

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/16/10783			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 06.09.2016 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" der Gemeinde Gemeinde Boltenhagen für den Teilbereich an der Redewischer Straße Nr. 17a im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 21. Juli 2016 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Teilbereich an der Redewischer Straße Nr. 17a gefasst.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Planungsziele wurden im Hinblick auf eine kleinteilige Wohnbebauung mit dem Aufstellungsbeschluss formuliert.

Öffentliche Verkehrsanlagen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorgesehen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand vorhanden. Es ist vorgesehen, diese entweder umzuverlegen oder entsprechend zu sichern. Das nördlich befindliche Grundstück Nr. 17b wird über die geplante Privatstraße im Änderungsbereich künftig erschlossen. Die Anbindung des Änderungsbereiches an die Redewischer Straße (ehemals Dorfstraße) wird auf Grund der Planung an anderer Stelle als bisher vorgesehen.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich äußern kann.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wurden Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt, welche jedoch bislang noch nicht realisiert wurden. Dies betrifft folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung von Obstbäumen auf der festgesetzten Streuobstwiese: für das Baufeld e (heutige Redewischer Straße 17b). Ein Teil der Obstwiese wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a durch die WA-Fläche in Anspruch genommen und steht als Obstwiese künftig nicht mehr zur Verfügung.
- Anpflanzungen von Bäumen entlang der Redewischer Straße: für die Baufenster d (am Haubenweg). Gegen eine Realisierung spricht hier die geringe Breite des zur

Verfügung stehenden Flurstückes (Straße) sowie eine Beeinträchtigung der Sichtfelder und damit der Verkehrssicherheit.

Für die ursprünglich vorgesehenen Maßnahmen sind äquivalente Lösungen zu finden; die Abstimmung mit den Begünstigten (o.g. Baufelder) ist zu führen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Das Plangebiet befindet sich in Redewisch und wird begrenzt:
 - im Norden: durch die private Grünfläche und das Grundstück Redewischer Straße Nr. 17b,
 - im Osten: durch die Grundstücke Steiluferring Nr. 1 und Nr. 2,
 - im Süden: durch die Redewischer Straße und das Grundstück Redewischer Straße Nr. 17,
 - im Westen: durch landwirtschaftliche Fläche und das Grundstück Redewischer Straße Nr. 17.
3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a und die zugehörige Begründung sind für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a nicht von Bedeutung ist.
6. Mit der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und dass von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

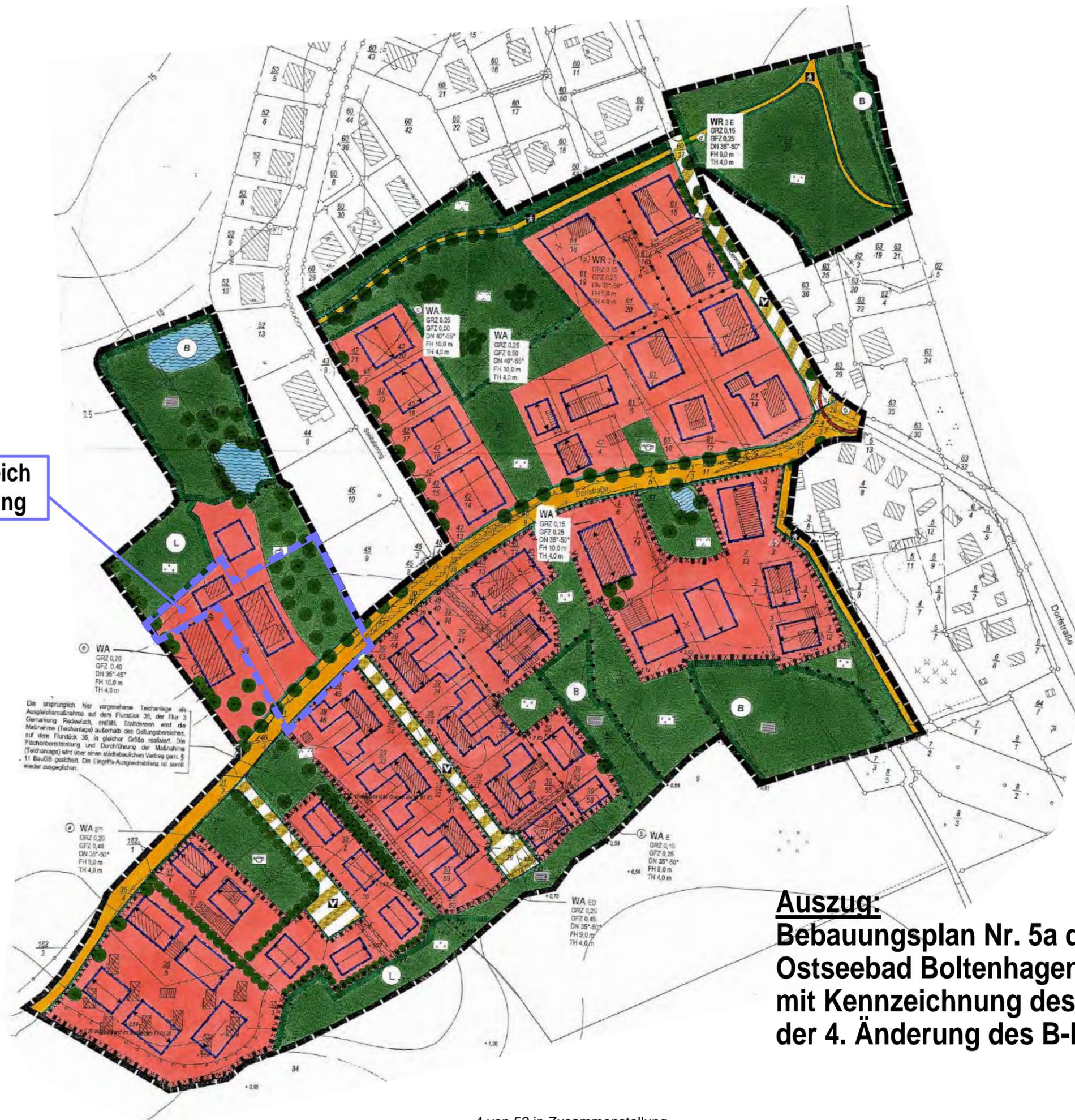
Anlagen:

Planzeichnung – Teil A; Text – Teil B; Begründung

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Geltungsbereich
der 4. Änderung



M 1 : 2.000

Auszug:
Bebauungsplan Nr. 5a der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches
der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5a

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5a "REDEWISCH DORF" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN TEILBEREICH AN DER REDEWISCHER STRAÙE NR. 17A IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planungsstand:
13. September 2016

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**



M 1 : 500

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Holst und Kräher Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen Tel.: 038 81 / 78 60 0, email: holst-kräher@vermessung-holst.de
Datum:	14.07.2016
Auftrags-Nr.:	2016.3064.01
Datei-Name:	30641601LHP1a.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 32
Höhenbezug:	DHHN92
Hinweise:	Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers. Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-informationssystem) übernommen. Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand in diesen Bereich kann nicht übernommen werden.
Grundlagen:	Topographische Geländeaufnahme vom 07.07.2016 ALKIS-Bestandsdaten vom Zweckverband Grevesmühlen erhalten am 30.06.2016

Zeichenerklärung:	
+6.40	Topographischer Punkt DHHN92
—	Zaun
—	Böschungserkernte
—	Böschungserkernte
T ₀	Tiefbord
H ₀	Hochbord
⊗	Schacht D=2,88
⊙	Parkplatz
⊕	Tor
●	Feldstein
—	Nadelhecke
—	Laubhecke
TH 9.62	Traufhöhe
FH 16.23	Firsthöhe
Laubbaum	Laubbaum
Stammdurchmesser	Stammdurchmesser
Kronendurchmesser	Kronendurchmesser
"	Rasen / Grünfläche
o	Laubgehölz
n	Beweich (Laub)
As	Alpshut
Bp	Betonplatten
Bpf	Betonpflaster
Rg	Rasengrünfläche
Kpf	Kopfsteinpflaster
OK	Oberkante
—	Topographische Linie (undeutlich)
—	Topographische Linie (deutlich)



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

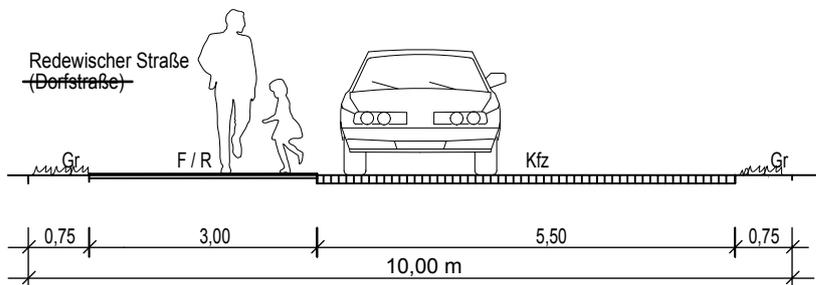
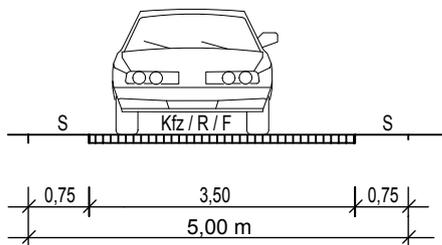
Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA 1	WA 2
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	—	—
GFZ - Geschoßflächenzahl	GFZ 0,40	GFZ 0,40
GRZ-Grundflächenzahl	GRZ 0,20	GRZ 0,20
Bauweise		\triangle^0 E
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 10,00m	FH _{max} 10,00m
Dachneigung	DN 35° - 45°	DN 35° - 45° für Reetdachdeckung DN 45° - 51°

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Privatweg (Schnitt A - A)

Legende

- Kfz - Kraftfahrzeuge
- F - Fußgänger
- R - Radweg
- Gr - Grünstreifen
- S - Sicherheitsstreifen

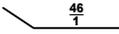
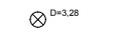
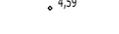
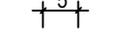


PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 4 BauNVO
GFZ 0,40 GRZ 0,20 TH _{max} 4,00m FH _{max} 10,00m 5,50m	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Geschoßflächenzahl, GFZ 0,40 Grundflächenzahl, GRZ 0,20 Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Höhenbezugspunkt z.B. 5,50 m ü DHHN92	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
  	BAUWEISE, BAUGRENZEN offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze Firstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
    	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich - private Verkehrsfläche Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
   	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche private Grünfläche Obstwiese Dauergrünland	Par. 9 (1) 15 BauGB
  	Erhaltungsbebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe+1,50 m)	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
   	SONSTIGE PLANZEICHEN Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (bei schmalen Flächen entfällt die Signatur) S - Sichtfläche Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (1) 10 BauNVO Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener sonstiger Baum / Hecke
	vorhandener Zaun / Mauer / Böschung
	vorhandener Schacht
	Höhenangabe in Meter DHHN92
	Bemaßung in Metern
	in Aussicht genommene Grundstücksteilungen
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitungen
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
	Straßenschnitt
	Sichtdreieck

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 35° - 45° Dachneigung (DN) zwischen 35° - 45°

VERFAHRENSVERMERKE

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

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

....., den.....

(Stempel)

.....
Unterschrift

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen am als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

ÜBER DIE 4. ÄNDEUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5a

“REDEWISCH DORF“ FÜR DEN TEILBEREICH AN DER REDEWISCHER STRASSE NR. 17a

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, erlassen.

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 5a
"REDEWISCH DORF" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN
TEILBEREICH AN DER REDEWISCHER STRAÙE Nr. 17a
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄÙ § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 (2) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

SÄ4)

2.2 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Firsthöhe: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

SÄ4)

2.3 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

SÄ4) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf die Größe der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten.

SÄ4)

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

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

(1) Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichtversperrenden Hochbauten als auch hochwüchsigen Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe unter 2,50 m freizuhalten.

6. Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25a)

6.1 SÄ4) (2) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe ~~sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen~~ sind im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muß mindestens 30 % betragen.

6.2 SÄ4) ~~(5) Entlang der Dorfstraße und dem unteren Teil der Planstraße A sind in Anlehnung an den vorhandenen Großbaumbestand weitere 26 Kastanien (Aesculus hippocastanum) oder Winterlinden (Tilia cordata) (mind. dreimal verschult, Stammumfang mind. 16 – 18 cm) gemäß der Planzeichnung Teil A zu pflanzen. Diese straßenbegleitenden Anpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahme den Baugebieten 10 und 11 (Baufenster d) zugeordnet.~~

6.3 SÄ4) ~~(7) Auf den Flurstücken 46/1 und 46/2 sind 10 Hochstammobstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Angaben über die Pflege der Fläche können der Begründung entnommen werden.~~

SÄ4)

6.4 Die mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzte private Grünfläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Flächen sind über eine extensive Beweidung oder eine einmalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes vom Eigentümer zu bewirtschaften. Der Eintrag von Kunstdünger oder von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die zum Erhalt festgesetzten Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist für gleichwertige Ersatz zu sorgen.

SÄ4)

6.5 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ ist eine Grünlandnutzung dauerhaft zu sichern.

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

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden könnten, wie z.B. Verdichten des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Die DIN 18 920, die den Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen dient, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

**8. Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

SÄ4) 7. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes Oberkante Erdgeschossfußboden).

SÄ4)

8.1 Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in dem jeweiligen Baufenster.

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

(1) Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden, Putzfassaden in hellen Farbtönen sowie Fachwerkfassaden zulässig. Für die Ausfachungen sind auch Putzflächen in hellen Farbtönen zulässig.

(2) Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind als Dacheindeckungen nur rote, rotbraune oder braune Ziegel- oder Pfannendeckung bzw. Reetdeckung zulässig.

(3) Im gesamten Plangebiet sind auf jeweils einer Dachseite der Gebäude entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur Traufe jeweils mind. 1,0 m sowie zum Ortgang mind. 4,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 qm zulässig.

(4) Die Gebäudefassaden sind mit einer Teileingrünung (mind. ¼ der Fassadenfläche) von Kletterpflanzen zu versehen.

(5) Der Fensteranteil darf 50% pro Wandfläche nicht überschreiten. Die Fenster müssen als rechteckige, stehende Formate erscheinen. Fenster mit Fensterhöhen über 1,0 m sind mit horizontalen Sprossen zu unterteilen.

(6) Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

(7) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(8) Einfriedungen dürfen nur als bepflanzte, unverfugte Feldsteinmauern oder als Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 0,90 m Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(9) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

(10) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

SÄ4)

1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a keine Bau- und Kulturdenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

SÄ4)

2. Munitionsfunde

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

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

SÄ4)

3. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den

Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige.

SÄ4)

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

SÄ4)

5. Externe Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich für die Rodung eines zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes (Birne) gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden zwei Ausgleichspflanzungen auf dem Flurstück 73 der Flur 3 der Gemarkung Redewisch erbracht. Es werden zwei einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gepflanzt. Die Inanspruchnahme der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen Vorhabenträger und Eigentümer vertraglich geregelt.

SÄ4)

6. Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

SÄ4)

7. Wurzelschutz

Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden geschützten Einzelbäume sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der geschützten Einzelbäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

B E G R Ü N D U N G

Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Teilbereich an der Redewischer Straße Nr. 17a im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	4
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	4
2. Allgemeines	4
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.3 Kartengrundlage	6
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5 Rechtsgrundlagen	7
2.6 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB	7
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	10
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	12
4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.5 Flächennutzungsplan	12
4.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte	12
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	13
5.1 Bestand	13
5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
6. Planungsziele	14
6.1 Planungsziel	14
6.2 Städtebauliches Konzept	14
7. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a	15
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	15
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	16

7.4	Größe der Baugrundstücke	17
7.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
7.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	18
7.8	Verkehrsflächen	18
7.9	Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
7.10	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
7.11	Höhenlage	20
7.12	Sonstige Planzeichen	20
8.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	21
9.	Klimaschutz	21
10.	Verkehrliche Erschließung	22
11.	Ver- und Entsorgung	22
11.1	Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser	22
11.2	Brandschutz/ Löschwasser	23
11.3	Energie	23
11.4	Telekommunikation	24
11.5	Abfallentsorgung	24
12.	Ausgleichs- und Ersatzbelange	24
12.1	Ausgleichs- und Ersatzbelange für festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen	24
12.2	Ausgleichs- und Ersatzbelange für Erhaltungsgebote	25
13.	Auswirkungen der Planung	25
13.1	Allgemeines	25
13.2	Artenschutz	26
13.3	Baumschutz	26
14.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	27
14.1	Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale	27
14.2	Munitionsfunde	27
14.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen	27
14.4	Abfall und Kreislaufwirtschaft	28
14.5	Externe Kompensationsmaßnahme	28
14.6	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	28
14.7	Wurzelschutz	28
15.	Flächennutzungen / Flächennachweis	29

TEIL 2 Ausfertigung	30
1. Beschluss über die Begründung	30
2. Arbeitsvermerke	30

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Es ist Teil der Metropolregion Hamburg. Seit dem Jahr 2011 gehört das Ostseebad Boltenhagen der Verwaltungsgemeinschaft "Amt Klützer Winkel" mit Sitz in Klütz an.

Das Ostseebad Boltenhagen liegt nördlich der Kleinstädte Grevesmühlen und Klütz, etwa 20 km westlich von Wismar und 30 km östlich von Lübeck. Die Gemeinde liegt im landschaftlich reizvollen Klützer Winkel direkt an der Ostsee, der Boltenhagener Bucht als Teil der Mecklenburger Bucht. Zur Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehören die Ortsteile Boltenhagen, Redewisch, Tarnewitz und Wichmannsdorf. Das Ostseebad Boltenhagen zählt zu den ältesten deutschen Seebädern. Das Ostseebad Boltenhagen hat 2.487 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2015/ Statistisches Landesamt M-V).

Der Tourismus und die damit verbundenen Gewerbe sind strukturbestimmend. In der Gemeinde werden Gästebetten in Hotels, Pensionen, Appartements-richtungen, Privatzimmern oder auf dem Campingplatz angeboten. Zwei Reha-Kliniken und sonstige Kureinrichtungen, die Ostseetherme mit Meeresschwimmhalle, Einkaufspassagen, Promenaden und Wanderwege sowie die 290 m lange Seebrücke gehören zu den Einrichtungen im Ostseebad. Die Gemeinde legt besonderen Wert auf die Sanierung und Restaurierung der alten Pensionen, die in der typischen Bäderarchitektur um die Jahrhundertwende entstanden sind. Diese Häuser prägen den Ort und geben ihm seinen besonderen Charme.

Sehenswert ist die Steilküste bei Boltenhagen, die einen Panoramablick über die Lübecker Bucht erlaubt. Der Ort Boltenhagen besitzt eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur mit Kurhaus, Seebrücke, Gastronomie und Badestrand.

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der Ortsteil Redewisch liegt nordwestlich etwa 1 km vom Ortskern Boltenhagens entfernt.

2. Allgemeines

2.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 5a "Redewisch Dorf" aufgestellt. Die Satzung ist seit 2005 rechtskräftig.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele zu verfolgen. Ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wurde vorgelegt, welchem die Gemeindevertretung zustimmte.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a ist im Bereich der Redewischer Straße (ehemals Dorfstraße) Nr. 17a eine Wohnbebauung sowie eine Grünfläche vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 5a ist hier ein großes Baufenster festgesetzt, mit dem der bauliche Bestand (Wohnhaus mit Hallen und Garagen) berücksichtigt wurde. Die vorhandene Bebauung ist derzeit ungenutzt.

Es ist geplant, dieses Gebäude vollständig zurück zu bauen. Anstelle der kompakten Bebauung besteht die Absicht, hier eine kleinteilige Bebauung unter Inanspruchnahme der bislang festgesetzten Grünfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Ortsteil Redewisch wird als Siedlungsstandort gefestigt.

Um dieses Planungsziel zu erreichen, ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. 5a zu ändern.

Die Änderungen werden im Einzelnen nachfolgend in dieser Begründung erläutert.

2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 21. Juli 2016 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Teilbereich an der Redewischer Straße Nr. 17a gefasst.

Auf das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 47/3 soll künftig (gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 21. April 2016) verzichtet werden, so dass der Teilbereich nördlich des Grundstückes Nr. 17a in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Das Plangebiet befindet sich in Redewisch und wird begrenzt:

- im Norden: durch die private Grünfläche und das Grundstück Redewischer Straße Nr. 17b,
- im Osten: durch die Grundstücke Steiluferring Nr. 1 und Nr. 2,
- im Süden: durch die Redewischer Straße und das Grundstück Redewischer Straße Nr. 17,
- im Westen: durch landwirtschaftliche Fläche und das Grundstück Redewischer Straße Nr. 17.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind dem nachfolgenden Übersichtplan zu entnehmen:

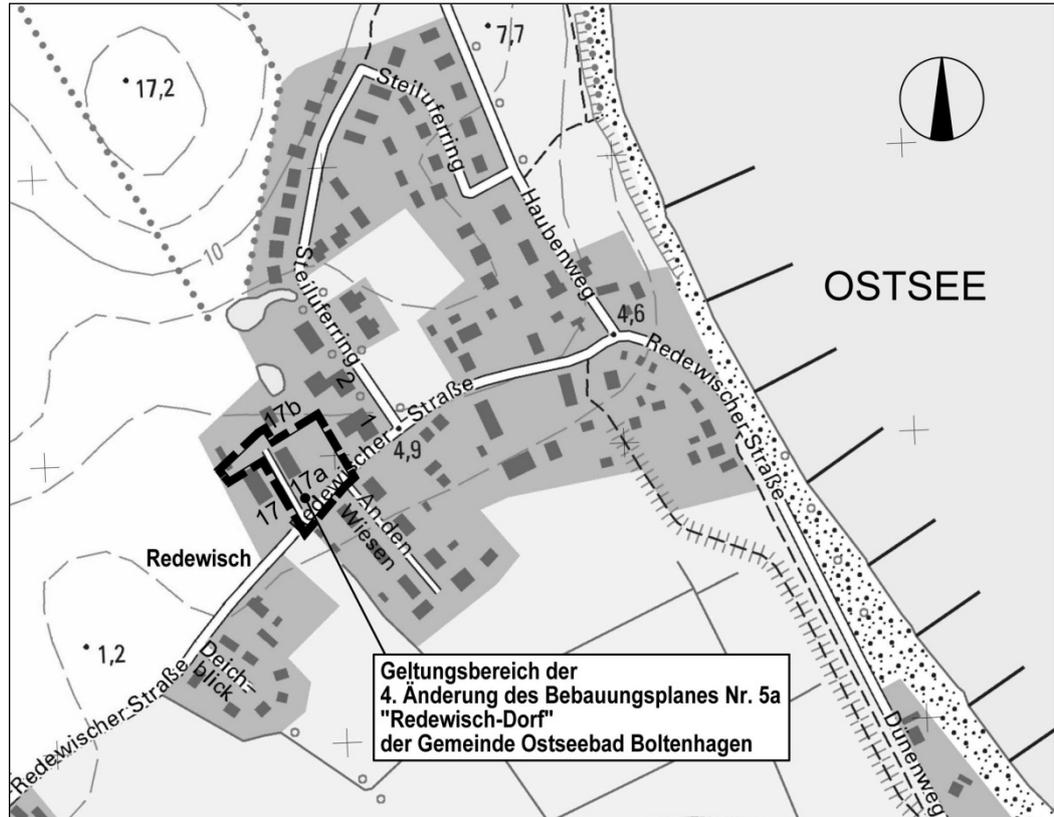


Abb. 1: Plangeltungsbereich, unmaßstäblich

2.3 Kartengrundlage

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Redewisch, Flur 3 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Als Planunterlage für den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, vom 14. Juli 2016 (Lagebezugssystem ETRS89/ UTM 33, Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN)).

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan,
- und örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- sowie der Verfahrensübersicht.

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes je nach Planungsstand dargelegt werden, beigefügt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.5 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
1. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2.6 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelangt zur Einschätzung, dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gerechtfertigt ist.

Das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen/ Ortsteil Redewisch. Der Standort wird für andere Maßnahmen der Innenentwicklung beplant; die Bebauungsstruktur wird geändert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Anpassung und Fortentwicklung des Ortsteiles Redewisch der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

In der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a ist eine maximal zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass es sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt. Bebauungspläne, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, sind nicht zu beachten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 21. Juli 2016 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" der Gemeinde Ost-

seebad Boltenhagen für den Teilbereich an der Redewischer Straße Nr. 17a gefasst.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist aufgrund der Größe der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

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

Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend geführt:

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet im Siedlungsbereich. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und berücksichtigt damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,43 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht zu beachten.

- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher nicht erforderlich.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe auf Grund des Bebauungsplanes Nr. 5a sind durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a berührt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch noch nicht realisiert und sind künftig an anderer Stelle zu realisieren.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt nördlich an der Ostseeküste. Das FFH-Gebiet DE1934-302 "Wismarbucht" liegt südöstlich an der Ostseeküste. Das FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald" liegt mehr als 6 km südwestlich. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" befindet sich nördlich bis östlich an der Ostseeküste. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld der 4. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der weiteren Umgebung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG "Leonorenwald" (mehr als 5 km südwestlich) und das Naturschutzgebiet NSG "Tarnewitzer Huk" (mehr als 3 km südöstlich) sowie das Flächennaturdenkmal "Elmenhorst - Erlenbruch" (Erlen-Eschen-Bruchwald, gehäuftes Vorkommen von wilden Schneeglöckchen) (mehr als 3 km nordwestlich). Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für deren Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung. Die Nutzungsintensität wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a nicht erhöht.
- Mit der geplanten Bebauung ist keine stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden..
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Alleen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt; ebenso keine Bodendenkmale.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sieht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ab. Somit wurde bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 bekannt gegeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Weiterhin wird die Öffentlichkeit hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept zu schaffen ist die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a notwendig.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat im Sommer 2016 in Kraft (LEP 2016 vom 27.05.2016, GVOBl. M-V Nr. 11, vom 8.6.2016, S 322-425). Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land sowie auch das Küstenmeer betreffen. Die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30. Mai 2005 trat außer Kraft.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 sind für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Darstellungen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.

- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Nahbereich dem zentralen Ort Klütz zugeordnet.
- Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.
- Die Ostsee vor Boltenhagen ist als marines Vorbehaltsgebiet Fischerei ausgewiesen.
- Auf der Halbinsel Tarnewitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffen:

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar
- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbereich Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.

- Die Landesstraße L 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrog - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird am Planverfahren beteiligt.

4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Der GLRP Westmecklenburg wurde von Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben und nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

4.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist diese Fläche wie folgt dargestellt:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauergrünland" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

4.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Natura-2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave": nördlich an der Ostseeküste
- FFH-Gebiet DE1934-302 "Wismarbucht": südöstlich an der Ostseeküste
- FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald": mehr als 6 km südwestlich
- EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff": nördlich bis östlich an der Ostseeküste.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung befinden sich:

- LSG "Leonorenwald": mehr als 5 km südwestlich,

- NSG „Tarnewitzer Huk“: mehr als 3 km südöstlich,
- Flächennaturdenkmal "Elmenhorst - Erlenbruch" (Erlen-Eschen-Bruchwald, gehäuftes Vorkommen von wilden Schneeglöckchen): mehr als 3 km nordwestlich.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a befindet sich mehr als 130 m vom Küstenschutzgebiet der Ostseeküste entfernt.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a befindet sich ca. 3 km von dem Wasserschutzgebiet im Stadtgebiet der Stadt Klütz entfernt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V und keine gesetzlich geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V sowie keine geschützten Bäume gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen“ vom 27.06.2013 (Baumschutzsatzung) vom Vorhaben berührt sind.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei nach Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume und ein gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützter Einzelbaum. Für diese Bäume wird zum Schutz des Wurzelbereiches eine entsprechende Festsetzung getroffen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Bestand

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Ursprungsplan).

Außerhalb des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wird im Süden durch im Ursprungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiete und eine als Parkanlage zu entwickelnde Grünfläche begrenzt. Südwestlich grenzen gemäß Ursprungsplan eine Straßenverkehrsfläche mit Anpflanzgeboten und ein Allgemeines Wohngebiet mit Gehölzen an. Der westlichste Bereich grenzt an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Im Nordwesten wird der Plangeltungsbereich von einer im Ursprungsplan festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ und im Norden von einer festgesetzten Fläche für Allgemeine Wohngebiet sowie von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese begrenzt. Nordöstlich grenzen ein lockeres Einzelhausgebiet mit Mehrparteienhäusern, die als Ferienwohnungen genutzt werden, sowie eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit Anpflanzgeboten an.

Innerhalb des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a umfasst im südöstlichen Bereich gemäß Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsflächen mit Anpflanzgeboten, im westlichen Teilbereich festgesetzte Flächen für Allgemeines Wohngebiet und im östlichen Teilbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“.

Die festgesetzten Anpflanzgebote auf der Streuobstwiese sowie an der Straßenverkehrsfläche sind nicht umgesetzt.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze der 4. Änderung schließt sich gemäß Ursprungsplan ein Landschaftsschutzgebiet an. Gemäß Umweltportal M-V vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie befindet sich weder angrenzend noch in der Nähe ein Landschaftsschutzgebiet.

5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage Redewisch. Es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5a; die bisherigen Änderungen (Nr. 1 und 3) sind für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a nicht relevant. Der Bebauungsplan Nr. 5a ist somit bislang für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben zu Grunde zu legen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wird mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen überplant.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in Folgendem:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von kleinteiliger Wohnbebauung (4 Baugrundstücke mit jeweils ca. 600m² Grundstücksfläche) anstelle eines großen Baukörpers,
- Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten,
- Verlagerung der Erschließung als mittiger Weg zwischen den geplanten Grundstücken unter Einbeziehung der Belange des Grundstückes Redewischer Straße Nr. 17b,
- Überplanung eines Teils der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche mit Wohnbaufläche,
- 1 bislang festgesetztes Baufenster künftig fortfallend,
- Erschließung der geplanten Grundstücke ausschließlich über den künftig geplanten von der Redewischer Straße abzweigenden Erschließungsweg,
- Beibehaltung des bislang für das Plangebiet festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung GRZ, GFZ, FH, TH,
- unter Berücksichtigung von Reet als Dachdeckung anstelle von maximal 45° Dachneigung nun 51° Dachneigung.

Das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen/ Ortsteil Redewisch. Der Standort wird für andere Maßnahmen der Innenentwicklung beplant; die Bebauungsstruktur wird geändert.

Die Wohnnutzung soll - wie in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden - gestärkt werden.

6.2 Städtebauliches Konzept

Nach wie vor soll die Entwicklung von Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet erfolgen. Die bisher verfolgte kompakte Bebauung wird aufgegeben; die Struktur des Mittelweges mit Bebauung am "Kopf" und

beidseitig der Erschließungsachse soll mit kleinteiliger Bebauung umgesetzt werden.

Ein Baufenster, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 5a festgesetzt ist, entfällt künftig unter Berücksichtigung der nun geplanten Bebauungsstruktur.

Die Erschließungsachse auf privatem Grund (zwischen Haus Nr. 17 und Nr. 17b) entfällt künftig. Das Grundstück Redewischer Straße Nr. 17 liegt direkt an der Redewischer Straße an und ist bereits verkehrlich direkt an diese angebunden. Die Erschließung des Grundstückes Nr. 17b wird umverlegt und erfolgt künftig über die neue private Erschließungsstraße des Plangebietes der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5a.

Die bestehenden Leitungen werden entweder planungsrechtlich gesichert oder umverlegt.

7. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet wird gemäß dem städtebaulichen Konzept und unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dabei werden die Teilbereiche WA 1 und WA 2 unterschieden. Die Fläche des WA 1 wird unter Würdigung der aktuellen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Es gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a ohne Änderungen weiterhin.

Die Fläche des WA 2 wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gelten hier die Festlegungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5a.

Ferienwohnungen und -häuser sind unzulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a durch die Festsetzung

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}),

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung Bestandteil des Bebauungsplanes. Die diesbezüglichen Ausnutzungskennziffern, welche mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a festgesetzt wurden, werden unverändert mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die textliche Festsetzung zur Ermittlung der Geschossfläche wurde ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a unverändert übernommen und gilt weiter für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a.

Die Trauf- und Firsthöhen wurden ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a unverändert übernommen und gelten weiter für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a.

Die Begriffe Trauf- und Firsthöhe wurden im Hinblick auf eine rechtssichere Anwendung mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a definiert; entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wurde auch mittels Festsetzung klargestellt, dass die festgesetzte Traufhöhe nicht für Traufen von Dachaufbauten, wie Gauben, und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel, wie Frontispiz/ Mittelrisalit und Zwerchhäusern, und Krüppelwalm gilt.

Die Festsetzung einer Sockelhöhe wird - wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a - auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a nicht getroffen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Gemäß dem städtebaulichen Konzept entfällt das nördliche Baufenster, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 5a festgesetzt ist, mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Die überbaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt. Durch die kleinteilige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gesteuert, wo die einzelnen Gebäude innerhalb des Plangebietes errichtet werden dürfen. Damit wird Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes genommen.

Zur privaten Erschließungsstraße soll mit der Baugrenze ein Abstand von 5 m eingehalten werden, um den Straßenraum optisch aufzuweiten und den Platz zwischen den Wohnhäusern und der privaten Straße mit Vorgärten gestalten zu können.

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V. Die in der offenen Bauweise einzuhaltende Gebäudelänge von 50 m wird ohnehin durch die Baugrenzen unterschritten.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung trägt dem städtebaulichen Konzept Rechnung, hier eine lockere Bebauung zu erreichen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind somit unzulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung gemäß Planzeichnung Teil A festgesetzt. Im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung ist ei-

ne einheitliche Firstrichtung auszuführen, d. h. nur giebelständig zur privaten Erschließungsstraße.

7.4 Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf die Größe der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten.

Bislang wurden im Bebauungsplan Nr. 5a nur für die Reinen Wohngebiete Mindestgrundstücksflächen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und im Hinblick auf den erhöhten Bebauungsdruck in der Gemeinde sichert die Gemeinde ihre diesbezüglichen Planungsziele mit der Festsetzung einer angemessenen Grundstücksgröße als Mindestmaß mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a. Insbesondere im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen erweist sich diese Festsetzung als geeignetes Instrument.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist nach den gesetzlichen Vorgaben möglich. Eine Einschränkung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde mit dem B-Plan Nr. 5a nicht vorgenommen und soll auch mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a nicht vorgenommen werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können somit im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Dabei gelten § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte die Errichtung nicht einschränken, zumal die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baufenstern regelt.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Bislang wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 5a keine Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und im Hinblick auf den erhöhten Bebauungsdruck in der Gemeinde sichert die Gemeinde ihre diesbezüglichen Planungsziele mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

Mit dieser Festsetzung wird unerwünschten Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes entgegengewirkt. Sie trägt zur Sicherung des Wohnens in der Ortslage Redewisch bei. Ziel ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten. So wird bspw. auch Wohnen im Generationenverbund ermöglicht.

7.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

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

(1) Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichtversperrenden Hochbauten als auch hochwüchsigen Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe unter 2,50 m freizuhalten.

Die Festsetzung wurde unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a übernommen. Damit werden die Anforderungen der Sichtfelder (Verkehr) hinreichend gewürdigt.

7.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Hauptachse in Redewisch ist die Redewischer Straße, ehemals Dorfstraße. Die Redewischer Straße wird unter Berücksichtigung der Flurstücksgrenzen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Straßenquerschnitt wurde in seinen Abmessungen übernommen. Baumanpflanzungen werden aus Gründen der Sichtbeeinträchtigungen, der Beeinträchtigung des Lichtraumprofils sowie der Grundstücksverfügbarkeit nicht weiter vorgesehen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die geplante Erschließungsstraße wird gemäß dem städtebaulichen Konzept mittig vorgesehen. Es erfolgt die Festsetzung als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich. Die Straße dient nur der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Unter Beachtung der Länge von ca. 50 m und der geringen Anzahl der anliegenden Grundstücke ist die Ausbildung einer Wendemöglichkeit nicht erforderlich.

Einfahrt

Für die einzelnen Grundstücke im WA 2 werden die Einfahrten an der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Einfahrt erfolgt für alle Grundstücke gleichermaßen von der zugehörigen Erschließungsstraße aus, so dass der Verkehr auf der Redewischer Straße nicht durch zusätzliche Grundstückseinfahrten beeinträchtigt wird.

Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrten

Da die verkehrliche Anbindung der Grundstücke im Plangebiet ausschließlich über die private Erschließungsstraße erfolgen soll, wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierbei wurde die planerische Absicht, die Grundstückszufahrten jeweils im Norden der Baugrundstücke zu errichten, berücksichtigt. An der Redewischer Straße wird somit keine zusätzliche Anbindung erforderlich, sondern die bereits vorhandene Anbindung wird verlagert. Zusätzliche Beeinträchtigungen des Verkehrs werden somit vermieden.

7.9 Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25a)

Festsetzung 6.1:

~~(2) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muß mindestens 30 % betragen.~~

Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan Nr. 5a übernommen. Da im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver-/ Entsorger innerhalb der Baugrundstücke für Leitungsverläufe festgesetzt wurden und nicht mit einer ständigen Überfahung zu rechnen ist, wurde dieser Teil der Festsetzung gestrichen. Eine Befestigung dieser Flächen in beschriebener Weise ist nicht beabsichtigt.

Festsetzungen 6.2 und 6.3:

~~(5) Entlang der Dorfstraße und dem unteren Teil der Planstraße A sind in Anlehnung an den vorhandenen Großbaumbestand weitere 26 Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) oder Winterlinden (*Tilia cordata*) (mind. dreimal verschult, Stammumfang mind. 16 – 18 cm) gemäß der Planzeichnung Teil A zu pflanzen. Diese straßenbegleitenden Anpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahme den Baugebieten 10 und 11 (Baufenster d) zugeordnet.~~

~~(7) Auf den Flurstücken 46/1 und 46/2 sind 10 Hochstammobstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Angaben über die Pflege der Fläche können der Begründung entnommen werden.~~

Diese Festsetzung zu den Anpflanzgeboten entfällt. Ein Teil der ursprünglich als Ausgleichsfläche festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Derzeit wird geprüft, ob die 8 Anpflanzgebote, die sich innerhalb der überplanten Fläche befinden, noch zu realisieren oder ob sie bereits auf anderen Flächen im Gemeindegebiet umgesetzt worden sind. Eine adäquate Lösung ist zu finden.

Festsetzung 6.4:

Die mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzte private Grünfläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Flächen sind über eine extensive Beweidung oder eine einmalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes vom Eigentümer zu bewirtschaften. Der Eintrag von Kunstdünger oder von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die zum Erhalt festgesetzten Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist für gleichwertige Ersatz zu sorgen.

Unter Beachtung der zwischenzeitlich gebildeten bzw. der beabsichtigten neuen Grundstücksgrenzen wird im Nordosten weiterhin eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5a schließt nördlich eine entsprechende Festsetzung an. Wie bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a beabsichtigt, ist die mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzte private

Grünfläche als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Flächen sind über eine extensive Beweidung oder eine einmalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes vom Eigentümer zu bewirtschaften. Der Eintrag von Kunstdünger oder von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die zum Erhalt festgesetzten Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig nachzupflanzen. Die Festsetzung basiert auf der Grundlage der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Festsetzung 6.5:

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ ist eine Grünlandnutzung dauerhaft zu sichern.

Die Festsetzung zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ wurde in Anlehnung an die nördlich gelegene Grünfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a getroffen. Unter Beachtung der zwischenzeitlich gebildeten wird im Nordwesten eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauergrünland" festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5a schließt nordwestlich eine entsprechende Festsetzung an.

7.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden könnten, wie z.B. Verdichten des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Die DIN 18920, die den Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen dient, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan Nr. 5a übernommen.

7.11 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3)

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5a ist nicht für das Plangebiet der 4. Änderung anwendbar und wird daher gestrichen. Konkrete Angaben für die geplante Erschließungsstraße liegen derzeit noch nicht vor und können somit nicht für eine Festsetzung herangezogen werden. Die Redewischer Straße ist nicht als Bezug geeignet.

Somit wird eine entsprechende Festsetzung unter Verwendung von Höhenpunkten je Baufenster getroffen.

7.12 Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a werden bestehende Leitungen, die der Ver- und Entsorgung dienen, mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver-/ Entsorgers festgesetzt.

Die Festsetzung der Breite

Durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 wird jedoch noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der Länder (Aufzählung nicht abschließend). Die Regelung erfolgt außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wurden mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a gestalterische Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen (sh. Ziffer 8. Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a).

Die Festsetzungen wurden unverändert übernommen (sh. II der textlichen Festsetzungen. Auf die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Walmdächern als Dachform wurde für das Plangebiet verzichtet, so dass im Plangebiet lediglich die regionaltypischen Dachformen Satteldach und Krüppelwalmdach zulässig sind. Die Einschränkung erfolgt im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes; ein harmonisches Erscheinungsbild wird für das Plangebiet angestrebt, deren Bebauungsstruktur von der östlich und westlich benachbarten Bebauung abweicht (große Gebäude mit mehreren Wohneinheiten).

Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a ist eine Dachneigung für das Plangebiet von 35° bis 45° zulässig. Unter Berücksichtigung der Ausführung von Reetdächern wird für Reetdächer darüber hinaus eine Dachneigung bis 51° zugelassen. Die Dachneigung ist in der Planzeichnung Teil A in der Nutzungsschablone festgesetzt.

9. Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc..

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

10. **Verkehrliche Erschließung**

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Ortslage Redewisch befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebietes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Die nächsterreichbare Autobahn A20 befindet sich südlich von Grevesmühlen. Redewisch ist über die L03 aus Richtung Klütz erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Redewischer Straße (Dorfstraße) verkehrlich angebunden.

Buslinienverkehr gibt es aus Richtung Wismar, Grevesmühlen/ Klütz und Dassow.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Grevesmühlen (Bahnstrecke Bad Kleinen - Lübeck) sowie in Wismar (Schwerin - Bad Kleinen - Wismar bzw. Rostock - Wismar).

Interne Erschließung

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Redewischer Straße. Die geplanten 4 Grundstücke des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 und das Grundstück Nr. 17b sollen durch einen Stichweg von der Redewischer Straße erreichbar sein. Der vorhandene Stichweg wird umverlegt. Eine direkte Anbindung der an der Redewischer Straße anliegenden Grundstücke soll nicht erfolgen, so dass von der Redewischer Straße keine Grundstückseinfahrten zu errichten sind.

Der Stichweg ist als Privatweg herzustellen.

Die rechtliche Sicherung ist außerhalb der Bauleitplanung zu regeln.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

11. **Ver- und Entsorgung**

Auf Grund der innerörtlichen Lage ist generell davon auszugehen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist. Die Darlegungen werden während des Aufstellungsverfahrens konkretisiert.

11.1 **Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser**

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Die Leitungsführung ist auf Grund des geplanten Konzeptes anzupassen. Eine Änderung ist für das Grundstück Nr. 17b geplant, dessen Erschließung künftig über den geplanten Privatweg erfolgen soll. Die Leitung zum Grundstück Nr. 17 bleibt erhalten und ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern.

Trinkwasserhausanschlüsse sind auf Antragstellung entsprechend dem Bedarf zu legen.

Die Kosten sind vom Erschließer/ Vorhabenträger zu tragen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, welche diese Pflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen hat. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Das anfallende Schmutzwasser wird in der

Ortslage Redewisch zentral entsorgt. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zwischen dem Erschließler/ Vorhabenträger und dem Zweckverband zu vereinbaren.

Für die Ableitung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers von den privaten Grundstücken ist in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a die Versickerung/ Verwertung auf dem anfallenden Grundstück vorgesehen.

Der vorhandene Regenwasserkanal dient als reine Straßenentwässerung.

Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen.

Die Versickerungsmöglichkeit auf den anfallenden Grundstücken wird während des Planaufstellungsverfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a geprüft. Der Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und entsprechende Empfehlungen werden bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

11.2 Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie über die private Zufahrt.

Die Anforderungen an die Feuerwehrezufahrt sind gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Da sich das Plangebiet in der Ortslage Redewisch befindet, hier bereits Wohnbebauung vorhanden ist und die Nutzungsintensität nicht erhöht wird, ist davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf gesichert ist.

Die zur Verfügung stehenden Löschwasserstellen werden ermittelt und entsprechende Darlegungen zur Löschwassersituation in der Begründung vorgenommen. Entsprechende Angaben zu den Hydranten werden vom Zweckverband während des Aufstellungsverfahrens erbeten.

11.3 Energie

Die Stromversorgung wird durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz der E.ON Edis AG sichergestellt.

Ggf. ist eine Umverlegung vorhandener Leitungen unter Berücksichtigung des geplanten Baukonzeptes vorzunehmen.

Eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag-Strom) zwischen der E.ON Edis AG und dem Investor ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu treffen.

Die Darlegungen in der Begründung sind während des Aufstellungsverfahrens entsprechend zu ergänzen. Die Regelungen zur Bepflanzung/ Bebauung, etc. der Leitungstrassen sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.

Ob eine Versorgung mit Erdgas kann über das Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG sichergestellt werden kann, ist im weiteren Planverfahren zu ermitteln. Ob dann eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas durch Anschluss an das Gasnetz erfolgen soll, ist durch den Erschließungsträger festzulegen. Der Anschluss an das Versorgungsnetz wäre im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vom Erschließungsträger mit der E.ON Hanse AG zu vereinbaren. Die Regelungen zur Bepflanzung/ Bebauung, etc. der Leitungstrassen sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.

11.4 Telekommunikation

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist durch die Deutsche Telekom an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen.

Die Deutsche Telekom ist als Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt und wird um entsprechende Angaben gebeten.

11.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung erfolgt mit Nutzungsbeginn. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag auf dem Grundstück an der jeweils angrenzenden öffentlichen Straße, also an der Redewischer Straße, zur Abholung bereit zu stellen.

Entsorgung von Abfällen der Baustelle: Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Die geltenden gesetzlichen Anforderungen sind einzuhalten.

12. Ausgleichs- und Ersatzbelange

12.1 Ausgleichs- und Ersatzbelange für festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umfasst im östlichen Bereich einen Teilbereich einer festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, die als Ausgleichsmaßnahme im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a (Ursprungsplan) festgesetzt ist. Auf diesem Teilbereich sind 8 Anpflanzgebote von Obstbäumen gemäß Ursprungsplan vorzunehmen.

Die Anpflanzung von Obstbäumen auf der festgesetzten Streuobstwiese wurde für das Baufeld e (heutige Redewischer Straße 17b) festgesetzt. Ein Teil der Obstwiese wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a durch die WA-Fläche in Anspruch genommen und steht als Obstwiese künftig nicht mehr zur Verfügung.

Derzeit wird geprüft, ob die 8 Anpflanzgebote noch zu realisieren oder ob sie bereits auf anderen Flächen im Gemeindegebiet umgesetzt worden sind. Für die ursprünglich vorgesehene Maßnahme ist ggf. eine äquivalente Lösung zu finden.

Ausgleichsmaßnahme straßenbegleitende Bäume

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umfasst im südöstlichen Bereich vier Anpflanzgebote entlang der im Ursprungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Redewischer Straße), die Ausgleichspflanzungen sind. Die straßenbegleitenden Bäume wurden als Ausgleichsmaßnahme für die Baufenster d (am Haubenweg) im Bebauungsplan Nr. 5a festgesetzt.

Die Straße wurde gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a ausgeführt. Die straßenbegleitenden Ausgleichspflanzungen wurden weder innerhalb noch außerhalb des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a umgesetzt. Gegen eine Realisierung spricht im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a die geringe Breite des zur Verfügung stehenden Flurstückes (Straße) sowie eine Beeinträchtigung der Sichtfelder und damit der Verkehrssicherheit. Es wird derzeit geprüft, ob die Anpflanzungen noch zu realisieren oder ob sie bereits auf anderen Flächen im Gemeindegebiet umgesetzt worden sind. Für die ursprünglich vorgesehene Maßnahme ist ggf. eine äquivalente Lösung zu finden.

12.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange für Erhaltungsgebote

Im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befinden sich zwei gemäß Ursprungsplan festgesetzte Erhaltungsgebote für Einzelbäume. Mit Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird die Rodung eines zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes gemäß Ursprungsplan erforderlich. Gemäß Ursprungsplan ist bei Abgang ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Um einen angemessenen Ausgleich zu ermitteln, wird zur Bewertung des Ausgleichs der „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) verwendet. Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses sind Bäume mit einem Stammumfang von 150 bis 250 cm im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Der Obstbaum (Birne) besitzt einen Stammumfang von 157 cm. Demnach sind für die im Rahmen des Vorhabens zu rodende Birne zwei Ausgleichspflanzungen erforderlich.

Für die Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

Die Ausgleichspflanzungen sollen auf dem Flurstück 73 der Flur 3 der Gemarkung Redewisch erfolgen. Die Inanspruchnahme der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen Vorhabenträger und Eigentümer vertraglich geregelt.

13. Auswirkungen der Planung

13.1 Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt eine kleinteilige Wohnbebauung in der Ortslage Redewisch zuzulassen. Das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen/ Ortsteil Redewisch. Der Standort wird für andere Maßnahmen der Innenentwicklung beplant; die Bebauungsstruktur wird geändert.

Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, jedoch in veränderter Lage.

Die Bebauungsstruktur wird geändert. Planungsrechtlich werden nun 4 Baufenster anstelle eines großen Baufensters festgesetzt. Auf ein Baufenster nörd-

lich der Nr. 17 und derzeitigem Bestandsgebäude Nr. 17a wird künftig verzichtet.

Der Änderungsbereich nimmt nur einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a in der Ortslage Redewisch ein. Das planerische Ziel des Ursprungsbebauungsplanes bleibt im Wesentlichen erhalten.

Andere Auswirkungen auf die Natura-2000-Gebiete, als mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a ermöglicht, werden auf Grund der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a nicht erwartet. Eine Intensivierung der Nutzung wird nicht ermöglicht; die Nutzungsart bleibt gleich.

Ausgleichs- und Ersatzbelange werden auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a nicht hervorgerufen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die berührten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a sind jedoch entsprechend zu behandeln.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke (Trinkwasser/ Abwasser etc.) innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der innerörtlichen Lage und Beplanung als gesichert zu betrachten. Die Situation ändert sich dahingehend, dass nunmehr für die Bebauung auf Grund des geänderten Plankonzeptes entsprechende Anschlüsse vorzunehmen sind; ggf. sind vorhandene Leitungen umzuverlegen.

Immissionsschutz/ Lärmimmissionen:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a ist ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a enthalten. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a setzt weiterhin ein WA-Gebiet fest. Die Schutzbedürftigkeit bleibt somit gegenüber dem Ursprungsplan gleich. Die Situation in Bezug auf die Lärmimmission gegenüber dem Ursprungsplan ist weiterhin gegeben. Es sind keine Festsetzungen im Ursprungsplan zum Schallschutz enthalten; somit sind auch keine Festsetzungen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a vorzusehen

13.2 Artenschutz

- Darlegungen werden in gesondertem Dokument vorgenommen -

13.3 Baumschutz

Durch die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind keine geschützten Bäume betroffen.

Für die gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen festgesetzten Erhaltungsgebote für zwei Obstbäume werden für einen Obstbaum, der von einer Rodung betroffen ist, zwei Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes erbracht.

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a keine Bau- und Kulturdenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

14.2 Munitionsfunde

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

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

14.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige.

14.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

14.5 Externe Kompensationsmaßnahme

Zum Ausgleich für die Rodung eines zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes (Birne) gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden zwei Ausgleichspflanzungen auf dem Flurstück 73 der Flur 3 der Gemarkung Redewisch erbracht. Es werden zwei einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gepflanzt. Die Inanspruchnahme der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen Vorhabenträger und Eigentümer vertraglich geregelt.

14.6 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

14.7 Wurzelschutz

Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden geschützten Einzelbäume sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der geschützten Einzelbäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

15. Flächennutzungen / Flächennachweis

Der Geltungsbereich des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beträgt ca. 0,43 ha.
Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m ²]
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (davon innerhalb der Baugrenzen) WA 2 (davon innerhalb der Baugrenzen)	2.993 m² 394 m ² (0) 2.600 m ² (869 m ²)
Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V (privat)	833 m² 564 m ² 269 m ²
Grünflächen Dauergrünland (privat) Streuobstwiese (privat)	487 m² 322 m ² 165 m ²
Gesamtgeltungsbereich	4.313 m²

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wurde am in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

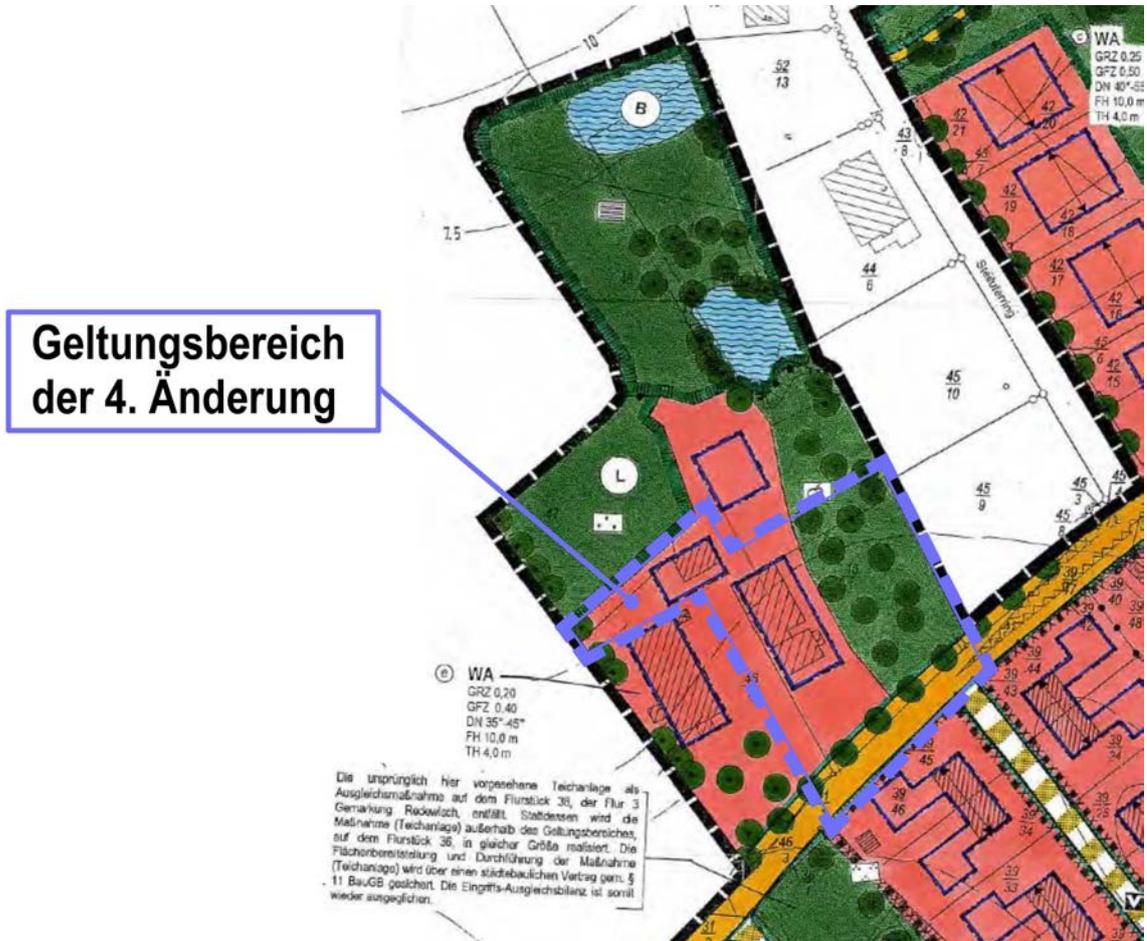
.....
Christian Schmiedeberg
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

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

Anlage 1: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a „Redewisch Dorf“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen – Planzeichnung Teil A (unmaßstäblich)



Anlage 2: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a „Redewisch Dorf“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen –Text Teil B

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3, 4, 11 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(1) In den festgesetzten WR 1-Gebieten ist eine Mindestgrundstücksfläche von 600 qm einzuhalten.

(2) In den festgesetzten WR 2-Gebieten ist eine Mindestgrundstücksfläche von 800 qm einzuhalten.

(3) In den festgesetzten WR 3-Gebieten ist eine Mindestgrundstücksfläche von 1000 qm einzuhalten.

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

(1) Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichtversperrenden Hochbauten als auch hochwüchsigen Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe unter 2,50 m freizuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

(1) Die umgrenzten Schutzgebiete sind vor und während der Bauphase vor einer Beeinträchtigung oder Zerstörung zu schützen. Das Befahren mit Baufahrzeugen, das Abstellen von Baumaschinen und das Lagern von Baumaterialien ist innerhalb der nach § 20 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope nicht zulässig.

(2) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebunden Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muß mindestens 30 % betragen.

(3) Auf der Fläche zur Randeingrünung und für Ergänzungspflanzungen in dem Baugebiet 1 (Baufenster a) sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Der Verband ist auf 1 m x 1 m vorzusehen und es ist ausschließlich zweimal verschulte Baumschulware zu pflanzen.

Pflanzarten (Sträucher): Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Cornus sanguinea*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.),

Ohrweide (*Salix aurita*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

Pflanzarten (Bäume): Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

(4) Auf der Grünfläche (Ausgleichsfläche) zwischen Hau benweg und Planstraße C sind zur Randeingrünung Sträucher (zweimal verschult) im Verband 1 m x 1 m anzupflanzen. Weiterhin sind innerhalb der Grünfläche drei ca. 150 qm große Gehölzgruppen heimischer Art anzulegen, wobei die Sträucher zweimal verschult sein müssen. Zusätzlich sind über die Fläche verteilt 24 Großbäume (dreimal verschult, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Zur Bepflanzung sind die unter Punkt (3) aufgeführten Pflanzarten zu verwenden. Nicht bepflanzte Flächenanteile sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Diese Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 42/6 wird dem Baugebiet 7 (Baufenster c) zugeordnet. Die übrige Fläche innerhalb der Maßnahmenfläche (Flurstücke 60/24 und 61/8) ist den Baugebieten 10 und 11 (Baufenster d) zugeordnet. Nähere Angaben zur Zuordnung, insbesondere welche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen hat, können der Begründung entnommen werden.

(5) Entlang der Dorfstraße und dem unteren Teil der Planstraße A sind in Anlehnung an den vorhandenen Großbaumbestand weitere 26 Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) oder Winterlinden (*Tilia cordata*) (mind. dreimal verschult, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) gemäß der Planzeichnung Teil A zu pflanzen. Diese straßenbegleitenden Anpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahme den Baugebieten 10 und 11 (Baufenster d) zugeordnet.

(6) Die gesamte Fläche östlich des Fußweges (entlang der Steilküste) bis zur Böschungskante ist mit folgenden heimischen Straucharten, mindestens zweimal verschult, ohne Ballen, 60-80 cm Höhe, in unregelmäßigem Verband zu bepflanzen: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Salweide (*Salix caprea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Entlang des Fußweges ist in einem Streifen von 8 m (östliche Seite zur Steilküste) ein Pflanzverband von 1 x 1 m vorzusehen. Es sind vorzugsweise dornen- oder stacheltragende Gehölze nachgenannter Arten einzubringen: Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*).

In einem ca. 8 m breiten Streifen entlang der Böschungskante im Bereich der aktiven Steilküste sind unter den oben genannten Arten vorzugsweise folgende Intensivwurzler und windfeste Arten anzupflanzen: Weißdorn (*Populus tremula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzpappel (*Populus nigra*), Silberweide (*Salix alba*) und Wildrosen in Sorten. Hier ist der Verband auf 1 x 1 m vorzusehen.

Auf der Anpflanzfläche entlang der Steilküste ist je 250 m² Grundfläche ein heimischer Hochstammbaum, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zu verwenden: Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzpappel (*Populus nigra*), Silberweide (*Salix alba*) und Esche (*Fraxinus excelsior*).

(7) Auf den Flurstücken 46/1 und 46/2 sind 10 Hochstammobstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Angaben über die Pflege der Fläche können der Begründung entnommen werden.

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

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden könnten, wie z.B. Verdichten des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Die DIN 18 920, die den Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen dient, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

7. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes Oberkante Erdgeschossfußboden).

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden, Putzfassaden in hellen Farbtönen sowie Fachwerkfassaden zulässig. Für die Ausfachungen sind auch Putzflächen in hellen Farbtönen zulässig.

(2) Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind als Dacheindeckungen nur rote, rotbraune oder braune Ziegel- oder Pfannendeckung bzw. Reetdeckung zulässig.

(3) Im gesamten Plangebiet sind auf jeweils einer Dachseite der Gebäude entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur Traufe jeweils mind. 1,0 m sowie zum Ortgang mind. 4,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 qm zulässig.

(4) Die Gebäudefassaden sind mit einer Teileingrünung (mind. ¼ der Fassadenfläche) von Kletterpflanzen zu versehen.

(5) Der Fensteranteil darf 50% pro Wandfläche nicht überschreiten. Die Fenster müssen als rechteckige, stehende Formate erscheinen. Fenster mit Fensterhöhen über 1,0 m sind mit horizontalen Sprossen zu unterteilen.

(6) Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

(7) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(8) Einfriedungen dürfen nur als bepflanzte, unverfugte Feldsteinmauern oder als Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 0,90 m Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(9) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

(10) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

9. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

(1) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf mindestens 3,00 m ü. HN festzulegen.

Hinweise

1. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 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 Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

2. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. I vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lüstorf.

3. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Um Verzögerungen im Baufortschritt zu vermeiden, empfehlen wir dringend, das Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 3 Wochen vor Baubeginn über die vorgesehenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation an Bodendenkmalen zu informieren. Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. I vom 14.01.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

4. Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Damit wird keine Gewähr für die Freiheit des Gebiets von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.a. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen. Gemäß §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Als Plangrundlage dienen die Flurkarten der Flur 3 der Gemarkung Redewisch der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landkreises Nordwestmecklenburg, herausgegeben vom Kataster- und Liegenschaftsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Straßenquerschnitt Dorfstraße

