwasserschutz

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



Erhalten von Bäumen



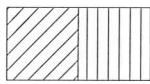


Anpflanzen von Sträuchern

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den einfachen Bebauungsplan Nr. 11a 4 "Strandpromenade - Nord"


Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21)
----- zugunsten der anliegenden Grundstücke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

-  vorhandene bauliche Anlagen
-  vorhandene Grundstücksgrenzen
- — — — in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
-  künftig fortfallende Bäume
- 5/54 Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

-  Erhaltungssatzung "Strandpromenade" der
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (gem. § 172 BauGB)

Als Plangrundlage dienen die Vermessungspläne des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert, ÖbVI, Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow b. Wismar vom 30. Oktober 2008.

planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Teil B – Text (B-Plan 11a_4 der Gemeinde Boltenhagen), Stand: 31.03.2013

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

(1) In dem festgesetzten Sondergebiet "SO Wochenendhäuser" gemäß § 10 BauNVO sind nur Wochenendhäuser, zu den Wochenendhäusern zugehörige untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Grundstückszufahrten sind in einer maximalen Breite von 3m und nur an der Seestraße zulässig.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o.ä. sind in den Baugebieten im gesamten Plangebiet sparsam zu versiegeln, da eine zentrale Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

(2) Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach wasserrechtlicher Prüfung zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.

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

Alle Park- und Stellplatzflächen sind aus natürlichen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Betonpflaster mit mind. 1cm Fuge oder Natursteinpflaster) herzustellen. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Innerhalb der öffentlichen Parkanlagen ist der vorhandene Großbaumbestand zu erhalten.

(2) Während der Baumaßnahmen fortfallende oder auch beeinträchtigte Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Für einen fortfallenden oder geschädigten Baum sind jeweils zwei Hochstammbäume heimischer Laubbäume mit einem Mindestumfang von 16-18 cm nach Kostenübernahme des Bauherren von der Gemeinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort und Lage der zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus den Empfehlungen des Landschaftsplanes.

(3) Als weitere Ausgleichsmaßnahme zur Versiegelung des Schwanenweges sind die Anpflanzungen entlang der Fußwege zwischen Strand- und Mittelpromenade in Verlängerung der Seestraße und des Rabenweges durchzuführen. Beiderseits der Fußwege sind gemäß der Planzeichnung 1 m breite, zweireihige Hainbuchenhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Heckenpflanzen, mindestens 2 x verschult, aus weitem Stand in einer Höhe von 100 – 125 cm vorzusehen. Pro lfm sind in einer Reihe 3 Stück zu pflanzen.

6. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind langfristig zu sichern. Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkung, Eingriffe in den Wurzelhaushalt, direkten Stammeschädigungen o.ä. kommt. Es gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Sollte es dennoch während der Baumaßnahme zu einem Abgang oder einer wesentlichen Beeinträchtigung eines in der Planzeichnung zu Erhalt festgesetzten Einzelbaumes kommen, so gilt bezüglich der Ersatzpflanzung:

- bei geschützten Bäumen gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V: Baumschutzkompensationserlass
- bei geschützten Bäumen gemäß der gemeindlichen Baumschutzsatzung: Baumschutzsatzung der Gemeinde
- bei sonstigen Bäumen: Festsetzung 5 (2).

(2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Dünen" und innerhalb der Grünflächen landseits der Strandpromenade sind die Anpflanzungen bzw. der vorhandene Gehölzbestand gemäß den Vorgaben des Küstenschutzes und des erarbeiteten Pflege- und Entwicklungsplanes von den dafür zuständigen Stellen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

(1) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude- und Sockelhöhe gemäß § 18 BauNVO gilt die Oberkante der Seestraße als zugehörige Erschließungsstraße, vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied zwischen Strandpromenade und Seestraße in der Mitte des Gebäudes.

(2) Die Sockelhöhe (Höhe Oberkante Rohfußboden Erdgeschossfußbodens über dem Bezugspunkt) der einzelnen Baukörper darf im SO "Wochenendhäuser" 0,30 m nicht überschreiten.

(3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten folgende obere Bezugspunkte:

- für die Firsthöhe: Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen)
- für die Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung „Strandpromenade“ (gemäß § 172 BauGB), festgesetzt durch Beschluss vom 23. September 1993 (veröffentlicht in).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der seit 16.05.2013 rechtskräftigen Gestaltungssatzung für das Gebiet „an der Strandpromenade Nord – Abschnitt 4“ (gemäß § 86 LBauO M-V).

Hinweise

(1) Im Bereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen gemäß § 62 Abs. 2 LBauO M-V die unter Abs. 1 aufgeführten Vorhaben einer Genehmigung und die nach LBauO M-V verfahrensfreien Vorhaben einer gemeindlichen Genehmigung entsprechen der Erhaltungssatzung.

(2) Im Geltungsbereich sind archäologische Funde möglich. Gemäß § 1 (3) des DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreuen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Grundsätzlich ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Denkmalschutzbehörde, mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender

Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 7 (7) i. V. m. § 6 (5) DSchG M-V).

(3) Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale bekannt.

(4) Für Boltenhagen gilt gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V ein Bemessungshochwasser von 3,20m über NHN (3,00 m über HN). Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen. Die Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen (Strandaufspülung und Dünenverstärkung) im unmittelbaren Bereich des B-Planes wurden 1995 realisiert, der Neubau des Absperrbauwerkes im Tarnewitzer Bach erfolgte 1997.

(5) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 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. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne blaue noch mit Natriumniederdruckdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

(6) Der Bebauungsplan grenzt im Norden in Teilbereichen unmittelbar an das Europäische Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ (DE 1934-401, Stand: Kabinettsbeschluss vom 29.1.2008) an. Vom Plangebiet ausgehend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das vorgenannte Gebiet zu erwarten.

(7) Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen grenzt mit dem östlichen Gemeindegebiet an das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302) und mit dem westlichen Gemeindegebiet im Westen an das FFH-Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301). Vom Plangebiet ausgehend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das vorgenannte Gebiet zu erwarten.

(8) Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Teile ("Ausläufer") eine der größten Saatkrähen-Kolonien des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Fast die gesamte Saatkrähenkolonie liegt im benachbarten innerörtlichen Waldgebiet südlich der Mittelpromenade (B-Plan Nr. 11b), erstreckt sich auch auf einige Bäume innerhalb der bereits bebauten Bereiche an der Seestraße. Saatkrähen unterliegen der EU-Vogelschutzrichtlinie und sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die Saatkrähe ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 9 BNatSchG eine in Europa natürlich vorkommende Vogelart i.S. des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG, die nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 b) bb) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten zählt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Entwicklungsformen, Nist- und Brutstätten der besonders geschützten wildlebenden Tierarten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Weiterhin ist es verboten, wildlebende Tiere der europäischen Vogelarten an ihren Nist- und Brutstätten durch Aufsuchen zu stören. Insbesondere ist es unzulässig, Bäume zu fällen oder den Habitus nachhaltig zu verändern, auf denen sich Nester der Saatkrähe befinden. Während der Brutzeit sind durch geplante Baumaßnahmen alle Störungen auszuschließen, die sich negativ auf einen erfolgreichen Brutablauf auswirken können. Dies ist u. a. mittels Regelungen der Bauzeiten im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

(9) Im Falle der Beseitigung von Bäumen ist zu prüfen, ob es sich um geschützte Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) oder der Baumschutzsatzung (v. 27. August 2001) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen handelt. Für die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen führen können, ist eine Genehmigung im Falle geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde, im Falle geschützter Bäume nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung bei der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, zu beantragen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich entweder nach dem "Baumschutz-

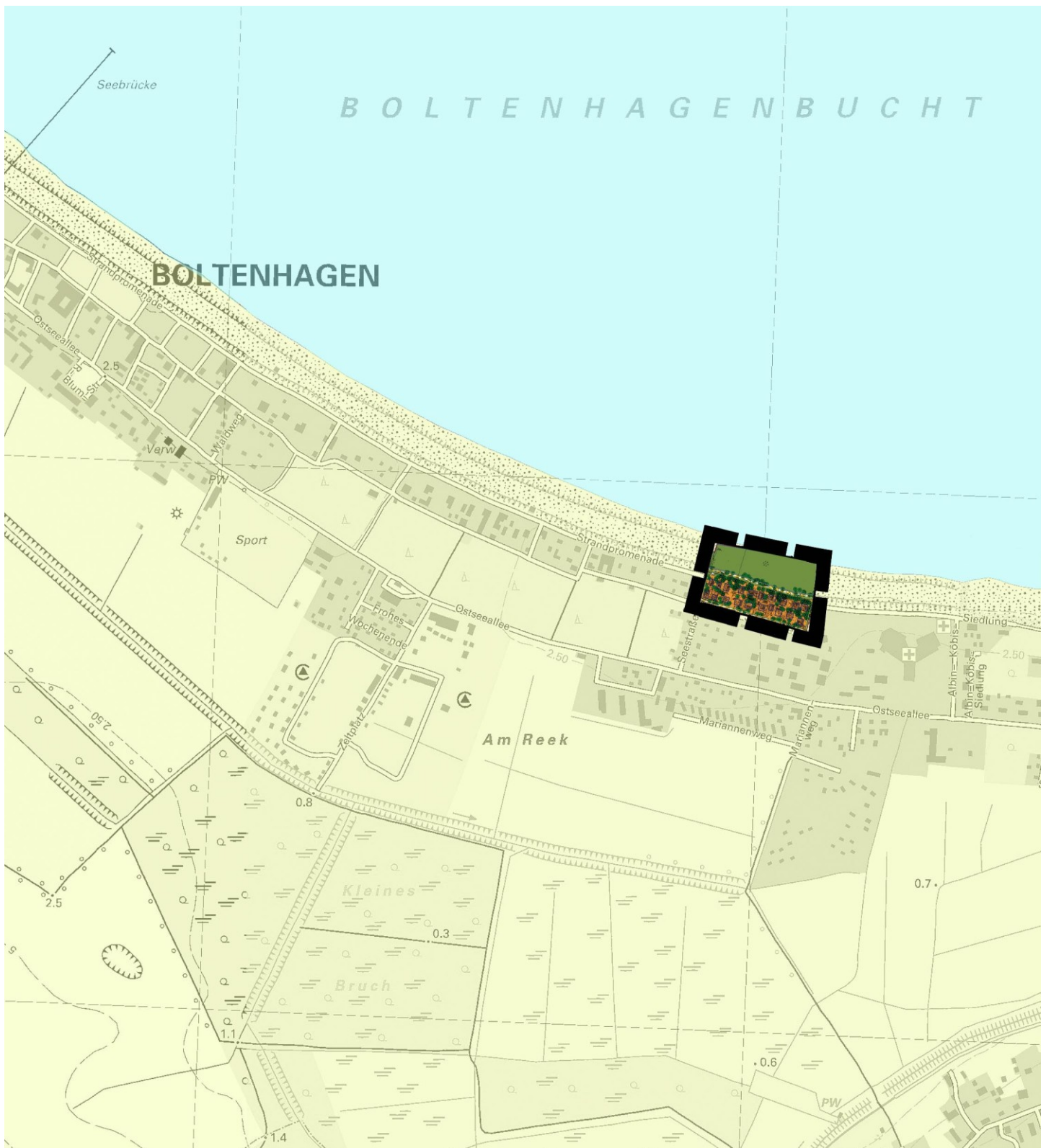
komensationserlass" vom 15. Oktober 2007 (für geschützte Bäume nach § 18 NatSchG M-V) oder weiterhin nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung (für geschützte Bäume nach der Baumschutzsatzung).

(10) Die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

(11) Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 150m-Gewässerschutzstreifens der Ostsee gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Einer Ausnahmegenehmigung nach § 29 Abs. 2 NatSchAG M-V bedarf es für das Plangebiet jedoch nicht, da Anspruch auf Bebauung im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB besteht. Flächen, die sich nicht innerhalb der bebauten Ortslage befinden, wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen bzw. sollen nicht bebaut (nördlich der Strandpromenade) werden.

(12) Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 200m-Schutzstreifens der Ostsee gemäß § 89 Landeswassergesetz (LWaG M-V). Es dürfen gemäß § 89 LWaG M-V in einem Abstand von 200m landwärts von der Mittelwasserlinie grundsätzlich keine baulichen Anlagen an Küstengewässern errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, die auf Grund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist (§ 89 Abs. 4 i.V.m. § 82 Abs. 2 LWaG M-V).

(13) Alle erwähnten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Arbeitsblätter sind in der jeweils aktuellen Fassung im Amt Klützer Winkel, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen, einzusehen.



Entwurf vom 31. März 2014

Satzung der Gemeinde Boltenhagen über den einfachen Bebauungsplan Nr. 11a_4

"Strandpromenade-Nord - Wochenendhäuser"

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	1
1.1	Anlass	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	2
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
4	Planungsgrundlagen	3
4.1	Ziele der Raumordnung	3
4.1.1	Landesplanung	3
4.1.1	Regionalplanung	3
4.2	Planungsrecht	4
4.2.1	Rechtsgrundlagen	4
4.2.1	Flächennutzungsplan	4
4.2.2	Geltendes Recht	5
4.2.3	Verfahren zur Aufstellung des B-Planes	5
5	Städtebauliches Konzept der Planung	6
5.1	Bebauung/ Nutzung	6
5.2	Verkehrsmäßige Erschließung	6
5.2.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	6
5.2.1	Interne Erschließung	6
5.2.2	Ruhender Verkehr	6
5.2.3	Fuß-, Rad-, und Reitwege	7
5.3	Öffentliche Ver- und Entsorgung	7
5.3.1	Trinkwasser/ Abwasser	7
5.3.1	Löschwasser	7
5.3.2	Energie	8
5.3.3	Kommunikation	8
5.3.4	Müll	8
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
6.4	Grünflächen	9
6.5	Flächen für den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses	9
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.7	Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.8	Höhenlage	10
6.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
6.10	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	10
7	Flächenbilanz	11
8	Durchführung der Planung und Kosten	11
9	Umweltbericht	11

9.1	Einleitung	11
9.1.1	Inhalt und Ziele des Plans	11
9.1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben der Standorte	12
9.1.3	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	12
9.1.4	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	12
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
9.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	13
9.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
9.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
9.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
9.2.5	Alternativenuntersuchung	19
9.3	Zusätzliche Angaben	19
9.3.1	Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung	19
9.3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
9.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
10	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	20

Begründung

Geänderter Entwurf vom 31. März 2014

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 11a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes M-V am 15. Mai 2008 für unwirksam erklärt worden. Da es die Gemeinde weiterhin für notwendig hält, über die Möglichkeiten des § 34 BauGB planungsrechtliche Regelungen in diesem Bereich zu treffen, soll der Bebauungsplan Nr. 11a aufgestellt werden. Hierzu wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Jahr 2008 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Während des Aufstellungsverfahrens hat die Gemeinde beschlossen, dass Plangebiet zu teilen. Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 11a_4 wird der Bereich der Wochenendhäuser überplant.

Das Gebiet an der Strandpromenade nimmt in Boltenhagen eine hervorzuhebende Stellung innerhalb des Gemeindegebietes ein, da dieses Gebiet einen wichtigen Abschnitt der baukulturellen und damit einhergehenden schon frühen touristischen Nutzung im Sinne der Fortentwicklung Boltenhagens zu einem Ostseebad darstellt. Der Bereich östlich der Strandpromenade 60 an der Seestraße hat sich als Wochenendhaus-siedlung etabliert.

Dieses Gebiet dient der Erholung vornehmlich an den Wochenenden und ist auf Grund seiner Funktion sowie Siedlungsstruktur von städtebaulicher Bedeutung und soll aus diesem Grunde in seiner jetzigen Form erhalten bleiben.

Auch der charakteristische Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten, da es das Orts- und Landschaftsbild entscheiden mitprägt.

Die attraktive Lage des Gebietes in Ostseennähe im Ostseebad Boltenhagen begründet z. T. oftmals überzogene Bebauungsvorstellungen und Nutzungswünsche. Durch diesen hohen Bebauungsdruck sieht die Gemeinde ihre Zielvorstellungen (sh. 1.2) gefährdet, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Gemeinde strebt für das Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung an, wofür mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden sollen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist sowohl Fremdenverkehrsschwerpunkt in der Region, als auch ein örtlicher Siedlungsschwerpunkt. Das Ostseebad besitzt somit eine besondere Eignung für die Erholungsnutzung und möchte für diese entsprechende Flächen vorhalten.

Damit eng verbunden zeigen sich die Pflege, der Schutz und die Entwicklung der Natur und Landschaft, da diese die Grundlage für die landschaftsgebundene Erholung bilden.

Wie bereits erwähnt, wird das Plangebiet durch die Wochenendhausnutzung geprägt.

Die Gemeinde verfolgt daher folgende Planungsziele:

- Erhaltung und Erneuerung der Wochenendhausnutzung und in Verbindung damit die städtebaulichen Qualitäten und Freiraumstrukturen des Plangebiets.
- Erhaltung und Erneuerung des Erscheinungsbildes
- Entwicklung der Quantität unter Berücksichtigung der Wochenendhausnutzung
- weitestgehende Sicherung und Gewährleistung der Erhaltung und Erneuerung des gebietsprägenden Großgrünbestandes.

Die Planung soll die Struktur des Gebietes erfassen und in Form geeigneter Festsetzungen in den Bebauungsplan aufnehmen. Dadurch soll der städtebauliche Charakter langfristig gesichert bzw. zurückgewonnen werden.

2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 11a_4 liegt östlich des Ortszentrums Boltenhagens und wird durch die Ostsee im Norden sowie die Seestraße im Osten, Süden und Westen begrenzt.

Durch die Seestraße ist das Plangebiet an die Ostseeallee angebunden. Von der Strandpromenade zweigen kleine Wege ab, die den Zugang zum Strand über die Düne gewähren.

Der Geltungsbereich wurde entsprechend des Konfliktpotenzials, welches sich in der weiteren baulichen Entwicklung dieses Gebietes begründet, abgegrenzt.

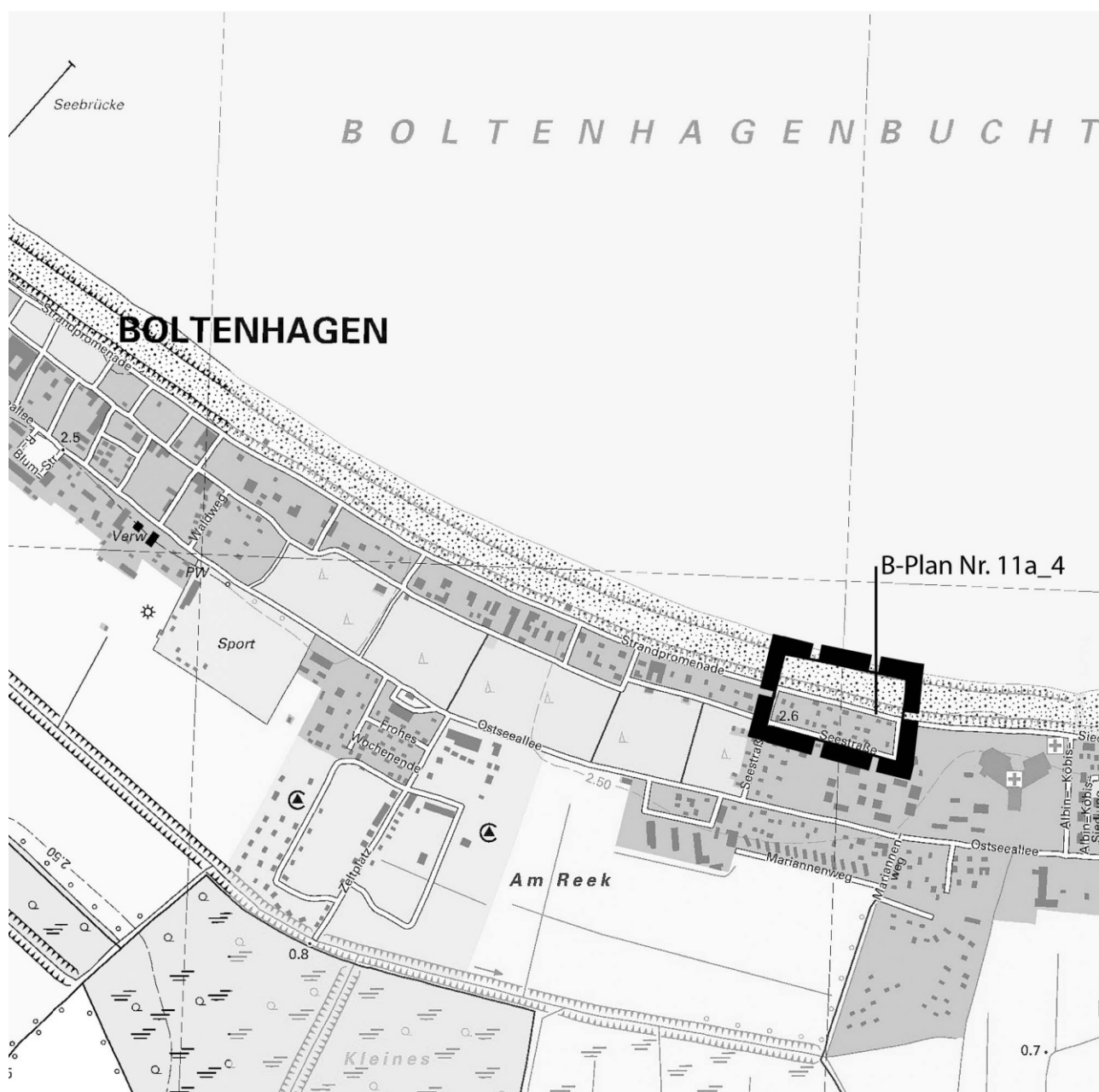


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Maßstab: 1:10.000
Kartengrundlage: Topographische Karte

Begründung

Geänderter Entwurf vom 31. März 2014

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Wie schon vorangegangen erwähnt, befindet sich das Plangebiet östlich des Ortszentrum Boltenhagens. Es wird durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Strandpromenade nördlich und Mittelpromenade südlich geprägt. Durch die Seestraße ist das Plangebiet mit der Ostseeallee verbunden.

Die Bebauung ist durch kleinere Wochenendhäuser, welche sich zweireihig zum einen an der Strandpromenade und zum anderen an der Seestraße erstreckt, gekennzeichnet. Hier ist die Nutzung als Wochenendhaus prägend. Ebenso ist festzustellen, dass einige als Feriendomizil vermietet werden. Die Grundstücke entlang der Strandpromenade sind nur fußläufig über die Strandpromenade erschlossen.

Die Grundstücke besitzen in etwa eine Größe von jeweils etwa 500m² und sind i. d. R. mit je einem Wochenendhaus bebaut.

Das Plangebiet erhält durch den Bestand an Großgrün (vorrangig Kiefern) einen waldähnlichen Charakter, ähnlich wie die Nachbargebiete entlang der Küste.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 3. Dezember 2009 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg den Bebauungsplan Nr. 11a gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 4. Januar 2010 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass der Bebauungsplan Nr. 11a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Auf Grund der Änderung der Planung und der Teilung des Geltungsbereiches dem Amt für Raumordnung und Landesplanung erneut mit Schreiben vom die Planung erneut vorgelegt.

4.1.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg² im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft. Das Ostseebad Boltenhagen ist der herausragende Fremdenverkehrsort in der Region Westmecklenburg und soll sich als einer der Fremdenverkehrsschwerpunkte gemäß RROP zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung entwickeln. Als örtlicher Siedlungsschwerpunkt besitzt Boltenhagen eine hervorgehobene Stellung im ländlichen Siedlungsnetz. In diesem Rahmen sind auch Flächen für die Erholung vorzuhalten.

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

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

4.2 Planungsrecht

4.2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bereits wirksam. Er enthält für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die entsprechende Darstellung des Sondergebietes Wochenendhäuser. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzte Art der baulichen Nutzung entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, ebenso die sonstigen Nutzungsarten.

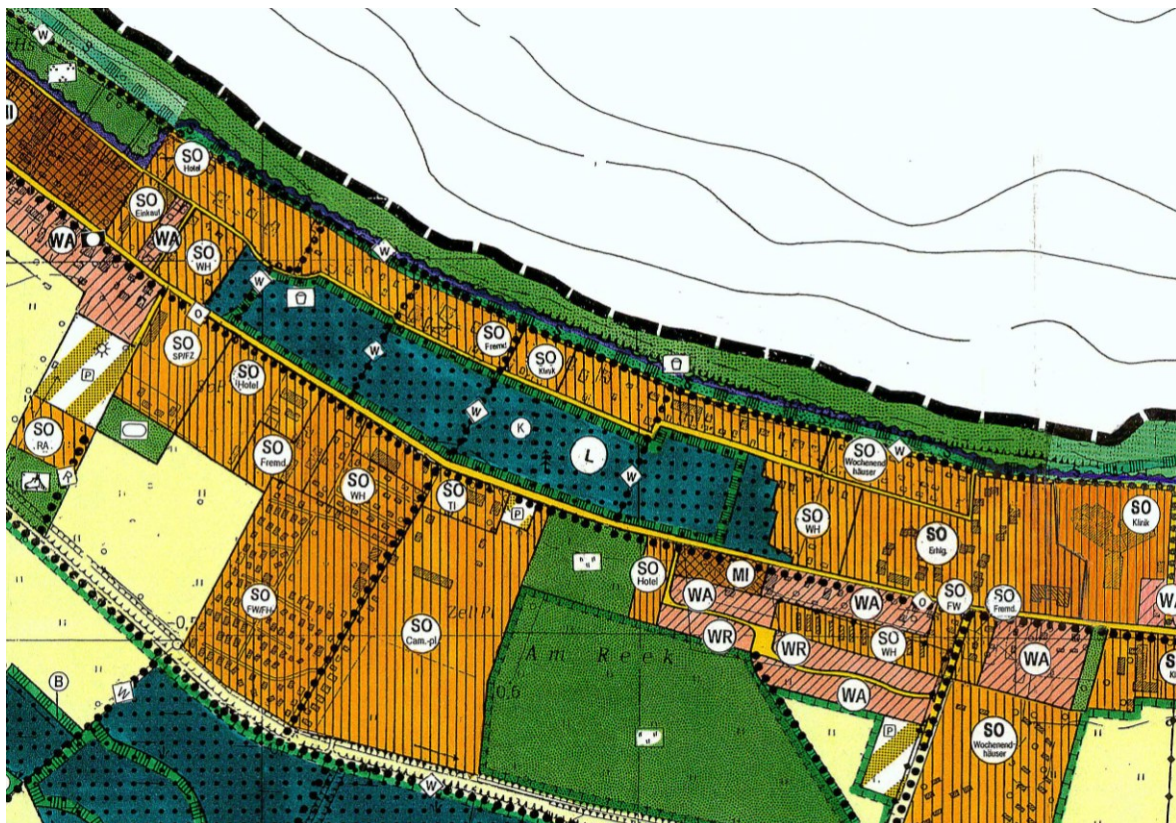


Abbildung 2: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Flächennutzungsplan (Auszug)
Maßstab: 1:5.000

Begründung

Geänderter Entwurf vom 31. März 2014

4.2.2 Geltendes Recht

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen ist das Plangebiet als Innenbereich nach §34 BauGB zu beurteilen. Die Regelung des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist im Hinblick auf die zu verfolgenden städtebaulichen Ziele an dieser Stelle nicht ausreichend, so dass diese im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung mit Hilfe von Festsetzungen langfristig gesichert werden sollen.

Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a wurde das Bundesnaturschutzgesetz und in Folge auch das Landesnaturschutzgesetz M-V geändert. Nachdem bis zum 30. April 2010 gültigen Landesnaturschutzgesetz durften bauliche Anlagen grundsätzlich in einer Entfernung von 200m landwärts der Mittelwasserlinie der Ostseeküste nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Da gemäß § 34 BauGB für das Gebiet ein Anspruch auf Bebauung besteht, galt § 19 Abs. 1 LNatG M-V jedoch nicht. Seit dem 1. März 2010 gilt das "neue" Bundesnaturschutzgesetz, damit einhergehend ebenfalls seit dem 1. März 2010 das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Hiernach gilt nunmehr ein Schutzstreifen von 150m von der Mittelwasserlinie, in dem bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Da gemäß § 34 BauGB für das Gebiet ein Anspruch auf Bebauung besteht, gilt § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V jedoch nicht.

Anlagen an der Küste gemäß § 89 Landeswassergesetz M-V

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a wurde das Landeswassergesetz des Landes M-V novelliert (letzte Änderung seit 1. März 2010 in Kraft). Es dürfen gemäß § 89 LWaG M-V in einem Abstand von 200m landwärts von der Mittelwasserlinie grundsätzlich keine baulichen Anlagen an Küstengewässern errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, die auf Grund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist (§ 89 Abs. 4 i.V.m. § 82 Abs. 2 LWaG M-V).

Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V

Südlich der Mittelpromenade befindet sich eine innerörtliche Waldfläche. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des einzuhaltenden 30m-Waldabstandes gemäß LWaldG M-V. Diesbezügliche gesetzliche Regelungen sind also ohne Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

4.2.3 Verfahren zur Aufstellung des B-Planes

Der Bebauungsplan Nr. 11a besaß bereits Rechtskraft. Mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes M-V am 15. Mai 2008 wurde er jedoch für unwirksam erklärt. Es erfolgt nun eine Neuaufstellung des B-Planes. Während des Planverfahrens hatte die Gemeinde zunächst beschlossen, grundsätzlich zu den Festsetzungen des Standes der vorgenannten Satzung 2006 zurückzukehren; natürlich unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Grundlagen sowie des vorgenannten Gerichtsurteils.

Davon ist die Gemeinde wieder abgewichen und hat beschlossen, das Plangebiet des B-Planes Nr. 11a zu teilen und die einzelnen Teile in Form eines einfachen Bebauungsplanes fortzuführen. Während des bisherigen langwierigen Aufstellungsverfahrens haben sich unterschiedliche Konflikte mit verschiedenen Schwerpunkten innerhalb des gesamten Gebietes gezeigt. Bereits bedingt durch die Größe im Zusammenhang mit der Überplanung eines Gebiets mit baulichem Bestand zeigten sich zahlreiche Detailprobleme. Aus diesem Grunde wurde die Teilung des Planverfahrens gemäß unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen in vier Geltungsbereiche vorgenommen. Die Teilung erfolgt mit dem Ziel, das Verfahren für die einzelnen Teilbereiche möglichst schnell abzuschließen.

Da es sich hier um ein bestehendes Gebiet handelt, wird mit dem geänderten Entwurf vom 17. März 2011 ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Für die fehlenden Festsetzungen wird also die Bebauung in der näheren Umgebung des jeweiligen Vorhabens zum Vergleich herangezogen. Mit dieser Regelungstiefe wird eine

individuellere Beurteilung des jeweiligen Einzelvorhabens möglich. Die getroffenen Festsetzungen sind jedoch weiterhin so detailliert, dass die Planungsziele erreicht werden können.

Das Verfahren wird im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt.

5 Städtebauliches Konzept der Planung

5.1 Bebauung/ Nutzung

Das Ostseebad Boltenhagen zeichnet sich neben der unmittelbaren Nähe zur Ostsee mit dem Sandstrand durch das unverbaute Hinterland aus und wird geprägt durch die noch erhaltende Bäderarchitektur sowie die den Ort durchziehende Grünstruktur.

Der Bereich der Wochenendhäuser im vorliegenden Geltungsbereich weist aufgrund seiner Nutzung keine Bäderarchitektur auf, sondern eine der Nutzung angemessene kleinteilige Bebauung. Die Wochenendhäuser befinden sich in einem zentrumsnahen Bereich Boltenhagens, südlich der Strandpromenade.

Für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes sind die unter Pkt. 1.2 genannten Ziele und Zwecke der Planung maßgebend.

Die bestehende Wochenendhausnutzung soll planungsrechtlich gesichert werden. Eine Vermischung mit anderen Nutzungen soll nicht erfolgen. Da die Wochenendhäuser nur dem kurzen Erholungsaufenthalt dienen, ist die Grundfläche entsprechend kleiner angesetzt als z. B. beim Dauerwohnen notwendig. Dadurch wird ebenfalls vermieden, dass sich dauerhaftes Wohnen an dieser Stelle etabliert.

5.2 Verkehrsmäßige Erschließung

5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nördlich der alleinigen Hauptverkehrsachse Boltenhagens, der Ostseeallee, welche parallel zur Küste verläuft. Es ist durch die Seestraße als abzweigende Querverbindung an die Ostseeallee angebunden.

Die Seestraße soll weiterhin der verkehrlichen Erschließung dienen; die Strandpromenade soll auf Grund ihrer Bedeutung im Ostseebad als beliebter Spazierweg dem fußläufigen Verkehr vorbehalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) und seit Dezember 2007 über die Erschließungsstraße von Eulenkrog zur Marina Tarnowitz an die Landesstraße L 01 (Wismar – Dassow) überregional angebunden.

Die Ostseebautobahn A 20 ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

5.2.1 Interne Erschließung

Es besteht das Ziel, sämtliche Grundstücke über die Seestraße zu erschließen. Die Strandpromenade, welche als Fußweg mit Erholungscharakter einen beliebten Spazierweg darstellt, bleibt somit den Fußgängern vorbehalten.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Im Sondergebiet "Wochenendhäuser" sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Die Festsetzung trägt den veränderten (gestiegenen) Ansprüchen der Nutzer an das

Begründung

Geänderter Entwurf vom 31. März 2014

Wochenenddomizil Rechnung. Da auch Carports zu den Garagen zählen und das Gebiet mit hohen Bäumen bewachsen ist, soll hier auch im Hinblick auf mögliche Sturmschäden (Starkwind) keine Einschränkung der Ausgestaltung des ruhenden Verkehrs für die Nutzer, die hier wiederholt einen kürzeren Erholungsaufenthalt verbringen, vorgenommen werden.

5.2.3 Fuß-, Rad-, und Reitwege

Die Seestraße dient – wie oben aufgeführt – der Erschließung der Grundstücke. Die Seestraße ist im Bereich der Wochenendhäuser noch mit einer wassergebundenen Decke und ohne bestimmte Einteilung (Straßenquerschnitt) vorzufinden, was jedoch in weiterer Zukunft noch verbessert werden soll.

Die Strandpromenade ist ein beliebter Spazierweg parallel zum Ostseestrand und bleibt unter Berücksichtigung des Erholungscharakters für den Kfz-Verkehr gesperrt. Die Strandpromenade ist Bestandteil des örtlichen Rad- und Wanderwegenetzes. Reitwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trinkwasser/ Abwasser

Die Wasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden. Da der bauliche Bestand bereits vorhanden ist und lediglich eine maßvolle Entwicklung des Gebietes mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebt wird, besteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Bedarf zur Neuregelung.

Anfallende Abwässer werden über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Boltenhagen zugeführt. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten, wobei eine vollständige Ableitung des Niederschlagswassers über das Kanalnetz aufgrund begrenzter Kapazität nicht möglich ist.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) auf den Grundstücken versickert werden. Eine Direkteinleitung in angrenzende Oberflächengewässer darf nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen und bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Ferner ist der Versiegelungsgrad der Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen. Da bereits baulicher Bestand vorhanden ist und Probleme mit der Versickerung des Niederschlagswassers nicht bekannt sind, geht die Gemeinde davon aus, dass auf Grund der auch künftig relativ unveränderten Situation kein Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung besteht. Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 13. Januar 2010 mit, dass eine zentrale Ableitung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

5.3.1 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Geschossflächenzahl, der max. zulässigen Geschossanzahl sowie der Gefahr der Brandausbreitung zu dimensionieren. Für den Löschwasserbedarf gelten die Richtwerte für den Grundschutz (allgemeines Brandrisiko). Der Landkreis, SG Bauordnung und Bauleitplanung, hat in seiner brandschutzrechtlichen Stellungnahme vom 11. Mai 2009 (Bestätigung durch Stellungnahme vom 12. Januar 2010) mitgeteilt, dass hiernach der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebietes mindestens $1.600\text{l}/\text{min}=96\text{m}^3/\text{h}$, ausgehend von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ohne besonderen Nachweis einer geringen oder erhöhten Gefahr der Brandausbreitung) beträgt.

Die so ermittelte Löschwassermenge ist für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Löschwasserentnahmestellen dürfen von einer Bebauung nicht weiter als 300m entfernt liegen.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung stehen folgende Hydrantenstandorte zur Verfügung:

- nahe Haus Strandpromenade 51: Unterflurhydrant UFH 150, Durchfluss 93 m³/h
- Gaststätte "Eichkater": Unterflurhydrant UFH 150, Durchfluss 94 m³/h
- nahe Haus Ostseeallee 66-68: Unterflurhydrant UFH 150, Durchfluss 102 m³/h
- nahe Haus Ostseeallee 84: Unterflurhydrant UFH 150, Durchfluss 99 m³/h
- nahe Haus Ostseeallee 54, 58b, Durchfluss 108 m³/h bzw. 57 m³/h

Die genannten Durchflussmengen beziehen sich auf einen Vordruck von 1,5 bar bei Einzelmessung an jedem Hydranten.

Eine Vereinbarung zur Lieferung von Löschwasser in dem betreffenden Gebiet besteht für alle genannten Hydranten zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckverband Grevesmühlen.

Aufgrund der Nutzung als Wochenendhaus ist davon auszugehen, dass keine über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung erforderlich ist (Objektschutz).

5.3.2 Energie

Die Stromversorgung wird durch die eon/edis sichergestellt. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch Anschluss an das Gasnetz der eon/ Hanse. Da das Plangebiet bereits bebaut ist und auch künftig lediglich maßvolle bauliche Erweiterungen vorgenommen werden dürfen, besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung diesbezüglich kein Regelungsbedarf.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten.

5.3.3 Kommunikation

Das Kommunikationsnetz der Telekom ist bereits entsprechend ausgebaut.

5.3.4 Müll

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg und erfolgt bereits für das Plangebiet.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Basis für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden neben einer ausführlichen Bestandsanalyse des Plangebietes, die mit der Planung verfolgten Ziele.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ gemäß § 10 BauNVO. Unter Berücksichtigung des Hinweises des Landkreises Nordwestmecklenburg in seiner Stellungnahme vom 12. Januar 2010, in welcher auf mögliche Dauerwohnnutzungen bzw. Ferienwohnnutzungen hingewiesen wurde, wird aufgeführt, dass bereits in den vergangenen Verfahren zum B-Plan Nr. 11a im östlichen Plangebiet die Wochenendhäuser im Rahmen eines Sondergebietes festgesetzt waren, was auf den hier vorgefundenen Nutzungen und der Grundstücksstruktur und nicht zuletzt auf dem Planungsziel der Gemeinde basiert. Somit kann es sich im Falle von Wohnen/ Ferienwohnen nicht um genehmigte Nutzungen handeln. Außerdem wurden seitens der Öffentlichkeit keine diesbezüglichen Belange geltend gemacht.

Die Festsetzungen berücksichtigen somit die vorgefundene Nutzungsstruktur. Mittels textlicher Festsetzungen wird die jeweilige Art der Nutzung näher definiert.

Begründung

Geänderter Entwurf vom 31. März 2014

Notwendige Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind zulässig (hierzu weitergehend Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter dem Aspekt der Gleichbehandlung wird jedem Wochenendhaus mit einer max. GR von 65 m² die gleiche Größe eingeräumt. Eine maximale Grundfläche für Wochenendhäuser ist gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO zwingend festzusetzen. Daneben ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,2 als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Verhindert wird damit eine unerwünschte Dichte, welche die Erholungsfunktion des Gebietes stören würde. Die Obergrenze ist unmittelbar dem § 17 Abs. 1 BauNVO entnommen. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO auch aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Dieses betrifft nicht die unter § 19 Abs. 4 genannten baulichen Anlagen. Diese dürfen die zulässige Grundfläche um 50 % überschreiten.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Als Beurteilungsgrundlage dient hier der § 34 BauGB.

6.3 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Es besteht das Ziel, die Strandpromenade in ihrer Funktion als beliebten Spazier- und Radweg und somit einen Weg mit Erholungsfunktion zu sichern und zu stärken, was insgesamt dem Erholungscharakter des Ostseebades entspricht und diesen stärkt. Somit wurde eine Festsetzung getroffen, die eindeutig festlegt, dass die Grundstückszufahrten in einer maximalen Breite von 3m nur an der Seestraße zulässig sind, nicht aber am Strandpromenade selbst (2(1)).

6.4 Grünflächen

Nördlich der Strandpromenade befindet sich eine Grünfläche im Übergang zum Strand. Diese wird gemäß dem Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Düne" festgesetzt. Südlich der Strandpromenade bildet ein Grünstreifen von ca. 7m den Übergang zu den Wochenendhausgrundstücken. Dieser wurde ebenfalls entsprechend seinem Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

6.5 Flächen für den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

In das Gebiet des vorliegenden B-Planes ist die gewidmete Sturmflutschutzdüne einbezogen. Die Unterhaltung der Düne erfolgt nach wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Entsprechend dem Bestand wird nördlich der Strandpromenade somit eine Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt.

Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe u. ä. sind im gesamten Plangebiet sparsam zu versiegeln, da eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach wasserrechtlicher Prüfung zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Derzeit sind keine Probleme mit der Versickerung des Niederschlagswassers bekannt. Da mit der vorliegenden Bauleitplanung der bauliche Bestand überplant wird, geht die Gemeinde davon aus, dass eine grundlegende Änderung der Situation nicht eintritt, und somit eine dezentrale Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers auch weiterhin problemlos möglich sein wird. Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 13. Januar 2010 mit, dass eine zentrale Ableitung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

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

Mittels Festsetzung wird hier nochmals die Ausführung von Park- und Stellplatzflächen aus wasserdurchlässigen Materialien geregelt, um eine hohe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten.

6.7 Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene Großbaumbestand ist zu erhalten. Während der Baumaßnahmen fortfallende oder beeinträchtigte Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Die Heckenanpflanzung ist als erforderliche Kompensation aus der Versiegelung des Schwanenweges im Bereich des B-Planes Nr. 11b festgesetzt.

6.8 Höhenlage

Zur eindeutigen Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen, ist es notwendig einen geeigneten Bezugswert festzulegen. Hierbei wird der natürliche Höhenunterschied vom Bezugspunkt bis zur Gebäudemitte entsprechend gewürdigt.

Die Regelung zur Sockelhöhe trägt der Nutzung als Wochenendhäuser Rechnung.

Weiterhin werden hier auch First- und Traufhöhe eindeutig definiert.

6.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung der ausschließlich an der Strandpromenade liegenden Grundstücke festgesetzt. Im Einzelnen betrifft dies die Grundstücke Strandpromenade Nr. 61, 64, 65, 66, 67, 68 und 69. Ziel ist es, die Strandpromenade als beliebten Spazierweg dem fußläufigen Verkehr vorzubehalten und dafür ist die Erschließung vollständig über die Seestraße zu gewährleisten.

Es ist bekannt, dass die Eigentümer untereinander bereits entsprechende Regelungen getroffen haben, jedoch vermutlich ohne hinreichend rechtliche Absicherung. Durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d. h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würde.

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

6.10 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Seit dem 16.05.2013 ist eine neue Gestaltungssatzung für das Gebiet „An der Strandpromenade Nord“ (gemäß § 86 LBauO M-V) rechtskräftig. Die örtlichen Bauvorschriften werden daher vollständig aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans genommen. Die Vorschriften für das Plangebiet sind im Abschnitt 4 der Gestaltungssatzung zu finden. Im Bebauungsplan wird unter „Nachrichtliche Übernahmen“ auf die Satzung verwiesen.

Begründung

Geänderter Entwurf vom 31. März 2014

7 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m²]	
1 Baugebiete	9.361	
▪ Sondergebiet Wochenendhäuser	9.361	
2 Verkehrsflächen	3.164	
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	3.164	
3 Grünflächen	11.942	
▪ Parkanlage	874	
▪ Dünen	11.068	
4 Flächen für den Hochwasserschutz	11.068*	
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	24.467	

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

* wird nicht auf den Geltungsbereich angerechnet, da Fläche bereits anderweitig enthalten

8 Durchführung der Planung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Durchführung der Planung nicht notwendig.

Bei der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung entstehen der Gemeinde keine Kosten, da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt und eine Neuordnung hinsichtlich Grunderwerb, Straßenbau, Kanalisation, Straßenbeleuchtung, Markierung und Beschilderung, o. ä., nicht vorgenommen wird.

9 Umweltbericht

Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalt und Ziele des Plans

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ostseepromenade und weiterhin östlich des Ortszentrums Boltenhagens. Es wird durch die Verkehrsflächen Strandpromenade und die Seestraße in Verlängerung der Mittelpromenade, welche beide in Ost-West-Richtung verlaufen, strukturiert.

Im Plangebiet haben sich kleine Wochenendhäuser etabliert.

Es sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu einer städtebaulich geordneten und siedlungsstrukturell angepassten Bebauung östlich des Ortszentrums geschaffen werden.

Die Gemeinde strebt für das Plangebiet an:

- die Erhaltung und Erneuerung der Wochenendhausnutzung und damit in Verbindung der städtebaulichen Qualitäten und Freiraumstrukturen des Plangebietes
- Erhaltung und Erneuerung des Erscheinungsbildes
- Entwicklung der Quantität unter Berücksichtigung der Wochenendhausnutzung

- weitestgehende Sicherung und Gewährleistung der Erhaltung und Erneuerung des gebietsprägenden Großgrünbestandes.

Da Boltenhagen der Fremdenverkehrsschwerpunkt in der Region Westmecklenburg ist, besitzt es besondere Eignung für die Erholungsnutzung. Die Stellung als örtlicher Siedlungsschwerpunkt schließt gleichfalls das Vorhalten von Flächen für die Erholung ein. Insofern steht die Sicherung und Erneuerung des Bestandes mit Wochenendhausnutzung und den damit verbundenen kurzzeitigen Erholungsaufenthalten im Einklang.

9.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben der Standorte

Die Festsetzungen wurden auf der Basis der Bestandsanalyse getroffen. Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß der derzeit vorherrschenden Nutzung in Form eines Sondergebietes "Wochenendhäuser" festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde für die einzelnen Wochenendhäuser unter dem Aspekt der Gleichbehandlung jeweils mit einer max. GR von 65m² die gleiche Größe eingeräumt. Weiterhin wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da hier als Beurteilungsgrundlage der § 34 BauGB dient (einfacher Bebauungsplan). Weiterhin wird auf die Einhaltung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (bei Wochenendhausgebieten GRZ 0,2/ GFZ 0,2) verwiesen. Die Obergrenzen dürfen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bei Wochenendhausgebieten nicht überschritten werden.

Die vorhandenen Verkehrswege werden weiterhin genutzt. Es besteht das Ziel, sämtliche Grundstücke über die Seestraße zu erschließen, um so die Strandpromenade dem fußläufigen bzw. dem Rad-Verkehr vorzubehalten, da diese einen beliebten Spazierweg darstellt und die Erholungsfunktion des Ostseebades hervorhebt.

Grünflächen und Bäume wurden in ihrem Bestand erfasst. Die Grünflächen wurden entsprechend ihrer Funktion als "Düne" oder "Parkanlage" festgesetzt; die Bäume wurden als dauerhaft zu erhalten festgesetzt.

9.1.3 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Wie schon aufgeführt, wird mit der vorliegenden Bauleitplanung ein bestehendes Baugebiet überplant. Es werden lediglich wenige maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten unter Bezug auf § 34 BauGB planungsrechtlich ermöglicht.

9.1.4 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Eine im Landschaftsplan der Gemeinde ausgesprochene Empfehlung ist der Schutz und langfristige Erhalt des vorhandenen Großbaumbestandes, um den Charakter des stark durchgrünten Siedlungsbereiches zu erhalten. Abgängige Bäume sollten durch heimische, standortgerechte ersetzt werden. In den küstenparallelen Siedlungsbereichen wird das Ortsbild in starkem Maße von Großbäumen bzw. von Waldbeständen geprägt. So wird auch das Gebiet zwischen dem Küstenwald und der Seepromenade mit Kiefern und Eichen genannt. Die zusammenhängenden Waldbereiche innerhalb der Ortslage sollten insbesondere im Hinblick auf ihre Küstenschutzfunktion langfristig erhalten werden. Innerhalb der Bauflächen ist die Küstenschutzfunktion der Gehölzbestände stark eingeschränkt, eine gewisse Bedeutung kommt jedoch auch diesen Gehölzen als Windschutz zu.

Im Vorläufigen Gutachtlichen Landschaftsprogramm (2003) wird das gesamte Gemeindegebiet von Boltenhagen als Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft. Den Belangen des Naturschutzes soll bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden. Gleichzeitig ist das gesamte Gemeindegebiet als Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung dargestellt. Die für die Erholung besonders geeigneten Landschaftsräume sollen weder durch andere Nutzungen noch durch die Erholungsnutzung selbst beeinträchtigt werden. Boltenhagen gehört zu einem störungsarmen Landschaftsraum mit geringer Zersiedlung und Zerschneidung durch Verkehrsachsen.

Begründung

Geänderter Entwurf vom 31. März 2014

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg (Erste Forstschreibung 2008) sind für das Plangebiet keine Ziele definiert. Grundsätzlich ist jedoch auch hier der Erhalt der naturnahen Küstenwälder zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan grenzt im Norden unmittelbar an das Europäische Vogelschutzgebiet "Küstenlandschaft Wismarbucht" (DE 1934-401, Stand: Kabinettsbeschluss vom 29.1.2008) an. Das StAUN Schwerin teilte in seiner Stellungnahme vom 2. Februar 2005 im vorhergehenden Verfahren (zum nun nichtigen Bebauungsplan) mit, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes für den nicht zum Gemeindegebiet gehörigen Bereich des Küstengewässers, für den das StAUN gemäß § 56 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V als Fachbehörde für Naturschutz zuständig ist, nicht erkennbar ist. Vom Plangebiet ausgehend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das vorgenannte Gebiet auf Grund der Überplanung des Bestandes zu erwarten.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen grenzt mit dem östlichen Gemeindegebiet an das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302) und mit dem westlichen Gemeindegebiet im Westen an das FFH-Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301). Vom Plangebiet ausgehend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das vorgenannte Gebiet auf Grund der Überplanung des Bestandes zu erwarten.

Durch die vorliegende Bauleitplanung allein ergeben sich also derzeit keine Auswirkungen, die erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des in der Nähe gelegenen Schutzgebietes nach sich ziehen könnten, was auch die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 12. Januar 2010 mitteilt. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorgenannten Schutz- und Erhaltungsziele in der Summe mit weiteren Planungen und Projekten verweist die Gemeinde auf die FFH-Vorprüfung zum westlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel". Hier wurde im Ergebnis festgestellt, dass unter Berücksichtigung der gegebenen Bestandssituation (Übernachtungs- und Tagesgäste) und anderer Planungen, die weitere Bettenkapazitäten schaffen und Strandgäste nach Boltenhagen bringen, sowohl während der Badesaison als auch während der übrigen Jahreszeit keine schädigenden Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebiets zu erkennen sind.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich Boltenhagen 3,20m ü NHN (3,00m ü HN), höhere Wasserstände sind möglich. 1994 wurde in Boltenhagen zum Schutz des Strand- und Dünenbereiches Vorstrand, Strand und Düne verstärkt. Zudem fanden in diesem Abschnitt auf der ca. 40 m breiten und im Durchschnitt 4 m ü. HN hohen Düne auf der Südseite umfassende Ergänzungspflanzungen statt. Dieser Bereich und auch der landseitige maximal bis 12m breite Gehölz- und Grünstreifen entlang der Strandpromenade ist nach dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern als Küstenschutzwald Typ 2 ausgewiesen. Die rechtliche Grundlage bildet der § 83 LWaG. Demnach sind Küstenschutzwälder Elemente der Küsten- und Hochwasserschutzsysteme, die gemäß § 83 LWaG (1) der Unterhaltungslast des Landes Mecklenburg-Vorpommern unterliegen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die Bebauung mit kleinteiligen Wochenendhäusern. Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen ist das Plangebiet als Innenbereich nach §34 BauGB zu beurteilen. Die Regelung des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist jedoch hier im Hinblick auf die zu verfolgenden städtebaulichen Ziele allein nicht ausreichend, so dass diese im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung als einfacher Bebauungsplan mit Hilfe geeigneter Festsetzungen langfristig gesichert werden sollen.

Naturräumlich bildet der Planungsraum den zentralen Küsten- und Uferbereich innerhalb der weitgeschwungenen Boltenhagen-Bucht, die innerhalb der Wismar-Bucht als westlichste Rundbucht durch einen geradlinigen und ausgeglichenen Verlauf gekennzeichnet ist.

Der Planungsraum ist geprägt durch diese besondere naturräumliche Gegebenheit; er liegt innerörtlich und ist bereits bebaut. Von besonderem ökologischen und visuellen Wert ist insbesondere der durchgängige Wald- und Gehölzbestand, der seeseitig von der Mittelpromenade locker bebaut wurde, sowie der zum Planungsraum gehörende Dünenabschnitt seeseitig der Strandpromenade.

Auch die **abiotischen Standortfaktoren** werden maßgeblich durch die unmittelbare Ostseenähe geprägt. Standortbestimmend und vegetationsprägend sind einerseits die lokalklimatischen Verhältnisse, die vor allem durch den Einfluss des Wassers bestimmt werden. Andererseits sind es geologisch-bodenkundliche Parameter, die das Erscheinungsbild dieses Landschaftsausschnittes bestimmen.

Bezüglich der klimatischen Werte bestimmen maritime Einflüsse die Klimadaten. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt 550 mm, die mittlere Jahrestemperatur 8.0 °C, das Temperaturmittel im Januar 0.5 °C und im Juli 17.5 °C. In küstennahen Räumen ist grundsätzlich mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Die küstentypische Windzirkulation wird jedoch im Planungsraum durch die windbremsende Wirkung des durchgängigen Großbaumbestandes gemindert. Lediglich im Dünen- und Strandbereich ist bei den vorherrschenden Nord- und Nordwestwinden mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. An wind-schwachen Tagen sind Windbewegungen zu erwarten, die sich durch die unterschiedliche Erwärmung von Land und Meer ergeben.

Im geschlossenen Waldstreifen und in abgeminderter Form auch im aufgelichteten und bebauten Waldstreifen seeseitig der Mittelpromenade sind die kleinklimatischen Einflussfaktoren des Waldes wirksam. Neben der windbremsenden Wirkung gehört dazu vor allem die Abschwächung von Temperaturextremen.

Die Standortverhältnisse werden des Weiteren vom geologischen Untergrund des Dünenzuges, der sich zwischen Ostsee und dem ehemaligen Küstenüberflutungsmoor der Tarnewitzer Niederung erstreckt, bestimmt. Gemäß der nacheiszeitlichen Küstenausgleichsprozesse ist der gesamte Oberbodenbereich vom angewehten bzw. erodierten Dünen sand gebildet. Nach Fixierung des Dünenbereiches infolge von Küstenschutzmaßnahmen hat sich in Verbindung mit der durchgängigen Gehölzbestockung im Laufe der Jahrzehnte ein gewisser Feinerde- und Humusanteil im Oberbodenbereich entwickelt. Bodenart bedingt ist die für das Pflanzenwachstum bedeutsame Wasserhaltekapazität gering, die Grundwasserneubildungsrate dagegen hoch und die Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen jedoch ebenfalls stark erhöht.

Bezüglich der **Arten- und Lebensgemeinschaften** sind die Biotopstrukturen des Strand- und Dünenbereiches sowie die gesamte landseitige Fläche landseits der Strandpromenade zu beschreiben und zu bewerten.

Der gesamte Strandabschnitt unterliegt als intensiv genutzter Sandstrand keinem naturschutzrechtlichen Schutzstatus. Auch die mit Strandhafer bepflanzte Dünenkrone erfüllt zwar wichtige Funktionen im Küstenschutz, ist aber ebenfalls nur in den Dünenbereichen, die durch ständige Sandzufuhr und durch das Vorkommen der kennzeichnenden Pflanzenarten der Weißdüne geprägt sind, als gesetzlich geschütztes Biotop zu werten.

Im Zuge von umfangreichen Küstenschutzmaßnahmen wurde 1994 auch die Düne im Abschnitt des Geltungsbereiches erhöht und seeseitig bepflanzte. Die im Durchschnitt 8 m breite Schutzanpflanzung wurde ausschließlich aus heimischen windfesten und erosionsschützenden Strauch- und Baumarten in dichtem Verband hergestellt. Vorhandenes Großgrün, vornehmlich Stieleichen und Kiefern, wurden in die Anpflanzungsfläche integriert. Trotz der erst künstlich entstandenen Anlage zeigt die derzeit noch gezäunte Anpflanzungsfläche bereits im dritten Jahr nach Fertigstellung deutliche Anklänge an ein gesetzlich geschütztes Dünen-

Begründung

Geänderter Entwurf vom 31. März 2014

gebüsch und unterliegt (unabhängig vom Schutzstatus bezüglich des Hochwasserschutzes) bereits jetzt oder zumindest mittelfristig dem besonderen Schutzstatus eines gesetzlich geschützten Biotops.

In zum Geltungsbereich gehörenden Strandabschnitt führen acht mit Holzbohlen befestigte Zugänge zum Strand.

Durchgängiger Großbaumbestand prägt den gesamten großzügig und locker bebauten Bereich zwischen Mittel- und Strandpromenade. Eine Bebauung dieses Waldstreifens setzte vor ca. 100 Jahren ein. Der kieferngeprägte Dünenwald wurde aufgelichtet. Auf nahezu allen Grundstücken sind jedoch Kiefern und wenige Eichen verblieben, so dass im gesamten bebauten Streifen der Waldcharakter erhalten blieb. Die Küstenschutz- und Lebensraumfunktion ist jedoch auch hier durch die durchgängige Bebauung erheblich gestört. Neben der Überbauung und gärtnerischen Nutzung (und in der Folge Florenverfälschung) wirkt sich insbesondere die Befahrung und somit Bodenverdichtung der Grundstücke sowie das Fehlen von mehrschichtigen Bestandsstrukturen (in Angrenzung zum ausgewiesenen Küstenschutzwald Typ 2) nachteilig aus. Nur auf den kleinflächig ungenutzten Grundstücksteilen werden die Schutzfunktionen vollständig gewährleistet. Sämtlichen Bäumen muss jedoch eine herausragende Ortsbildprägende und siedlungstypische Bedeutung beigemessen werden.

Die Seestraße als östlichste Weiterführung der Mittelpromenade blieb unbefestigt. Im Zuge der Küstenschutzmaßnahmen wurde die Strandpromenade ebenfalls in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a und weiterhin B 11a_4 wurde das Bundesnaturschutzgesetz und in Folge auch das Landesnaturschutzgesetz M-V geändert. Nach dem bis zum 30. April 2010 gültigen Landesnaturschutzgesetz durften bauliche Anlagen grundsätzlich in einer Entfernung von 200m landwärts der Mittelwasserlinie der Ostseeküste nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Da gemäß § 34 BauGB für das Gebiet ein Anspruch auf Bebauung besteht, bzw. hiermit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt wird, galt § 19 Abs. 1 LNatG M-V jedoch nicht. Seit dem 1. März 2010 gilt das "neue" Bundesnaturschutzgesetz, damit einhergehend ebenfalls seit dem 1. März 2010 das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Hiernach gilt nunmehr ein Schutzstreifen von 150m von der Mittelwasserlinie, in dem bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Da gemäß § 34 BauGB für das Gebiet ein Anspruch auf Bebauung besteht, bzw. hiermit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt wird, gilt § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V jedoch nicht.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a und weiterhin B 11a_4 wurde das Landeswassergesetz des Landes M-V novelliert (letzte Änderung seit 1. März 2010 in Kraft). Es dürfen gemäß § 89 LWaG M-V in einem Abstand von 200m landwärts von der Mittelwasserlinie grundsätzlich keine baulichen Anlagen an Küstengewässern errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, die auf Grund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist (§ 89 Abs. 4 i.V.m. § 82 Abs. 2 LWaG M-V).

Südlich der Mittelpromenade befindet sich eine innerörtliche Waldfläche. Der 30m-Abstand mit baulichen Anlagen des Planungsgebietes zum Wald gemäß LWaldG M-V wird eingehalten. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses 30m-Abstandes.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Überplanung des Gebietes soll eine Nutzung i. S. des schon vorhandenen Bestandes ermöglicht werden; d.h. Wochenendhäuser. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren

Flächen richtet sich nach dem baulichen Bestand, wobei eine geringfügige Erweiterung i.V.m. § 34 BauGB ermöglicht wird. Die Bäume und Grünflächen im Plangebiet werden in ihrem Bestand gesichert.

Unter Berücksichtigung der einzelnen Nutzungsintensitäten sind bei Durchführung der Planung folgende Umweltauswirkungen einzuschätzen:

a) Schutzgut Mensch

Durch die geringfügige Erweiterungsmöglichkeit ist mit einer unmerkbar erhöhten Anzahl der Wochenendhausnutzer zu rechnen. Die vorliegende Bauleitplanung i.V.m. § 34 BauGB begrenzt die Entwicklung stark, so dass das diesbezügliche Konfliktpotenzial als sehr gering eingeschätzt wird.

Mit der Bereitstellung von der Sondergebietsfläche für Wochenendhäuser wird eine attraktive Möglichkeit für den vorübergehenden Erholungsaufenthalt gesichert und aufgewertet und nur in sehr geringem Maße zusätzlich geschaffen.

Der Charakter des Baugebietes wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Mit den Festsetzungen wird die Basis für die Regelung der verkehrlichen Erschließung gelegt und somit die Erholungsfunktion der Strandpromenade gestärkt.

Lärmimmissionen, bspw. durch Kfz-Verkehr oder gewerblich genutzte Anlagen, die sich schädlich auf Gäste und Anwohner auswirken, sind nicht erkennbar.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Teile einer der größten Saatkrähen-Kolonien des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Fast die gesamte Saatkrähenkolonie liegt im benachbarten innerörtlichen Waldgebiet südlich der Mittelpromenade (B-Plan Nr. 11b), erstreckt sich auch einige Bäume innerhalb der bereits bebauten Bereiche an der Mittelpromenade/ Seestraße. Saatkrähen unterliegen der EU-Vogelschutzrichtlinie und sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die Saatkrähe ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 9 BNatSchG eine in Europa natürlich vorkommende Vogelart i. S. des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG, die nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 b) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten zählt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Entwicklungsformen, Nist- und Brutstätten der besonders geschützten wildlebenden Tierarten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Weiterhin ist es verboten, wildlebende Tiere der europäischen Vogelarten an ihren Nist- und Brutstätten durch Aufsuchen zu stören. Insbesondere ist es unzulässig, Bäume zu fällen oder den Habitus nachhaltig zu verändern, auf denen sich Nester der Saatkrähe befinden. Während der Brutzeit sind durch geplante Baumaßnahmen alle Störungen auszuschließen, die sich negativ auf einen erfolgreichen Brutablauf auswirken können.

Die als "künftig fortfallend" dargestellten Bäume im Plangebiet bedingen eine Inaussichtstellung der Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Eine geforderte Regelung der Bauzeiten hinsichtlich der Vermeidung der Störung der Saatkrähenkolonie kann nicht als Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan formuliert werden, da hierfür die gesetzliche Grundlage fehlt. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Es erfolgte keine Ausweisung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen und/oder Baulinien. Bei Erweiterungen bzw. Neubau muss sich die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück im Einzelfall unter Berücksichtigung des § 34 BauGB sowie der Ortsbildprägenden Baufluchten einordnen. Der Großbaumbestand ist hierbei zu berücksichtigen.

Hiermit sind mögliche Erweiterungen für bereits bestehende Gebäude oder – bei künftigen Wegfall von Gebäuden – Ersatzstandorte auf dem jeweiligen Grundstück entsprechend zu wählen. Stets ist von der baulichen Inanspruchnahme gärtnerisch genutzte Fläche bzw. bereits versiegelte Fläche (Zufahrtsbereich, Hofffläche, o. ä.) betroffen.

Begründung

Geänderter Entwurf vom 31. März 2014

Unter diesem Aspekt werden sich Ausnahmen auf folgenden Grundstücken ergeben:

Von West nach Ost:

Hausnr./ Baumn.	Flurstück	Anzahl	Durchmesser in 1m Höhe (in m)	Stammumfang in 1,30m Höhe (in m)	Baumart	Schutz nach NatSchAG/ Baumschutz- Satzung (BSS)
Strandpromenade						
61c	2/4	1	0,3	0,95	Kiefer	BSS
62	3	1	0,2	0,60	Birke	BSS
		1	0,3	0,95	Birke	BSS
		2	0,4	1,25	Birke	NatSchAG
68	5/13	2	0,2	0,60	Eiche	BSS
Seestraße						
13	5/54	1	0,4	1,25	Kiefer	NatSchAG
29	5/14	1	0,2	0,6	Kiefer	BSS
		1	0,4	1,25	Kiefer	NatSchAG
33	5/15	2	0,4	1,25	Kiefer	NatSchAG
		1	0,3	0,95	Kiefer	BSS
		1	0,2	0,60	Kiefer	BSS
37	5/18	1	0,2	0,60	Eiche	BSS
Verkehrsfläche Seestraße						
② ③ ④		3	0,33	1,05	Kiefer	NatSchAG
⑤ ⑦ ⑧		3	0,41	1,30	Kiefer	NatSchAG
⑥		1	0,45	1,45	Kiefer	NatSchAG
⑨		1	0,20	0,62	Eiche	-
⑩		1	0,62	1,95	Kiefer	NatSchAG

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches nach Maßgaben der Baumschutzsatzung geschützt, soweit sie nicht dem § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) unterliegen. Der Ersatz von abgängigen Bäumen regelt sich somit je nach Schutzstatus entweder nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung oder (bei geschützten Bäumen nach NatSchAG M-V) nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Für die Beseitigung von Bäumen sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen führen können, ist eine Genehmigung im Falle geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde, im Falle geschützter Bäume nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung bei der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu beantragen.

Der durch das Großgrün geprägte Gebietscharakter bleibt trotz der auf Grund von Erweiterungs- und Ausbaumaßnahmen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes künftig fortfallenden Bäume weiterhin erhalten. Die Erhaltung der vorhandenen Großbäume auf den Grundstücken wird festgesetzt (Einzelfestsetzung in der Planzeichnung, sowie als textliche Festsetzung). Sollte es im Einzelfall doch zu Beeinträchtigungen bzw. Abgang von Bäumen kommen, so ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V

Südlich der Mittelpromenade befindet sich eine innerörtliche Waldfläche. Das Plangebiet liegt außerhalb des 30m-Waldabstandes, so dass es hier nicht zu Konflikten auf Grund der vorliegenden Bauleitplanung kommt.

c) Schutzgut Boden

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bereits bebautes Gebiet überplant, mit dem Ziel dieses in seinem Bestand zu sichern und in sehr geringem Umfang Erweiterungen zuzulassen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen werden somit geschaffen. Damit sind in eher geringem Umfang innerhalb des Sondergebietes Versiegelungen und damit Beeinträchtigungen des Bodens verbunden.

Die Grünflächen werden in ihrem Bestand gesichert und entsprechend festgesetzt; die Verkehrsflächen ebenso.

Die Überplanung erfolgt unter Beibehaltung des städtebaulichen Charakters des Plangebietes. Da hier ein bereits bebautes Gebiet gesichert und behutsam entwickelt wird, ist dies als sparsamer Umgang mit dem Boden zu sehen.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung wirken sich nur in geringem Umfang auf das Schutzgut Boden aus.

d) Schutzgut Wasser

Durch die zunehmende Versiegelung wird die Situation der Versickerung des Niederschlagswassers und somit die Regeneration des Grundwassers beeinträchtigt. Da hier jedoch bereits bebautes Gebiet vorhanden ist und lediglich sehr geringe Erweiterungen zulässig sind, ist eine Änderung der grundlegenden Situation diesbezüglich nicht erkennbar. Unbelastetes Niederschlagswasser ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Park- und Stellplatzflächen sind sparsam zu versiegeln. Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 13. Januar 2010 mit, dass eine zentrale Ableitung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Ansonsten lassen sich für dieses Schutzgut keine besonderen Betroffenheiten ableiten.

e) Schutzgut Klima/ Luft

Derzeit befinden sich im Planbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig bzw. anzeigepflichtig sind. Kleinklimatisch wirksame Veränderungen sind nicht zu erwarten, da großflächige Versiegelungen (wo extreme Strahlungsverhältnisse entstehen können) ausgeschlossen werden.

f) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt; jedoch sind archäologische Funde möglich.

Auf Grund der städtebaulichen und gestalterischen Vorprägung erachtet es die Gemeinde zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes als notwendig, einige Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen. Als Grundlage diene die Bestandsanalyse des Gebietes, nach denen das ortstypische Erscheinungsbild ermittelt wurde (Gebäudestellung/ Dachform/ -neigung, Firstrichtung). Diese Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sind wesentlicher Bestandteil zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und entsprechen der ortstypischen Bauweise im Plangebiet.

Negative Einflüsse auf dieses Schutzgut sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

g) Schutzgut Landschaft

Das typische Landschaftsbild wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert, welches durch die auf die Sicherung und maßvolle Entwicklung abstellenden Festsetzungen gesichert wird. Die Höhe und die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientiert sich am baulichen Bestand; bedeutende Landschaftsbestandteile – wie hier das Großgrün und die Grünflächen – werden gesichert.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung gemäß dem Bestand als Baugebiet gemäß § 34 BauGB bzw. als Grünflächen und Verkehrsachsen.

9.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Großbaumbestand im Plangebiet wird – bis auf einige Bäume - als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Damit wird auch gleichzeitig der Lebensraum der Saatkrähenkolonie geschützt. Zu deren Schutz, der ohnehin auf Grund § 44 BNatSchG sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie gegeben ist, wird ein entsprechender Hinweis

Begründung

Geänderter Entwurf vom 31. März 2014

auf dem Plan formuliert. Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Saatkrähen durch die vorliegende Bauleitplanung sind nicht zu erwarten.

Abgängige Bäume sind je nach Schutzstatus entweder gemäß des Baumschutzkompensationserlasses (im Falle geschützter Bäume gemäß Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) oder gemäß der gemeindlichen Baumschutzsatzung zu ersetzen. Es wird auf die Einholung einer Genehmigung im konkreten Fall bei den entsprechend zuständigen Behörden hingewiesen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Park- und Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Durch entsprechende Festsetzungen, auch zur Höhe der baulichen Anlagen und deren äußerer Gestaltung, ebenso die Erhaltung des Großgrüns, wird das Fortbestehen des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes sichergestellt.

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen ist das Plangebiet als Innenbereich nach §34 BauGB zu beurteilen. Da eine Bebauung auch auf dieser Basis kann, ist ein Ausgleich nicht zu erbringen.

9.2.5 Alternativenuntersuchung

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das bereits bebaute Gebiet unter Berücksichtigung der vorgenannten Planungsziele maßvoll zu entwickeln. Die getroffenen Festsetzungen erfolgten auf Basis der Bestandsanalyse unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen. Auf die Entwicklung von Planungsalternativen wurde somit verzichtet.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden keine besonderen technischen Verfahren angewendet. Es wird im Wesentlichen auf bekannte Daten oder vorhandene Kenntnisse der Örtlichkeit und der Zusammenhänge zurückgegriffen.

9.3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Prüfung der prognostizierten Umweltauswirkungen sind keine gezielten Maßnahmen erforderlich. Die Vollständigkeit der lt. Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann von der Gemeinde im Rahmen der ordnungsrechtlichen Prüfungen kontrolliert werden.

Darüber hinaus hat jeder Grundstückseigentümer darauf zu achten, dass durch weiterführenden Maßnahmen (wie z. B. bauliche Maßnahmen, Grundstücksteilung) keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

9.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bereits bebautes Gebiet östlich des Ortszentrums des Ostseebades Boltenhagen überplant. Das Plangebiet bildet einen wichtigen Bestandteil der Bereitstellung von Erholungsflächen im Gemeindegebiet für den kurzzeitigen Erholungsaufenthalt ein.

Die Gemeinde strebt für das Plangebiet die Festschreibung und maßvolle Entwicklung der Nutzungs-/ Gebietsstrukturen hinsichtlich der langfristigen Sicherung seines städtebaulichen Charakters an; ebenso die Erhaltung und Entwicklung des Großgrünbestandes.

Die prognostizierten Auswirkungen der Planung werden im vorliegenden Umweltbericht ermittelt und hinsichtlich ihrer Eingriffsschwere analysiert.

Zum Schutz der vorhandenen Großbäume und insgesamt des Orts- und Landschaftsbildes wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Hiermit wird weiterhin der Schutz des Lebensraumes der vorhandenen Saatkrähenkolonie gewährleistet.

10 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung wird zum Abschluss des Verfahrens formuliert.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

- der Bürgermeister -

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b, D-23966 Wismar
Tel. 03841-20 00 46, Fax. 03841-21 18 63
email: wismar@planung-blanck.de

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur
Saatkrähenkolonie
im Bereich des
Bebauungsplans Nr. 11a "Strandpromenade-Nord"
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Bearbeiter:

neuvia - ingenieure und architekten
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg

freier Landschaftsarchitekt, BDLA
Vivaldistraße 13
17033 Neubrandenburg
E-Mail: meier-schomburg@neuvia.de



03. Juni 2010

1 Einleitung¹

Die Gemeinde Boltenhagen möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 11a für den Bereich der Strandpromenade-Nord das Planungsrecht regeln. Der Aufstellungsbeschluss für das aktuelle Verfahren wurde im Jahr 2008 gefasst.

Das Plangebiet nimmt in Boltenhagen eine hervorzuhebende Stellung innerhalb des Gemeindegebietes ein, da dieses Gebiet einen wichtigen Abschnitt der baukulturellen und damit einher gehenden schon frühen touristischen Nutzung im Sinne der Fortentwicklung Boltenhagens zu einem Ostseebad darstellt. In Verbindung mit der besonders attraktiven Lage in Strandnähe strebt die Gemeinde für das Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung an, wofür mit der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden sollen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Saatkrähenkolonie. Dieser „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ stellt die Planung dar und untersucht, ob von dieser Planung Auswirkungen auf die Saatkrähen und die Brutkolonie zu erwarten sind.²

1.1 Lage des Plangebietes

Das Ostseebad Boltenhagen liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg im nördlichen Teil der Wismarbucht und hat sich seit dem 19. Jahrhundert zu einem Zentrum des Ostseetourismus entwickelt. Der Ort ist durch eine lockere Bebauung innerhalb des ufernahen Kiefernwaldes geprägt. Die Wohn- und Ferienhäuser sind in verschiedenen Zeitepochen bei Erhaltung der Bäume in den Küstenschutzwald hineingebaut worden. Erhalten sind auch unbebaute Waldabschnitte, die von Wegen durchzogen, der Erholung und Ruhe dienen.

Das Plangebiet schließt in östlicher Richtung an das Ortszentrum Boltenhagens an. Es wird durch die von West nach Ost verlaufende Strandpromenade im Norden und die Mittelpromenade im Süden begrenzt. Durch verschiedene Wege, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, ist das Plangebiet an die Ostseeallee angebunden. Von der Strandpromenade zweigen kleine Wege ab, die den Zugang zum Strand über die Düne gewähren.

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch eine villenartige Bebauung, die Ferien- und Dauerwohnungen, Pensionen sowie Einrichtungen für den Kurbetrieb beherbergen, geprägt. Im östlichsten Teil haben sich kleinere Wochenendhäuser etabliert. Trotz der Bebauung ist im Plangebiet durchgängiges Großgrün vorhanden, so dass auch der bebaute Bereich einen waldähnlichen Charakter besitzt. Charakteristisch sind große Grundstücke (bis auf die Wochenendhäuser), die sich von der Mittelpromenade bis zur Strandpromenade erstrecken, mit vergleichsweise gering überbauter Fläche.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist der Fremdenverkehrsschwerpunkt in der Region. Somit ist der Tourismus als Wirtschaftszweig in besonderem Maße zu entwickeln. Boltenhagen ist sich seiner Stellung als traditionelles Ostseebad bewusst und setzt auf die qualitative Aufwertung und Intensivierung vorhandener Flächen und Einrichtungen.

¹ Wiedergabe wesentlicher Inhalte aus der Begründung zum BP

² Entsprechend Hinweis der unteren Naturschutzbehörde im Schreiben vom 12.01.2010

Damit eng verbunden zeigen sich die Pflege, der Schutz und die Entwicklung der Natur und Landschaft, da diese selbst als natürliche Potenziale die Grundlage für die landschaftsgebundene Erholung und somit die touristische Entwicklung bilden.

Die Gemeinde verfolgt folgende Planungsziele:

- Festschreibung und maßvolle Entwicklung der Struktur des Plangebietes zur langfristigen Sicherung und Rückgewinnung seines städtebaulichen Charakters auf Grund der baukulturellen Bedeutung für die Entwicklung Boltenhagens als Ostseebad und der damit einhergehenden schon frühzeitigen touristischen Nutzung,
- Erhaltung, Festschreibung und Entwicklung des gebietsprägenden Großgrünbestandes.

1.3 Verkehrsmäßige Erschließung

In den Entwicklungsepochen der Bebauung im Plangebiet gab es unterschiedliche Ausrichtungen der Häuser. Zunächst war für die entstehenden Beherbergungseinrichtungen die Ausrichtung auf die Ostsee und auf die Strandpromenade bestimmend. Die kleinteiligere Bebauung mit Wochenendhäusern oder die Teilung von Grundstücken führten zu einer verstärkten Ausrichtung auf die Mittelpromenade.

Heute besteht das Ziel, sämtliche Grundstücke über die Mittelpromenade oder die abzweigenden Stichwege zu erschließen, um so die Strandpromenade dem fußläufigen Verkehr vorzubehalten. Die Strandpromenade stellt einen beliebten Spazierweg und somit einen Fußweg mit Erholungscharakter dar. Sie ist ein charakteristisches Element des Ostseebades, ihre Entwicklung ist ein wichtiges Ziel der Ortsentwicklung Boltenhagens.

Die Mittelpromenade dient der Erschließung der Grundstücke. Sie ist weitgehend als Mischverkehrsfläche ausgebaut und wird somit auch für den fußläufigen Verkehr genutzt, ebenso die Verbindungswege von der Ostseeallee zur Strandpromenade.

1.4 Grünkonzept

Da die Erhaltung des Großgrüns Bestandteil der Ziele und Zwecke der vorliegenden Planung ist, wird deren Bestand als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Während der Baumaßnahmen fortfallende oder beeinträchtigte Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde ausgesprochene Empfehlungen ist der Schutz und langfristige Erhalt des vorhandenen Großbaumbestandes, um den Charakter des stark durchgrünten Siedlungsbereiches zu erhalten. Abgängige Bäume sollten durch heimische, standortgerechte ersetzt werden. In den küstenparallelen Siedlungsbereichen wird das Ortsbild in starkem Maße von Großbäumen bzw. von Waldbeständen geprägt.

Die zusammenhängenden Waldbereiche innerhalb der Ortslage sollten insbesondere im Hinblick auf ihre Küstenschutzfunktion langfristig erhalten werden. Innerhalb der Bauflächen ist die Küstenschutzfunktion der Gehölzbestände stark eingeschränkt, eine gewisse Bedeutung kommt jedoch auch diesen Gehölzen als Windschutz zu.

Im Abschnitt östlich der Seestraße, die hier noch nicht ausgebaut ist, sind mehrere Bäume als „künftig fortfallende“ gekennzeichnet. Bei einem Ausbau der Straße sind vor allem im Einmündungsbereich von der Seestraße die notwendigen Radien einzuhalten. Es ist davon auszugehen, dass hier einzelne Bäume gefällt werden müssen.

1.5 Fauna

Innerhalb des Planbereiches befinden sich Teile einer der größten Saatkrähen-Kolonien des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Fast die gesamte Saatkrähenkolonie liegt im benachbarten innerörtlichen Waldgebiet südlich der Mittelpromenade (B-Plan Nr. 11b). Sie erstreckt sich auch auf einige Bäume innerhalb der bereits bebauten Bereiche an der Mittelpromenade.

Saatkrähen unterliegen der EU-Vogelschutzrichtlinie und sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die Saatkrähe ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG eine in Europa natürlich vorkommende Vogelart i. S. des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten zählt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Entwicklungsformen, Nist- und Brutstätten der besonders geschützten wildlebenden Tierarten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Weiterhin ist es verboten, wildlebende Tiere der europäischen Vogelarten an ihren Nist- und Brutstätten durch Aufsuchen zu stören. Insbesondere ist es unzulässig, Bäume zu fällen oder den Habitus nachhaltig zu verändern, auf denen sich Nester der Saatkrähe befinden. Während der Brutzeit sind durch geplante Baumaßnahmen alle Störungen auszuschließen, die sich negativ auf einen erfolgreichen Brutablauf auswirken können.

Die als "künftig fortfallend" dargestellten Bäume im Plangebiet bedingen eine Inaussichtstellung der Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Eine geforderte Regelung der Bauzeiten hinsichtlich der Vermeidung der Störung der Saatkrähenkolonie kann nicht als Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan formuliert werden, da hierfür die gesetzliche Grundlage fehlt. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen (aus: Umweltbericht Ziff. 9.2.2 b)).

2 Bestand

Durchgängiger Großbaumbestand prägt den gesamten großzügig und locker bebauten Bereich zwischen Mittel- und Strandpromenade. Eine Bebauung dieses Waldstreifens setzte vor ca. 100 Jahren ein. Der kieferngeprägte Dünenwald wurde aufgelichtet. Auf nahezu allen Grundstücken sind große Kiefern (*Pinus*) oder Eichen (*Quercus*) erhalten worden, so dass der Waldcharakter erhalten blieb. Die Küstenschutz- und Lebensraumfunktion ist durch die durchgängige Bebauung erheblich gestört. Neben der Überbauung und gärtnerischen Nutzung (und in der Folge Florenverfälschung) wirken sich insbesondere die Befahrung und somit Bodenverdichtung der Grundstücke sowie das Fehlen von mehrschichtigen Bestandsstrukturen, v. a. auf der Nordseite der Grundstücke (in Angrenzung zum ausgewiesenen Küstenschutzwald) nachteilig aus. Nur auf den kleinflächig ungenutzten Grundstücksteilen werden die Schutzfunktionen vollständig gewährleistet.

Sämtlichen Bäumen muss eine herausragende Ortsbildprägende und siedlungstypische Bedeutung beigemessen werden.

Die mittels Verbundpflaster befestigte Mittelpromenade ist in diesem Abschnitt über fünf Wege von der Ostseeallee her zu erreichen. Der östlichste Abschnitt der Mittelpromenade (ab Seestraße) blieb unbefestigt. Im Zuge der Küstenschutzmaßnahmen wurde die Strandpromenade ebenfalls in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt.

In zwei Bereichen werden die großen Kiefern von Saatkrähen als Nistbäume genutzt. Der wesentliche Teil der Saatkrähenkolonie befindet sich im Bereich des Rabenweges, gegenüber des Blindenheimes Strandweg 53. Genutzt werden von den Vögeln Bäume im Wald, vor allem am nördlichen Waldrand. Zwischen dem Waldrand und der Mittelpromenade befindet sich eine ungenutzte Wiesenfläche. Die Bebauung schließt nördlich der Mittelpromenade an. Der Nest-

standort befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des BP. Die Mittelpromenade ist hier bereits ausgebaut worden. Veränderungen sind nicht vorgesehen.

Au den benachbarten Grundstücken Strandweg 52, 53 und 53 umfassen die Baugrenzen des Bebauungsplanes die vorhandenen Gebäude, Änderungen der Gebäude sind möglich, weitere Verdichtungen der Bebauung nicht.

Eine der Haupt-An- bzw. Abflugrichtungen der Saatkrähen geht nach Norden zur Ostsee über die Grundstücke Seestraße 52 und 53.

Ein zweiter, aber wesentlicher kleinerer Bereich mit Nestern der Saatkrähen befindet sich im östlichen Teil der Mittelpromenade an der Seestraße. Hier befinden sich kleinere, flache eingeschossige Gebäude unter Kiefern beidseitig der Mittelpromenade.

Die Saatkrähenkolonie befindet sich südlich der Mittelpromenade und östlich der Seestraße. Sie liegt damit im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes. Die Seestraße ist in diesem Bereich unbefestigt und noch nicht ausgebaut. Der Bebauungsplan bereitet mit der Ausweisung als Straßenverkehrsfläche den Ausbau des Straßenabschnittes vor. Zur Realisierung der Straßenausbaubreite und vor allem der Radien im Bereich der Straßeneinmündung sind Baumfällungen nicht zu vermeiden. Die Bäume sind im Bebauungsplan als „zu fällende“ gekennzeichnet. Eine der Kiefern ist Neststandort von 3 Saatkrähennestern.

Da die Art nach § 44 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unter Schutz steht, ist der folgende artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu Saatkrähen notwendig. Er orientiert sich in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG), Abt. Naturschutz, Güstrow, an den Vorgaben der Arbeitshilfe „Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung“ des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (in Zusammenarbeit mit dem Kieler Institut für Landschaftsökologie und dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein in seiner aktuellen Fassung). Verwendet werden aktuelle Daten der unteren Naturschutzbehörde.

Formular

Durch das Vorhaben betroffene Art
Saatkrähe (*Corvus frugilegus* L.)
1. Schutz- und Gefährdungsstatus

<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status mit Angabe	Einstufung Erhaltungszustand MV
	<input type="checkbox"/> RL D, Kat.	<input type="checkbox"/> günstig
	<input checked="" type="checkbox"/> RL MV Kat. 3 2003	<input type="checkbox"/> Zwischenstadium
		<input checked="" type="checkbox"/> ungünstig
		<input type="checkbox"/> Neozoen, unregelmäßige Brutvögel, Gefangenschafts- flüchtlinge etc.

2. Charakterisierung und Lebensweise
2.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen

In Boltenhagen brüten die Saatkrähen in einer großen Kolonie in den hohen Bäumen, vor allem Kiefern (*Pinus*) des Küstenschutzwaldes im Bereich der Mittelpromenade. Häufigster Brutbaum ist die Kiefer (Dittberner, 1996). Für Brut und Jungenaufzucht wird das Nest etwa 50 Tage genutzt, teilweise bereits im März beginnend.

Das Nest wird von beiden Altvögeln gemeinsam auf den äußeren Kronenzweigen von alten Laub- und Nadelbäumen errichtet. Für den Nestbau werden meist alte Nester der Kolonie verwendet oder abgetragen oder es wird beim Nachbarn Nistmaterial gestohlen. Dürres Reisig wird aktiv von Bäumen abgebrochen oder vom Boden aufgesammelt. Nester, die den Winter überstanden haben, werden ausgebessert und oft über Jahre genutzt.

Die Brutzeit beginnt oft schon im März, meist aber im April. Die Bebrütung setzt vor Vollen-
dung des Geleges ein und beträgt 16 bis 19 Tage. In den dicht beieinander stehenden Nestern werden 4 bis 5, manchmal 3 bzw. 7 Eier gelegt. Es brüten nur die Weibchen auf den sehr variabel grünlich gefärbten und braun gesprenkelten Eiern. Dabei werden sie von den Männchen aus dem Kehlsack gefüttert. Es erfolgt nur eine Jahresbrut, nach deren früh-
zeitigem Verlust Ersatzgelege möglich sind. Die Jungen werden von beiden Elternteilen ge-
füttert, fliegen nach etwa 30 Tagen aus und werden noch längere Zeit von den Altvögeln betreut. Die Brutkolonie wird dann verlassen. (2003 Vogelschutz-Online e.V.; Rabenvögel in Schleswig-Holstein, hrsg. Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 2003).

2.2 Verbreitung in Deutschland und in Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland:

In der 3. Roten Liste 2003 (NABU) war die Saatkrähe als c4 „nicht gefährdet“ eingestuft, mit Bestandsabnahme um mehr als 20 % in Mecklenburg-Vorpommern und entsprechender Zu-
nahme in Schleswig-Holstein.

In der Roten Liste 2008 (NABU) ist sie als c4 „nicht gefährdet“ eingestuft, mit einer sehr star-
ken Bestandszunahme, vor allem:

Bestandszunahme um mehr als 20 % in Hessen und Rheinland-Pfalz

Bestandszunahme um mehr als 50 % in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Nord-
rhein-Westfalen, Saarland, Baden-Württemberg und Bayern.

Durch das Vorhaben betroffene Art Saatkrähe (*Corvus frugilegus* L.)

Eine sehr starke Zunahme wurde in den vergangenen Jahren auch in Skandinavien und Dänemark beobachtet.

Infolge verbesserter internationaler und nationaler Schutzbestimmungen haben die Bestände vieler Greifvogelarten und einiger anderer Großvogelarten (u.a. Saatkrähe), die früher stark verfolgt worden sind, zugenommen und sich wieder ausgebreitet. Positiv dürfte sich auch bei der Saatkrähe das Verbot bestimmter Agrochemikalien ausgewirkt haben (nach Rote Liste Brutvögel S-H 1995, CONRAD 1977, 1981).

Schleswig-Holstein ist seit langem ein Verbreitungsschwerpunkt dieser Rabenvogelart und beherbergt fast ein Drittel des Bundesbestandes (Rabenvögel in Schleswig-Holstein, hrsg. Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 2003).

Boltenhagen befindet sich in einer Entfernung von etwa 20 km zu Schleswig-Holstein.

Mecklenburg-Vorpommern

In der Roten Liste MV 2003 wird der Bestand der Saatkrähen mit 4 - 5.000 Brutpaaren und einem Trend der letzten 20 Jahre mit einer Abnahme um 20 % angegeben. Um diese Zahl zu überprüfen und ein klares Bild des gegenwärtigen Brutbestandes der Saatkrähe in M-V und dessen Trend zu erlangen, wurde für das Jahr 2005 eine landesweite Erfassung organisiert. Dabei wurden in 20 Städten insgesamt 44 Saatkrähenkolonien mit zusammen 2.882 Brutpaaren erfasst. Seit der letzten landesweiten Erfassung im Jahre 1997 hat der Brutbestand somit um 17,6 % abgenommen. Die Bestandsabnahme ist in allen Landesteilen festzustellen. Die Bestandsangabe der Roten Liste der Vögel M-V von 2003 ist entsprechend zu korrigieren. (Vökler, Frank, Der Brutbestand der Saatkrähe in MV, 2007, in: Naturschutzarbeit in MV 50, H. 1, S. 55-60).

2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Es handelt sich um eine der größten Brutkolonien der Saatkrähe in Mecklenburg-Vorpommern. Sie ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich beobachtet worden.

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ca. 150	269	240	131	111	201	n.e.	n.e.	197	200	235	184	210	186

Quelle: uNB Landkreis Bad Doberan, Frank Vökler, Gewährsmann Jürgen Mevius

Im direkten Vergleich der Jahre 1997 und 2009 zeigt sich eine deutliche Bestandszunahme, mit dem Vergleich des Jahres 2010 dagegen eher eine Abnahme. In den dazwischen liegenden Jahren sind jedoch erhebliche Schwankungen mit sehr viel höheren Bestandszahlen in den Jahren 1998, 1999 und auch 2003 sichtbar. Eine eindeutige Entwicklung über alle Jahre ist nicht abzuleiten. Es handelt sich aber um eine dauerhafte Kolonie mit hohen Bestandszahlen, weit über dem Landesdurchschnitt.

In Boltenhagen befindet sich die Hauptkolonie im Bereich des Rabenweges, eine kleinere Kolonie mit etwa 15 Brutpaaren befindet sich im Bereich der Seestraße. Die Abtrennung einzelner Brutpaare von der großen Kolonie, aber auch deren Rückkehr in die Kolonie sind übliche Vorgänge.

**Durch das Vorhaben betroffene Art
Saatkrahe (*Corvus frugilegus* L.)**
3. Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG
Schädigungstatbestände

Folgende Schädigungen sind zu erwarten: keine

3.1 Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG)

Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? ☐ ja ☒ nein
Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen erforderlich? ☐ ja ☒ nein

Der Bebauungsplan bereitet planungsrechtlich den Straßenausbau vor, es werden Detailplanungen folgen. Für die notwendigen Straßenbauarbeiten ist die Fällung einzelner großer Kiefern nicht zu vermeiden. Im Einmündungsbereich der Seestraße in die Mittelpromenade (Kurvenbereich) sind voraussichtlich 5 Bäume zu fällen. In der Krone eines Baumes befinden sich Nester, sie gehören zu der kleineren östlichen Kolonie. Diese Nester gehen verloren. Der umgebende Baumbestand mit großen Kronen bleibt erhalten. Die Bauzeit wird außerhalb der Fortpflanzungszeit sein.

Kein Vogel wird gefangen, verletzt oder getötet.

Angaben zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Individuen

a) Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung

Bauzeitenregelungen bzw. Baufeldinspektionen sind vorgesehen: ☒ ja ☐ nein

- ☒ das Baufeld wird vor dem Besetzen der Fortpflanzungsstätte eingerichtet und die Arbeiten werden vorher abgeschlossen (vor Februar)
☐ potenzielle Aufzuchtstätten und Ruhestätten werden vor dem Eingriff auf Besatz geprüft

b) weitergehende konfliktvermeidende und -mindernde Maßnahmen für besonders kollisionsgefährdete Tierarten?

☐ ja ☒ nein

Sind nicht notwendig. Es gibt keine weiteren Konflikte oder Kollisionsmöglichkeiten. Die Bäume der Umgebung bleiben erhalten, Störungen finden dort nicht statt. Die Arbeiten werden vor dem Beginn der Brutzeit beendet sein.

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt (ggf. trotz Maßnahmen) ein

☐ ja ☒ nein

3.2 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? ³ ☒ ja ☐ nein
Funktionalität wird gewahrt? ☒ ja ☐ nein

³ ohne Berücksichtigung von später beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen

Durch das Vorhaben betroffene Art Saatkrähe (*Corvus frugilegus* L.)

Vermeidungs-/CEF-Maßnahme* erforderlich?

☐ ja ☒ nein

*für ungefährdete Arten kann es sich hierbei auch um artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen handeln

Für die notwendigen Straßenbauarbeiten ist die Fällung einzelner großer Kiefern nicht zu vermeiden. Im Einmündungsbereich der Seestraße in die Mittelpromenade (Kurvenbereich) sind voraussichtlich 5 Bäume zu fällen. In der Krone eines Baumes befinden sich 3 Nester, sie gehören zu der kleineren östlichen Kolonie. Diese alten Nester gehen verloren. Meist werden alte Nester in den folgenden Jahren wieder genutzt, so dass hier drei Brutpaare neue Nester errichten müssen.

Die Bauzeit wird außerhalb der Fortpflanzungszeit sein, so dass keine Brut geschädigt wird.

Der umgebende Baumbestand mit großen Kronen bleibt erhalten. Der angrenzende Kiefernbestand hat eine Ausdehnung von etwa 130 m * 1.000 m. Es ist davon auszugehen, dass von den betroffenen Brutpaaren Ersatzstandorte - auch in unmittelbarer Umgebung - gefunden werden. Zerschneidende oder trennende Aspekte des Kiefernbestandes sind nicht anzutreffen.

Es ist damit gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang mit den betroffenen Vorkommen durchgehend gegeben ist.

Es besteht kein zeitlicher Verzug, es wird keine Entwicklungsdauer benötigt, da ausreichende Bäume vorhanden sind.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein

☐ ja ☒ nein

3.3 Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört?

☐ ja ☒ nein

Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population?

☐ ja ☒ nein

Vermeidungs-/vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich?

☐ ja ☒ nein

Die Störung bezieht sich nur auf den unmittelbaren Bereich des einzelnen Brutbaumes und der Nachbarbäume ohne vorhandene Nester (Fällung).

Durch andere Bautätigkeiten - auch Straßenbauarbeiten - im Bereich haben sich die Saatkrähen bisher nicht stören lassen. Da es sich nur um den Ausbau eines verkehrsberuhigten Bereiches und vermutlich der Ver- und Entsorgungsanlagen handelt, ist die Bauzeit überschaubar und nicht mit zusätzlichen Emissionen verbunden. Da es sich um einen störungsempfindlichen Badeort handelt, müssen sich vermutlich auch die Baufirmen an bestimmte Lärmbegrenzungen und Arbeitszeiten für geräuschintensive Tätigkeiten halten.

Ein Ausweichen innerhalb des Revieres ist möglich und sehr wahrscheinlich, da die Saatkrähen diesen Wechsel selber in den vergangenen Jahren durchführten. Es besteht bereits ein Wechsel zwischen verschiedenen Bäumen.

Auch ein Ausweichen in andere, bisher nachweislich nicht besetzte Habitate im Umfeld des Vorkommens ist möglich, aber aufgrund des geselligen Nestverhaltens unwahrscheinlich.

**Durch das Vorhaben betroffene Art
Saatkrahe (*Corvus frugilegus* L.)**

Die Fällarbeiten werden während der Wintermonate (bis Februar) durchgeführt, so dass sie vor der Fortpflanzungszeit der Saatkrahen abgeschlossen sein werden (Vermeidungsmaßnahme). Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig, da die Funktion von anderen Bäumen übernommen werden kann.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Fällung eines Nestbaumes und einiger Nachbarbäume der Erhaltungszustand der Saatkrahenkolonie nicht geändert wird. Von 186 Brutpaaren im Jahr 2010 werden lediglich drei Paare direkt betroffen sein. Der Abgang eines Brutbaumes durch Fällung ist vergleichbar einem natürlichen Baumabgang im Bestand.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein ☐ ja ☒ nein

Erteilung einer Ausnahme nach § 44 (5) BNatSchG erforderlich?

☒ nein Prüfung endet
hiermit
Weiter mit Punkt 5
(Punkt 4 ff.)

☐ ja

4. Prüfen der fachlichen Ausnahmebedingungen gem. § 44 (5) BNatSchG i. V. mit Art. 16 (1) FFH-RL (Veränderung des Erhaltungszustandes der Population / günstigere Lösungen)

Gelöscht, ein Ausnahmeverfahren ist nicht notwendig.

5. Angaben zur artenschutzrechtlich veranlassten Funktionskontrolle

☐ Funktionskontrolle ist artenschutzrechtlich veranlasst; Beschreibung siehe Maßnahmenblatt des LBP, Nr.

6. Fazit:

Die fachlich geeigneten und zumutbaren Vorkehrungen / Maßnahmen

☐ zur Vermeidung und Funktionssicherung (CEF-Maßnahmen)*

*für ungefährdete Arten kann es sich hierbei auch um artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen handeln

☐ weitere Maßnahmen zur Sicherung des (günstigen) Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sind im zu verfügbaren Plan (LBP, landschaftspflegerische Maßnahmen) dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen kann

☒ von einer Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (5) BNatSchG ausgegangen werden, so dass keine Ausnahme erforderlich ist.

☐ von einer Sicherstellung des günstigen Erhaltungszustandes bzw. der Nichtbehinde-

**Durch das Vorhaben betroffene Art
Saatkrähe (*Corvus frugilegus* L.)**

rung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der betroffenen Art in Mecklenburg-Vorpommern ausgegangen werden, so dass in Verbindung mit dem Vorliegen der weiteren Ausnahmebedingungen die Voraussetzungen gem. § 44 (5) BNatSchG i. V. mit Art. 16 (1) FFH-RL erfüllt sind.

Falls nicht zutreffend:

☐ **Die Ausnahmebedingungen des § 44 (5) BNatSchG i. V. mit Art. 16 (1) FFH-RL sind nicht erfüllt.**

Anhang



Abb. 1: als „künftig wegfallend“ gekennzeichnete Bäume



Abb. 2: Blick in die Kronen



Abb. 3: Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 11a der Gemeinde Boltenhagen
Markierung des Nestbaumes 

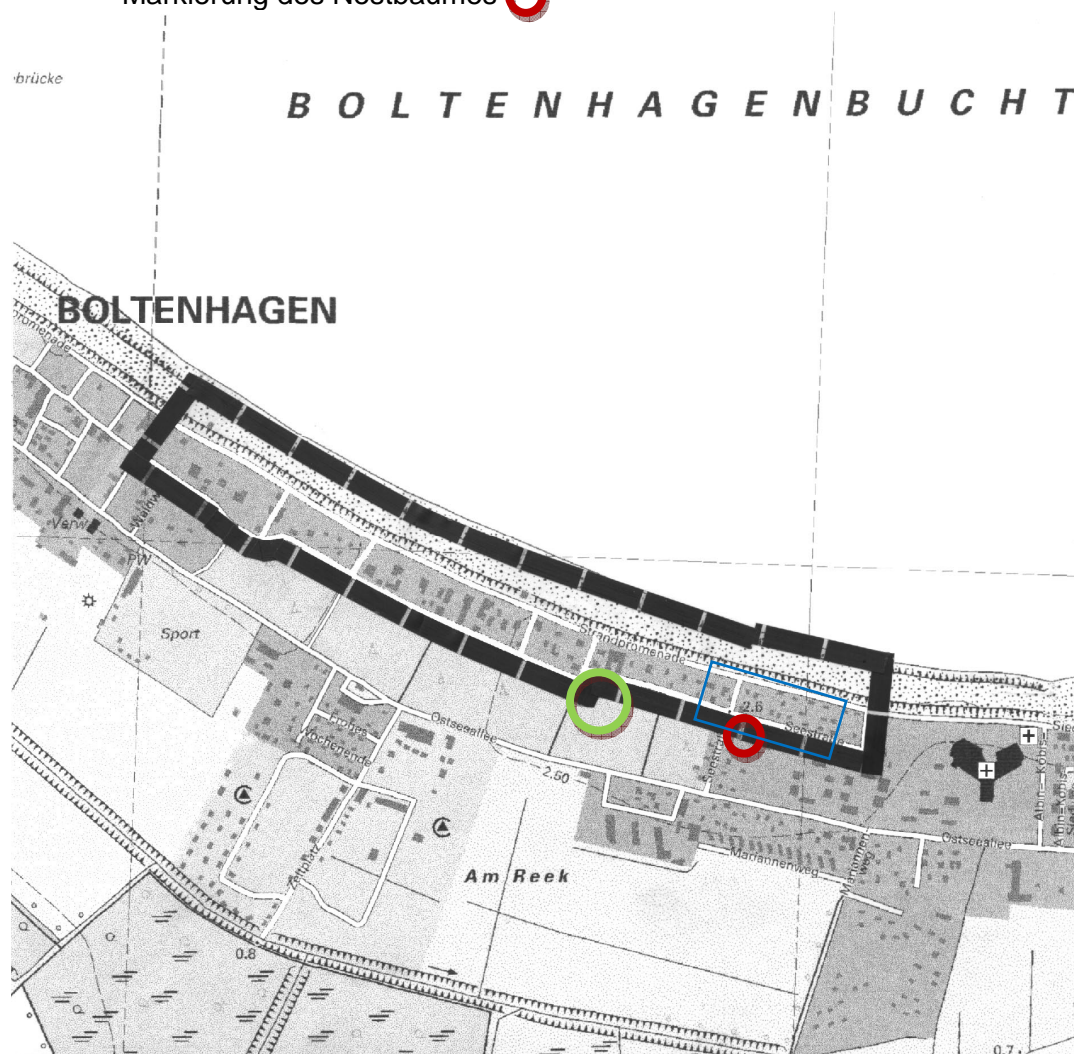


Abb. 4: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maßstab: 1:10.000, aus Begründung zum Bebauungsplan

Kartengrundlage: Topografische Karte

Markierung des Nestbaumes , der großen Kolonie  und des Ausschnittes 

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/14/8785			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 28.08.2014			
	Verfasser: Domres, Maren			
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a Wichmannsdorf				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.07.2014 wird durch den Eigentümer des Grundstücks Wichmannsdorfer Straße 19 in Wichmannsdorf der Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 18a derart zu ändern, dass auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein Baufenster für eine zusätzliche Wohnbebauung. Der Antrag ist als Anlage beigefügt.



Auszug B-Plan Nr. 18 a

Für den rückwärtigen Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18a eine Grünfläche (private Gartenfläche) ausgewiesen. Damit ist eine Bebauung zum Zwecke der Wohnbebauung ausgeschlossen. Das Flurstück 11/1 steht im Eigentum der Antragsteller. Im

Bebauungsplan ist dieses Flurstück als Verkehrsfläche ausgewiesen. An den Festsetzungen sollte festgehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Boltenhagen nicht stattzugeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Antrag vom 12.07.2014
2. Aktuelle Flurkarte

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 17.09.2014

Lebenslauf zu der Vorlage (GV Bolte/14/8785)

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a Wichmannsdorf

Beschlüsse:

09.09.2014

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Boltenhagen nicht stattzugeben.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	7
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1

18.09.2014

Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen

Marion und Alfred Wicher
Dorfstrasse 19
23946 Ostseebad Boltenhagen



Amt Klützer Winkel
Bau und Ordnungswesen z.H Fr. Schultz
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Boltenhagen, 12.07.2014

**Grundstück Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, OT Wichmannsdorf
Flurstücke 23/6 und 11/1**

**Antrag auf Erteilung eines zusätzlichen Baufensters zur Errichtung eines
altersgerechten Wohnhauses**

Sehr geehrte Frau Schultz,

wie besprochen erhalten Sie mit diesem Schreiben einen korrigierten Antrag zur Erteilung
eines separaten Baufensters

Stellungnahme:

Wir sind Eigentümer der o.g. Flurstücke 23/6 und 11/1. Gemäß Ihrer Auskunft wird das Grundstück 11/1 noch als Wegegrundstück planungsrechtlich geführt. Dieses Grundstück wurde durch uns erworben. Die Einstufung als Wegegrundstück entfällt somit und soll geändert werden. Einen entsprechenden Antrag stellen wir hiermit ebenfalls. Gern beschreiten wir hier alle genehmigungsrechtlichen Wege.

Wir würden gern ein altersgerechtes Wohnhaus, unabhängig vom Bestandsgebäude errichten. Gemäß Ihrer Auskunft ist das Grundstück (23/6 und 11/1) zu ca. 1/3 nicht überbaubar (Gartenland). Bei einer Gesamtgröße von ca. 1351m² entspricht dies einer verbleibenden Fläche zur Berechnung von ca. 890m². Bei der vorliegenden GRZ von 0,25 entspricht dies einer überbaubaren Fläche von ca. 222,5m². Aktuell liegt eine Bebauung gemäß GRZ von ca. 72m² (8mx9m) vor. Unser Vorhaben zielt auf die Errichtung eines altersgerechten Wohnhauses mit einer Grundfläche von ca. 100 - 120m². Insgesamt liegen wir somit weit unterhalb der möglichen GRZ bei ca. 170 - 190m². Ein Umbau des vorhandenen Hauses ist bedingt durch die Baurart nicht sinnvoll bzw. möglich.

Zur Visualisierung unseres Anliegens, liegt diesem Antrag eine Flurkarte bei. Die gewünschten Änderungen haben wir farbig markiert.

Wir bitten nochmals um Prüfung des Antrags.

Gern stehen wir für Rückfragen unter 0172 - 2134425 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Marion Jirise, d. L. L.

Anlage

Gemarkung: 130145 / Wichmannsdorf
Flur: 1 Landku

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

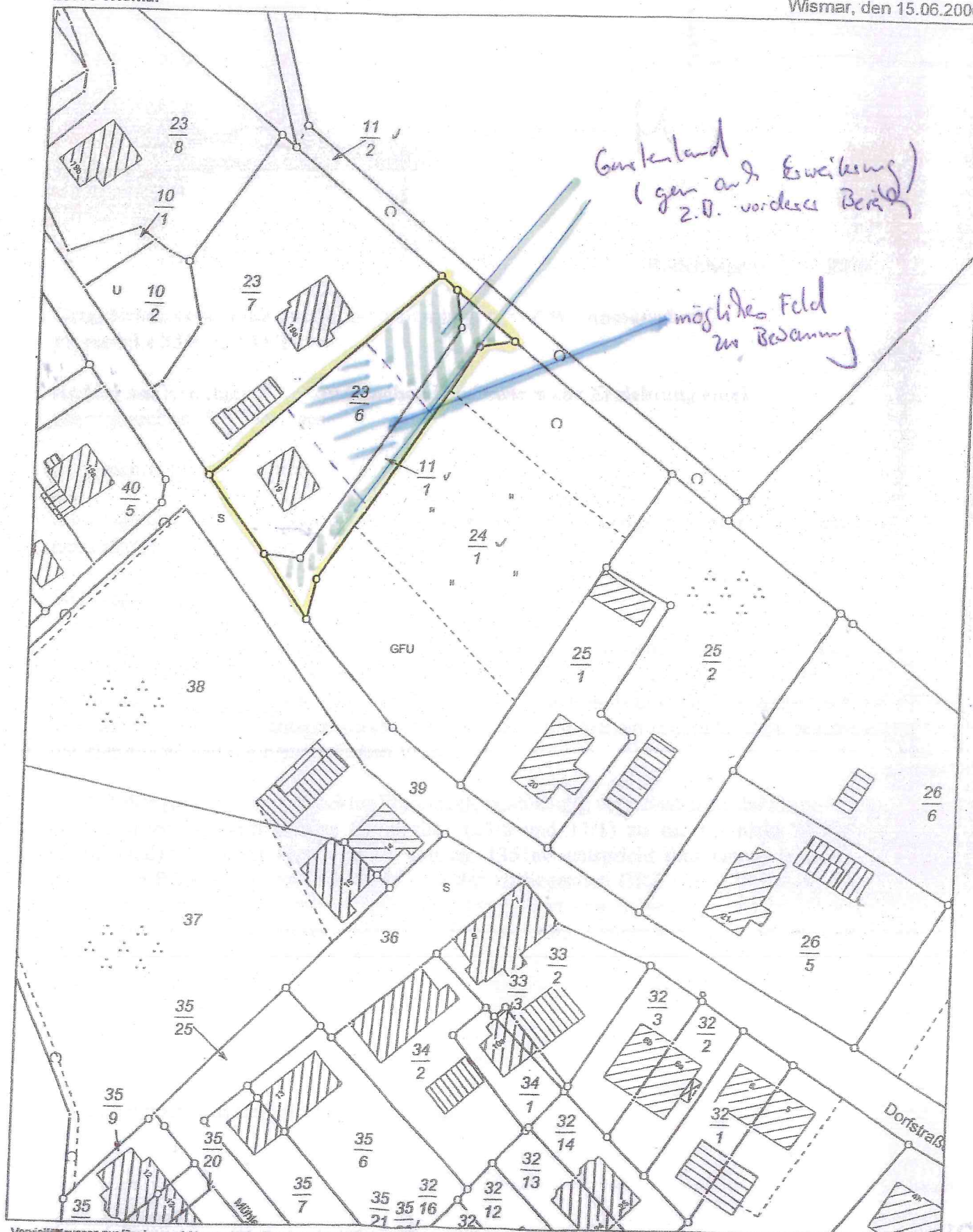
Maßstab ca. 1:1000

Digitalisierungsgrundlage Karte im Maßstab 1:400.000

Postocker Straße 76

024970 Wisman

Wismar, den 15.06.2006



Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (SB Vermessungs- und Katastergesetz Mecklenburg-Vorpommern)



Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/14/8806
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 03.09.2014 Verfasser: Carola Mertins
Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Minimare" der Gemeinde Kalkhorst Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
	Ja
	Nein
	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen	

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst (Landkreis Nordwest-Mecklenburg) plant im Ortskern von Kalkhorst die Erweiterung und den Ausbau des bereits bestehenden Miniaturenparks sowie die Sanierung des angrenzenden Gutshauses zu einem maritimen Freizeitpark mit dem Namen MINIMARE.

Die Ortslage Kalkhorst als Hauptort der Gemeinde Kalkhorst war geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von LPG Stützpunkt mit allen Nebeneinrichtungen wie Scheunen, Lagerhallen, Verwaltungsgebäude, Tankstellen usw.. Die Gemeinde beschäftigt sich bereits seit vielen Jahren mit der Entwicklung des Ortskernes.

Dazu erfolgte eine großflächige Entkernung und Entsiegelung der zentralen Flächen in der Ortslage Kalkhorst.

Gleichzeitig hat die Gemeinde versucht touristische Entwicklungsansätze für die Ortslage Kalkhorst zu finden. Die Gemeinde befindet sich im touristischen Schwerpunktbereich ausgewiesenen im Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Entwicklungsziel ist die Schaffung einer touristischen saisonverlängernden Attraktion das MINIMARE. Mit dem MINIMARE soll den Touristen Einblick in den maritimen Lebensraum vermittelt werden. Insbesondere sollen die Besonderheiten dieses Lebensraumes wie Meer, Fischerei aber auch Landschaft und Baukultur erlebbar gemacht werden.

Gleichzeitig verspricht sich die Gemeinde von dem MINIMARE, die Schaffung von ganzjährigen Arbeitsplätzen, die in den letzten Jahren bei der Land- und Fischwirtschaft verloren gegangen sind.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Minimare“ der Gemeinde Kalkhorst weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

1. Auszug Planentwurf

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 17.09.2014

Lebenslauf zu der Vorlage (GV Bolte/14/8806)

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20**"Minimare" der Gemeinde Kalkhorst****Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde****Beschlüsse:****09.09.2014**

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Es wird mit Verwunderung zum Ausdruck gebracht, dass es beabsichtigt ist, maritime Förderungen in Kalkhorst zu verwirklichen. Der maritime Mittelpunkt wird in der Gemeinde Boltenhagen gesehen.

Beschluss:**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Minimare“ der Gemeinde Kalkhorst weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	7
Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Enthaltung:	2

18.09.2014

Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/14/8809			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 04.09.2014			
	Verfasser: Maria Schultz			
Antrag der Fraktion der CDU vom 21.8.2014: hier: Rammen von 3 Buhnen				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die CDU Fraktion hat den beiliegenden Antrag eingebracht.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, einen Antrag auf Fördermittel beim Wirtschaftsministerium zu stellen, um den Schutz des im Herbst 2013 aufgespülten Strandabschnittes zu gewährleisten. Eine Prüfung durch das StaLU ist zu veranlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 17.09.2014

Lebenslauf zu der Vorlage (GV Bolte/14/8809)

**Antrag der Fraktion der CDU vom 21.8.2014:
hier: Rammen von 3 Buhnen**

Beschlüsse:

09.09.2014

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Die CDU-Fraktion erläutert den Antrag. Es wird der Hinweis gegeben, dass der Kurbetrieb sich dieser Aufgabe annehmen sollte, damit die Investition in diesen Strandabschnitt erhalten bleibt.

Frau Plieth nimmt ab 21.15 Uhr an der Sitzung teil.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, einen Antrag auf Fördermittel beim Wirtschaftsministerium zu stellen, um den Schutz des im Herbst 2013 aufgespülten Strandabschnittes zu gewährleisten.
Eine Prüfung durch das StaLU ist zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

18.09.2014

Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen

CDU – Fraktion der Gemeindevertretung

, d. 21.08.2014

Ostseebad Boltenhagen
Der Vorsitzende

An den Bürgermeister und Vorsitzenden der Gemeindevertretung
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

über Amt Klützer Winkel
Schloßstrasse 1
23948 Klütz



Betr.: Antrag der CDU Fraktion

Sehr geehrter Herr Schmiedeberg,
sehr geehrte Frau Pardun,

die CDU – Fraktion stellt zur nächsten Sitzung des Bauausschusses am 09.09.2014 folgenden Antrag:

Beschluss:

- „1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Antrag auf Fördermittel beim Wirtschaftsministerium zu stellen, um den Schutz des im Herbst 2013 aufgespülten Strandabschnittes zu gewährleisten.
2. Eine Prüfung durch das StALU ist zu veranlassen.“

Begründung:

Der im Herbst letzten Jahres aufgespülte Strandabschnitt in Alt-Boltenhagen weist bereits jetzt – 8 Monate später – bereits starke Veränderungen auf. (siehe Anlagen). Durch die ständige Südwest – Strömung der Ostsee wird der Sand nach Osten abgetragen.

Der durch die Aufspülung so schön verbreiterte und damit wesentlich verbesserte Strand muss jedoch erhalten bleiben und die Investition in Höhe von 1 Mio. € darf nicht vom „Winde verweht“ werden.

Wir halten es für nötig und unumgänglich, durch das Rammen von 3 Buhnen im östlichen Bereich vom Klützer- Bach (Bachauslauf bis Strandaufgang 1) diesen Abtragungsprozess zu reduzieren.

Des Weiteren würde nicht nur der Sand gehalten, sondern bei Sturmfluten auch die entstehende Grundströmung gebrochen werden. Das würde auch bedeuten, dass der Deich vor hohen Brandungswellen geschützt werden könnte.

Wir sind keine Fachleute auf diesem Gebiet, aber Beobachtungen seit Jahrzehnten und die Kenntnis der Strömungsverhältnisse geben uns das Recht, realistische Einschätzungen der Situation abzugeben.

Wir bitten um Zustimmung für diesen Antrag, damit die Verwaltung zeitnah tätig werden kann, um eine Prüfung zu veranlassen und entsprechende Fördermittelanträge zu stellen.

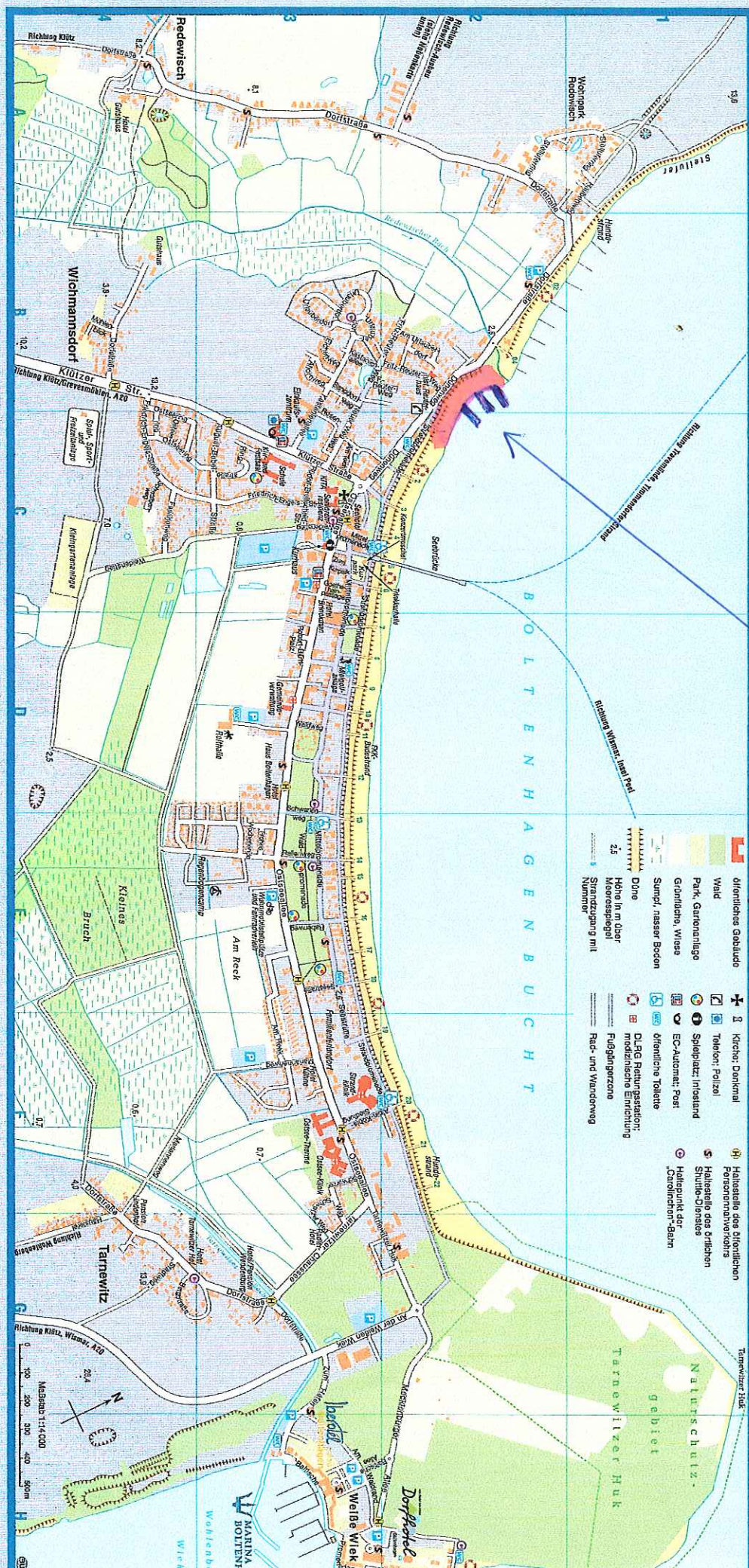
Dunkelmann
Kai Dunkelmann
Fraktionsvorsitzender

Anlagen: Lageplan
Fotos

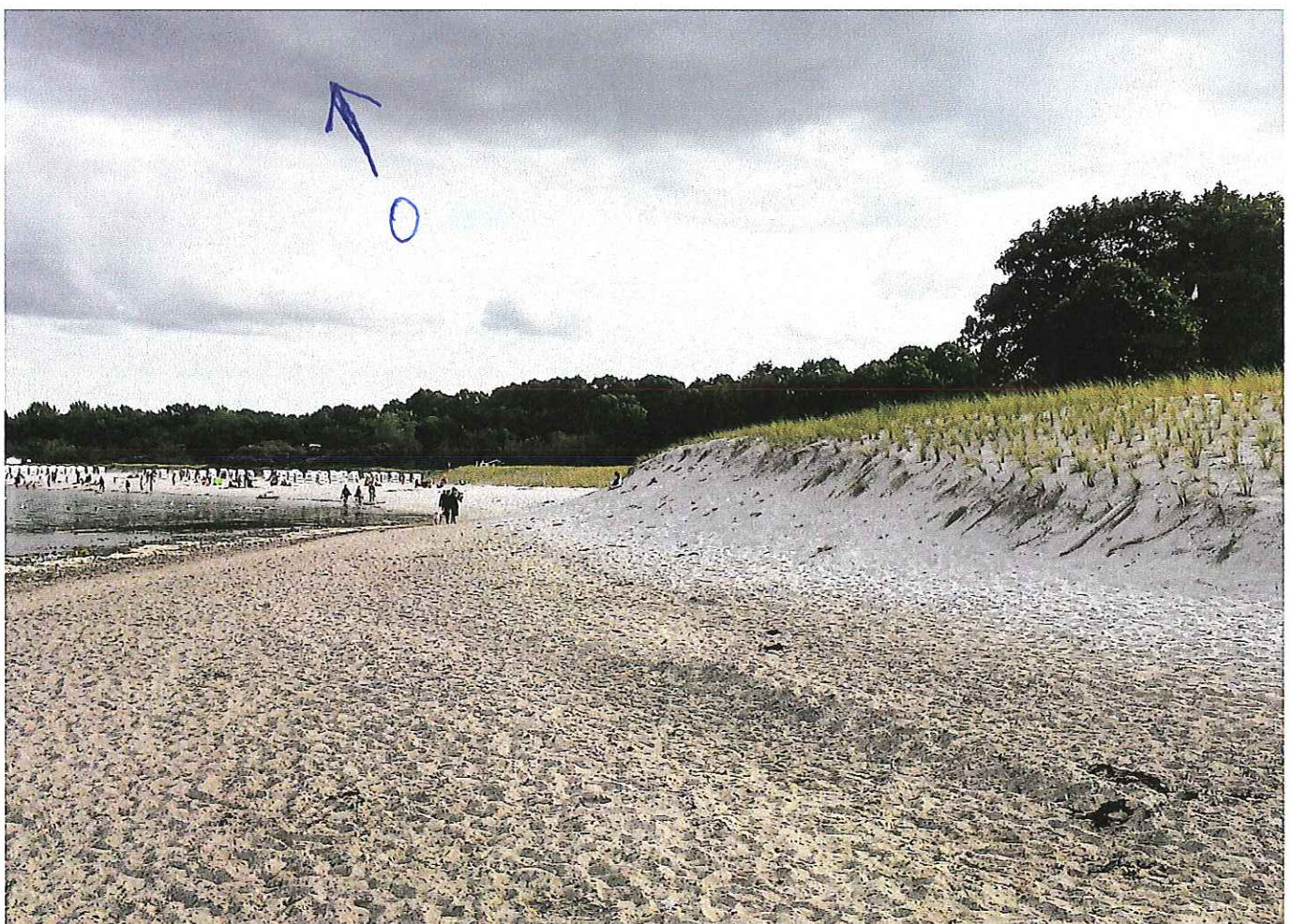
Ostseebad



3 zusätzliche Bühnen



www.boltenhagen.de



Ostseebad Boltenhagen

Anwesenheitsliste

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Sitzungstermin: Dienstag, 09.09.2014, 18:30 Uhr
Ort, Raum: Kur- und Festsaal, Klützer Straße 11 - 15, 23946 Ostseebad
Boltenhagen

Name		Unterschrift
Herr Stephan Apelt		
Herr Kai Dunkelmann		
Herr Kay Grollmisch		
Herr Mirko Klein		
Frau Christiane Meier		
Herr Michael Steigmann		
Herr Claus-Dieter Bartusch		
Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Kupsch		
Frau Silke Plieth		

Gäste:

1. _____

2. _____

3. _____

Protokollführer: _____