

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/17/11136</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 06.01.2017 Verfasser: Carola Mertins			
<b>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 beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB -Satzungsbeschluss-</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Aufstellungsverfahren der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durchgeführt.

Die Planungsziele wurden im Hinblick auf eine kleinteilige Wohnbebauung anstelle einer kompakten Bebauung verfolgt. Dafür werden schon als Bauflächen vorgesehene Flächen teilweise aufgehoben und geändert unter zusätzlicher Flächeninanspruchnahme eines Teils der festgesetzten Streuobstwiese.

Die Geltungsbereichsfläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a ist derzeit bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 5a mit einem allgemeinen Wohngebiet und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" beplant.

Die öffentliche Erschließungsstraße (Redewischer Straße) ist bereits vorhanden und wurde in den letzten Jahren erneuert. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgte unter Berücksichtigung der Grenzen des gemeindlichen Flurstücks.

Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht.

Die Gemeinde führt das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a nach § 13a BauGB durch. Der Begründung sind entsprechende Darlegungen zum Nachweis der Führung des Verfahrens nach § 13a BauGB zu entnehmen.

Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde von der Gemeindevertretung gefasst.

Die gegebenen Hinweise und Anregungen finden in der Überarbeitung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und ihrer zugehörigen Begründung entsprechend der Auswertung der Stellungnahmen (sh. Anlage Abwägungsbeschluss) Berücksichtigung.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung notwendig.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Da die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgte und die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Im wirksamen Flächen-

nutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist diese Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a 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.

Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind nunmehr künftig Darstellungen unter Berücksichtigung der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil 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.

2. Die Begründung wird gebilligt.

3. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Eine zusammenfassende Erklärung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Teilausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Redewisch Dorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 zu berichtigen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

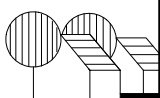
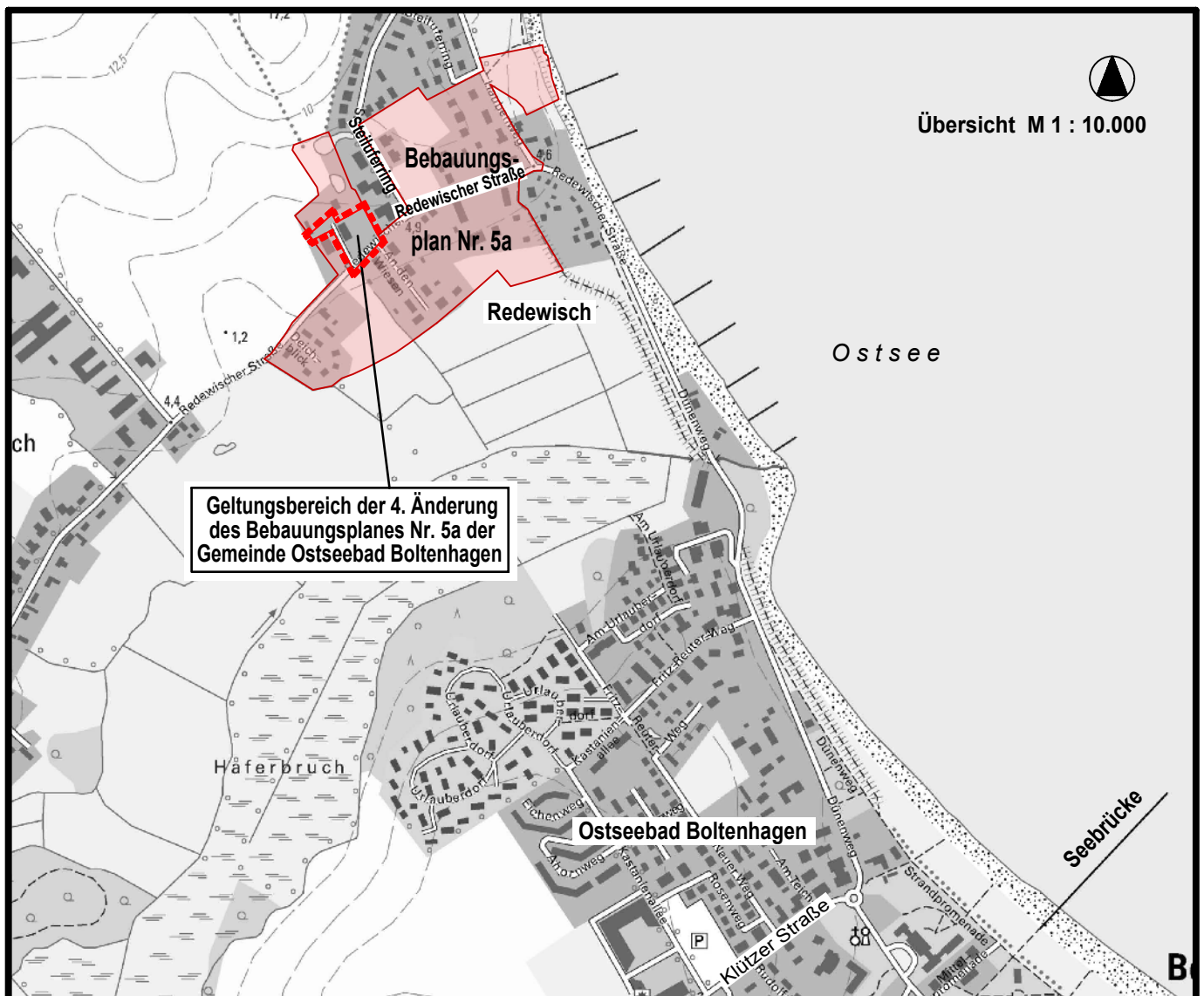
### **Anlagen:**

Satzungsunterlagen

# 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



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

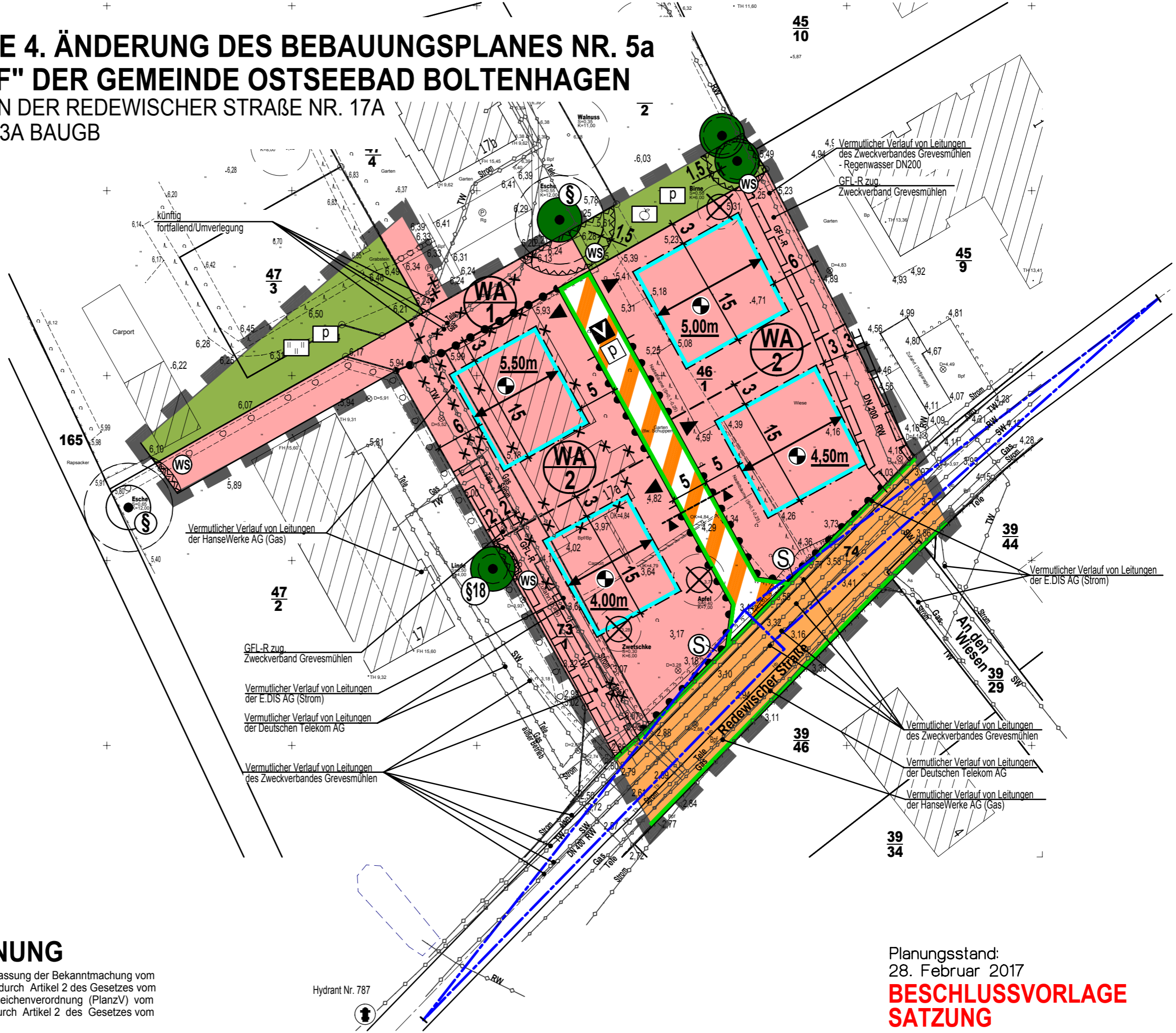
Planungsstand: 28. Februar 2017

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**SATZUNG**



# 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

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Holst und Krämer Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen Tel.: 038 81 / 78 60 0, email: holst-krämer@vermessung-holst.de	
Datum:	14.07.2016	05.01.2017
Auftrags-Nr.:	2016_3064.01	2016_3064.01
Datei-Name:	30641601LHP1a.dwg	ETRS89_30641601LP1a.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 Liegenschaftskatasterinformationssystem) 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	
<b>Zeichenerklärung:</b>		
• 8.40	Topographischer Punkt	TH 9.62 Traufhöhe
—	Zaun	DHHN92
—	Stoßungsgeranke	FH 16.23 Fischhöhe
—	Stoßungunterkante	Laubbaum
—	Tiefbord	St-Stammdurchmesser
—	Hochbord	K-Kronendurchmesser
—	Schacht	Rasen / Grünfläche
D=2.88	D=Deckelhöhe	Laubgehölz
—	Parkplatz	Bewuchs (Laub)
—	Tor	Alphalt
—	Feldstein	Bp Betonplatten
—	Nadelhecke	Rg Rasengittersteine
—	Laubhecke	Kpf Kopfplattendächer
—		Osk Oskant
—		Topographische Linie (undeutlich)
—		Topographische Linie (deutlich)



M 1 : 500

## 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).

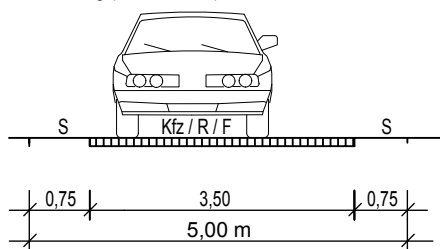
Planungsstand:  
28. Februar 2017  
**BESCHLUSSVORLAGE  
SATZUNG**

## ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

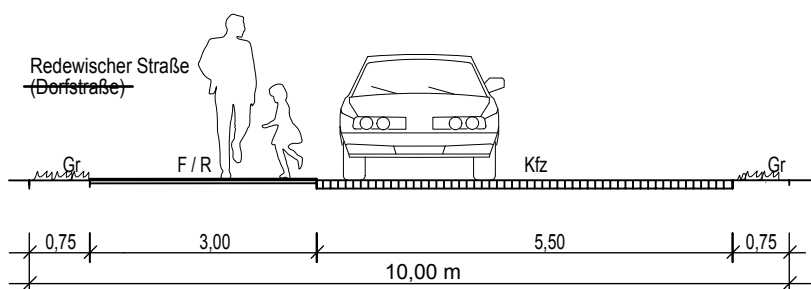
Teilgebiete mit lfd. Nr.	<b>WA 1</b>	<b>WA 2</b>
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	—	—
GFZ -Geschoßflächenzahl	GFZ 0,40	GFZ 0,40
GRZ-Grundflächenzahl	GRZ 0,20	GRZ 0,20
Bauweise		$\triangle E^0$
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 4,00m	TH <sub>max</sub> 4,00m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 10,00m	FH <sub>max</sub> 10,00m
Dachneigung	DN 35° - 45°	DN 35° - 45°

## EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Privatweg (Schnitt A - A)












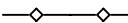









**Legende**  
 Kfz - Kraftfahrzeuge  
 F - Fussgänger  
 R - Radweg  
 Gr - Grünstreifen  
 S - Sicherheitsstreifen



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Allgemeine Wohngebiete	Rechtsgrundlagen Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 4 BauNVO
GFZ 0,40 GRZ 0,20 TH <sub>max</sub> 4,00m FH <sub>max</sub> 10,00m 	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> 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
  	<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b> offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze Firstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
     	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> 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
	<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (TW-Trinkwasser, SW-Schmutzwasser, AWD-Abwasserdruckleitung, RW-Regenwasser)	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
   	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> Grünfläche private Grünfläche Obstwiese Dauergrünland	Par. 9 (1) 15 BauGB
  	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</b> Erhaltungsebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V Erhaltungsebot 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

Planzeichen

Erläuterung  
SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 (1) 21 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (bei schmalen Flächen entfällt die Signatur)  
S - Sichtfläche

Par. 9 (1) 10 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

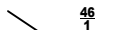
Par. 1 (4) BauNVO  
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenahgen

Par. 9 (7) BauGB

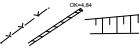
## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



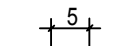
vorhandener sonstiger Baum / Hecke



vorhandener Zaun / Mauer / Böschung



vorhandener Schacht



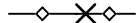
Höhenangabe in Meter DHHN92



Bemaßung in Metern



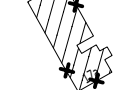
in Aussicht genommene Grundstücksteilungen



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitungen



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude



Straßenschnitt



Sichtdreieck

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 35° - 45°

Dachneigung (DN) zwischen 35° - 45°

## IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hydrant Nr. 787



Vermutliche Lage des Hydranten 787 des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-



# 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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 STRAÙE 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.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und für die festgesetzte Firsthöhe ist der jeweils festgesetzte untere Bezugspunkt gemäß Planzeichnung (Teil A).

#### 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 m<sup>2</sup> 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.

**SÄ4)**

6.6 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu versickern und dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Je Baugrundstück gilt: Das Oberflächenwasser aus versiegelter Fläche ist über eine Vorbehandlungsmaßnahme (natürlich 10 cm Oberbodenschicht) einer Erdmulde bzw. Geländesenke mit einem Stauvolumen von ca. 11 m<sup>3</sup> auf natürlichen Abfluss zu reduzieren und zu versickern. Bei Anlage eines Teiches ist eine Sedimentationsanlage mit einem Durchgangswert von 0,8 vorzuschalten.

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.

**SÄ4)**

8.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem WA-Gebiet maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt und maximal 0,50 m unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.

**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. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnte, vermieden werden.

**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.

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Redewischer Straße zur Abholung bereit zu stellen. Nach Leerung sind die Abfallbehälter zurück zu holen.

**SÄ4)**

#### **5. Externe Kompensationsmaßnahmen**

Zum Ausgleich für die Rodung eines zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes (Birne) gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird außerhalb des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine äquivalente Lösung durch den Vorhabenträger gefunden. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ist eine vertragliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss zu schließen. Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmen. Es sind 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 anzupflanzen.

**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.

**SÄ4)**

#### **8. Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders

irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

**SÄ4)**

## **9. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des potentiell hochwassergefährdeten Bereiches der Ostsee. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich Boltenhagen 3,20 m ü. NHN. Höhere Wasserstände sind möglich. Das Plangebiet liegt nahezu vollständig über dem Bemessungshochwasserstand; die mit den Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen alle über dem Bemessungshochwasser.

Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen; das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes gemäß der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie.

**SÄ4)**

## **10. Bundeswehr**

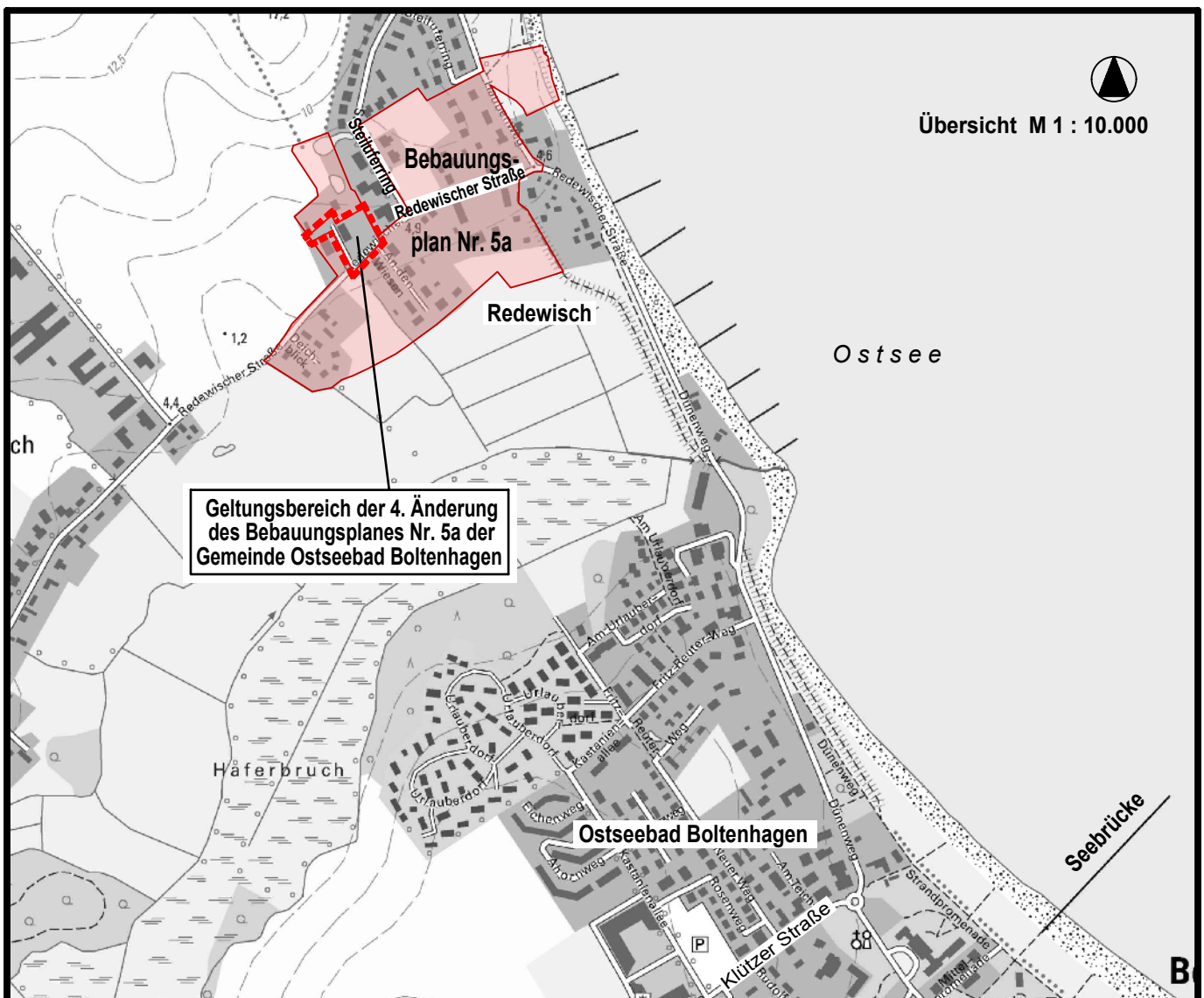
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Belange sind mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da die baulichen Anlagen eine Gebäudehöhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.



# BEGRÜNDUNG

## 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 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



**Planungsbüro Mahnel**  
Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 28. Februar 2017  
**BESCHLUSSVORLAGE**  
**SATZUNG**

# 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
<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
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
<b>2.6 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB</b>	<b>7</b>
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>10</b>
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
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>13</b>
5.1 Bestand	13
5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
<b>6. Planungsziele</b>	<b>14</b>
6.1 Planungsziel	14
6.2 Städtebauliches Konzept	15
6.3 Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald	15
<b>7. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a</b>	<b>15</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	16

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	18
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	21
7.11	Höhenlage	21
7.12	Sonstige Planzeichen	22
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>24</b>
11.1	Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser	24
11.2	Brandschutz/ Löschwasser	25
11.3	Energie	26
11.4	Telekommunikation	26
11.5	Abfallentsorgung	27
<b>12.</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzbelange</b>	<b>27</b>
12.1	Ausgleichs- und Ersatzbelange für festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen	27
12.2	Ausgleichs- und Ersatzbelange für Erhaltungsgebote	28
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>28</b>
13.1	Allgemeines	28
13.2	Artenschutz	29
13.3	Baumschutz	29
<b>14.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>30</b>
14.1	Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale	30
14.2	Munitionsfunde	30
14.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen	30
14.4	Abfall und Kreislaufwirtschaft	31
14.5	Externe Kompensationsmaßnahme	31
14.6	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	31
14.7	Wurzelschutz	31
14.8	Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung	31
14.9	Hochwasserschutz	32
14.10	Bundeswehr	32

<b>15. Flächennutzungen / Flächennachweis</b>	<b>33</b>
---	-----------

<b><u>TEIL 2 Ausfertigung</u></b>	<b>34</b>
-----------------------------------	-----------

<b>1. Beschluss über die Begründung</b>	<b>34</b>
---	-----------

<b>2. Arbeitsvermerke</b>	<b>34</b>
---------------------------	-----------

## **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- einrichtungen, 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 Bade- strand.

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.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befürwortet das Vorhaben, da sich die Fläche innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteiles Redewisch befindet und auf Grund ihrer Lage an der Redewischer Straße für eine Bebauung anbietet, und hat den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gebilligt. Innerhalb des Ortsteiles Redewisch sind neben den großen Wohnhäusern mit mehreren Wohneinheiten auch kleinteilige Einzel- und Doppelhäuser zu finden.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a soll im Bereich der ehemaligen Hofstelle der Rahmen für die bauliche Entwicklung angepasst werden.

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:

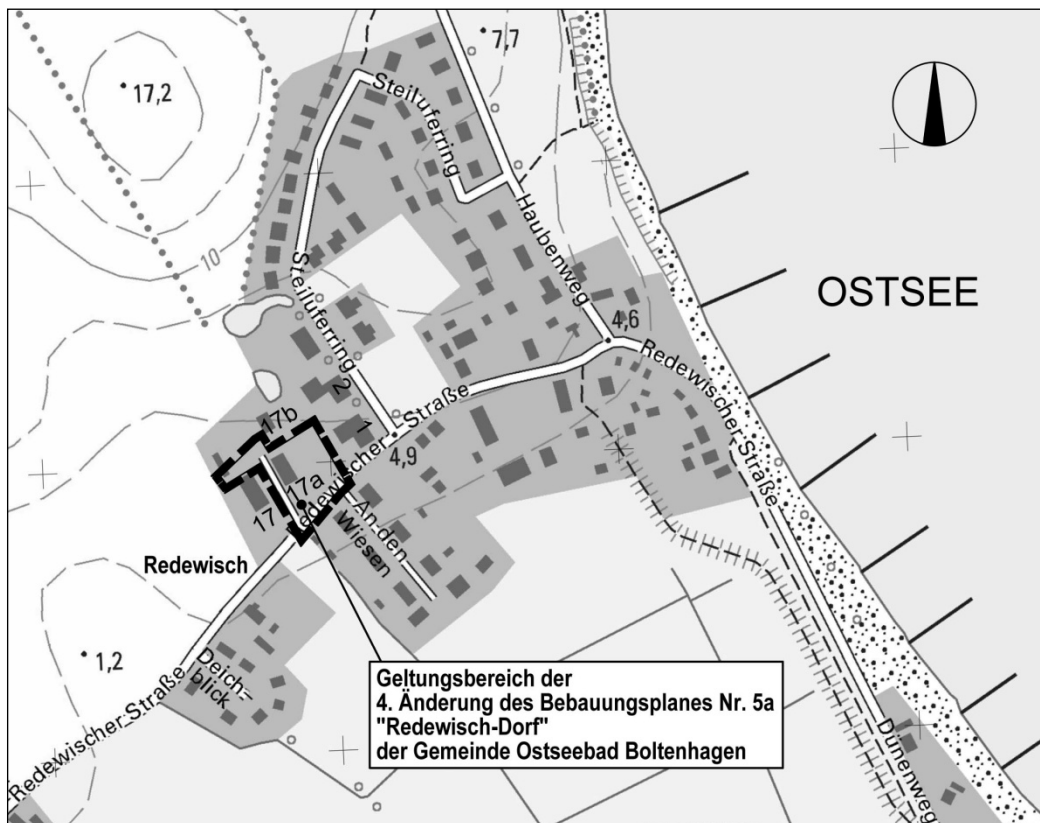


Abb. 1: Plangeltungsbereich, unmaßstäblich

### 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)).

Die Planunterlage wurde zum Satzungsbeschluss im Hinblick auf die Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen dem aktuellen Stand angepasst.

### 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, beigelegt. 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)
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen abgesehen. 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 wurde die Öffentlichkeit hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden 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 Mittelbreiche 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 Eulenkrug - 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 wurde am Planverfahren beteiligt. In seiner Stellungnahme vom 03. November 2016 teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

#### **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 (gemäß Bebauungsplan Nr. 5a) 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. 600m<sup>2</sup> 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.

## **6.3 Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden keine landwirtschaftlichen Flächen und keine Waldflächen in Anspruch genommen.

## **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<sub>max</sub>),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH<sub>max</sub>),

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.

Zum unteren Bezugspunkt sh. Pkt. 7.11 "Höhenlage" dieser Begründung.

## **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 eine einheitliche Firstrichtung auszuführen, d. h. nur giebelständig zur privaten Erschließungsstraße. Zur Redewischer Straße und nach Süden stellt sich die Bebauung traufständig dar. Diese Ausrichtung der Bebauung ermöglicht eine gute Nutzung des Grundstückes und eine optimale Nutzung von Solarenergie.

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

*Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf die Größe der Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup> 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 und der kleinteiligen Baugrenzen 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.

Zu den straßenbegleitenden Baumanpflanzungen sind weiterhin unter Punkt 12 dieser Begründung Darlegungen vorgenommen worden.

#### 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. Die bis jetzt vorhandene Erschließung

ßung für das Grundstück Redewischer Straße 17b wird aufgegeben und soll künftig ebenfalls über die festgesetzte private Verkehrsfläche erfolgen.

Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes reicht für die geplante Nutzung allein nicht aus. Die Grundstückseigentümer haben - außerhalb der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a - gemäß § 59 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 LBauO M-V die Zufahrt durch eine Baulast zu sichern (öffentlich-rechtliche Sicherung).

#### 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 (Schotterrassen, 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.~~

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 rea-

~~(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.~~

lisieren 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.

Die Streuobstwiese ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 5a festgesetzt. Innerhalb der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5a wurde eine Teilfläche der Streuobstwiese als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, eine kleine Teilfläche wird als Streuobstwiese weiterhin festgesetzt. Ein weiterer Teil der Streuobstwiese bleibt von der 4. Änderung unberührt (B-Plan Nr. 5a) und schließt direkt an die 4. Änderung an.

Für die kleine Teilfläche innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a sollen keine weiteren Festsetzungen für Anpflanzungen vorgesehen werden. Der Charakter der Streuobstwiese ist im Zusammenhang mit der nördlichen Festsetzung (B-Plan Nr. 5a) gewährleistet.

Da auf dem in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a festgesetzten Teiles der Streuobstwiese keine Bäume zum Anpflanzen festgesetzt sind, sondern lediglich zum Erhalt, verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung von Pflanzqualität und Baumarten. Der nördlich anschließende Teil der Streuobstwiese wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a geregelt. Die textliche Festsetzung ist daher nicht zu ergänzen.

#### 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.

#### Festsetzung 6.6:

*Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu versickern und dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Je Baugrundstück gilt: Das Oberflächenwasser aus versiegelter Fläche ist über eine Vorbehandlungsmaßnahme (natürlich 10 cm Oberbodenschicht) einer Erdmulde bzw. Geländesenke mit einem Stauvolumen von ca. 11 m<sup>3</sup> auf natürlichen Abfluss zu reduzieren und zu versickern. Bei Anlage eines Teiches ist eine Sedimentationsanlage mit einem Durchgangswert von 0,8 vorzuschalten.*

Es besteht das Ziel, die Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers vollständig auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurde bereits eine technische Planung erarbeitet. Der Nachweis der Versickerung konnte komplett erbracht werden. Die Vorgaben der technischen Planung fanden mit der Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan.

### **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.

Mit dem Entwurf wurde zunächst auf die Festsetzung einer Sockelhöhe - wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 5a - auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a verzichtet. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt zum Hochwasserschutz vom 7. November 2016 setzt die Gemeinde zusätzlich zu den unteren Bezugspunkten nun auch die Sockelhöhe fest. Damit wird ausdrücklich die Lage des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Der am niedrigsten gelegene untere Bezugspunkt ist mit 4,00 m über NHN (DHHN92) in der Planzeichnung festgesetzt. Mit der nun getroffenen Festsetzung wird ein Spielraum für die Sockelhöhe von 0,50 m über und unter dem unteren Bezugspunkt eröffnet. Somit ist gesichert, dass die Sockelhöhe (= Erdgeschossfußboden / Fertigfußboden) mindestens 3,50 m über NHN liegt und damit noch 30 cm über dem Bemessungshochwasser der Ostsee, welches vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt mit 3,20m über NHN mitgeteilt wurde.

## **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 wird unter Berücksichtigung der Abstände von Leitungen vorgenommen.

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 Baustruktur 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 wurde mit dem Entwurf für Reetdächer darüber hinaus eine Dachneigung bis 51° zugelassen. Die Dachneigung ist in der Planzeichnung Teil A in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Nach Prüfung der Sicherung des Löschwassers für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a können die Anforderungen für die Reetdächer nicht mit dem Grundschutz erfüllt werden. Somit verzichtet die Gemeinde auf die Zulässigkeit von Reetdächern innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a; die eigens dafür festgesetzte Dachneigung bis 51° ist somit ebenfalls nicht mehr festzusetzen.

## **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 Klimaschutzziele 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 Re-



dewischer 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.

#### **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. Dienstbarkeiten sind für den Zweckverband einzutragen.

Die Komplettierung der Hausanschlüsse erfolgt mit der späteren Realisierung der Bebauung auf Antrag des Bauherren. Die Kosten des Trinkwasserhausanschlusses für das Grundstück Redewischer Straße 17b trägt ebenfalls der Erschließer.

Für die interne Erschließung wird der Zweckverband mit dem Vorhabenträger eine Erschließungsantrag schließen.

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 Erschließer/ Vorhabenträger und dem Zweckverband zu vereinbaren.

Für die interne Erschließung wird der Zweckverband mit dem Vorhabenträger eine Erschließungsantrag schließen.

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 in der Redewischer Straße dient als reine Straßenentwässerung.

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

Parallel zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wurde eine technische Planung erarbeitet. Der Nachweis der Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers konnte komplett erbracht werden. Die Vorgaben der technischen Planung fanden mit der Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan (sh. Pkt. 7.9 dieser Begründung).

Das Oberflächenwasser aus versiegelter Fläche ist über eine Vorbehandlungsmaßnahme natürlich (10 cm Oberbodenschicht) einer Erdmulde bzw. Geländesenke mit einem Stauvolumen von mindestens 11,0 m<sup>3</sup> auf natürlichem Abfluss zu reduzieren und zu versickern.

Der Nachweis der Versickerung wurde vom Vorhabenträger der zuständigen Behörde zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Maßnahme selbst ist durch den einzelnen Bauherren im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu planen und zu beantragen.

Der technischen Planung (Ausführungsplanung, Erschließung B-Plan Nr. 5a, 4. Änderung, Stand: 13.01.2017) ist zu entnehmen:

"Das anfallende Regenwasser der Straße wird über Tiefborde mit 3 cm Ansicht entlang des Straßenrandes einer Sedimentationsanlage zugeführt und nach Behandlung in den vorh. RW-Kanal DN 300 Redewischer Straße eingeleitet. Die Gemeinde ist Eigentümer dieses RW-Kanals und erteilt die Zustimmung, da der Kanal für die Straße und Zufahrtsstraße hydraulisch dimensioniert wurde."

## **11.2 Brandschutz/ Löschwasser**

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

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 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die Löschwassersituation im ganzen Gemeindegebiet aufgenommen, geprüft und dokumentiert ("Löschwasserbedarfsermittlung für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nach dem Arbeitsblatt 405 des DVGW"). Allgemein ist dem Dokument für den Ortsteil Redewisch zu entnehmen (sh. Pkt 1.4):

### **1.4. Gemeinde Ostseebad Boltenhagen / Ortsteil Redewisch**

Die Löschwasserversorgung wird im Ortsteil Redewisch nur teilweise über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem und offene Gewässer abgesichert.

Zur vollständigen Absicherung der Löschwasserversorgung im Ortsteil Redewisch, ist es erforderlich, dass im Löschwasserbereich Redewischer Straße 51-54 und Redewischer Straße 55-62 je ein Hydrant installiert wird. Ferner sind noch fünf Hydranten im Vertrag mit dem Zweckverband Grevesmühlen auf zu nehmen.

Aus der im Dokument enthaltenen tabellarischen Übersicht geht für den Ortsteil Redewisch, Straße: Redewischer Straße 9 - 19 - in welchem auch das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a liegt - hervor, dass von einem Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h ausgegangen wird. Für die Löschwasserversorgung steht der Unterflurhydrant Nr. 787 mit einer Löschwassermenge von > 48 m<sup>3</sup> zur Verfügung. Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die Löschwasser-

bereitstellung als gesichert zu betrachten ist. Die Nutzung des Hydranten für Löschwasserzwecke ist bereits vertraglich geregelt.

Weiterhin teilte der Zweckverband zum Hydranten Nr. 787 mit, dass bei Einzelentnahme weniger als 96 m<sup>3</sup>/h entnommen werden können. Die Löschwasserentnahmestelle (Hydrant Nr. 787) befindet sich in der Redewischer Straße, in der Nähe der südwestlichen Grundstücksgrenze der Hausnr. 17).

Unter Berücksichtigung der konkreten Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wurde die Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel für diesbezügliche Belange eingeholt. Dabei wurde insbesondere der Sachverhalt, dass Reetdächer zulässig sein sollen (Stand: Entwurf) berücksichtigt. Die Stellungnahme zur Löschwasserversorgung, die vom Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a erstellt hat, wird den Planunterlagen beigelegt.

Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung von Reet mit der vorliegenden 4. Änderung des B-Planes Nr. 5a.

### 11.3 Energie

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

Die Umverlegung vorhandener Leitungen ist 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 Regelungen zur Bepflanzung/ Bebauung, etc. der Leitungstrassen sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.

Es besteht die Möglichkeit der Versorgung mit Erdgas. Leitungsbestand ist aus dem Verantwortungsbereich der Hanse Werk AG vorhanden.

Ob eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas durch Anschluss an das Gasnetz erfolgen soll, ist durch den Erschließungsträger festzulegen. Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vom Erschließungsträger mit der Hanse Werk 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 wurde als Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt. Es wurde im Planverfahren angeregt, die private Erschließungsstraße mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom zu belasten. Mit der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche ist die Fläche für die Erschließung vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt. Eine Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB würde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fläche schaffen und vor widersprechenden Nutzungen schützen.

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).

Eine öffentlich-rechtliche Sicherung ist außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

## **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.

Ein Anpflanzung auf anderen Flächen im Gemeindegebiet wurde bislang nicht vorgenommen. Für die 8 Anpflanzgebote, die auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a berührt sind, wird außerhalb des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine äquivalente Lösung durch den Vorhabenträger gefunden. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ist eine vertragliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss zu schließen.

Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmen.

#### 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 Straßenverkehrsflä-

che (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. Ein Anpflanzung auf anderen Flächen im Gemeindegebiet wurde bislang nicht vorgenommen. Für die Anpflanzgebote, die auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a berührt sind, wird außerhalb des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine äquivalente Lösung durch den Vorhabenträger gefunden.

Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmen.

## **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.

Für die 2 Anpflanzungen wird außerhalb des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine äquivalente Lösung durch den Vorhabenträger gefunden. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ist eine vertragliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss zu schließen. Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmen.

## **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 Rede-

wisch. 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 nördlich 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**

Die Darlegungen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (gesondertes 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 gebührend 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 zu-

ständiger 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.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnte, vermieden werden.

#### **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.

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Redewischer Straße zur Abholung bereit zu stellen. Nach Leerung sind die Abfallbehälter zurück zu holen.

#### **14.5 Externe Kompensationsmaßnahme**

Zum Ausgleich für die Rodung eines zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes (Birne) gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird außerhalb des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine äquivalente Lösung durch den Vorhabenträger gefunden. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ist eine vertragliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss zu schließen. Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmen. Es sind 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 anzupflanzen.

#### **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.

#### **14.8 Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.



Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schiffsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

#### **14.9 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des potentiell hochwassergefährdeten Bereiches der Ostsee. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich Boltenhagen 3,20 m ü. NHN. Höhere Wasserstände sind möglich. Das Plangebiet liegt nahezu vollständig über dem Bemessungshochwasserstand; die mit den Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen alle über dem Bemessungshochwasser.

Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen; das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes gemäß der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie.

#### **14.10 Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Belange sind mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da die baulichen Anlagen eine Gebäudehöhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

## 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 <sup>2</sup> ]
<b>Allgemeines Wohngebiet</b> <b>WA 1</b> (davon innerhalb der Baugrenzen) <b>WA 2</b> (davon innerhalb der Baugrenzen)	<b>2.993 m<sup>2</sup></b> 394 m <sup>2</sup> (0) 2.600 m <sup>2</sup> (869 m <sup>2</sup> )
<b>Verkehrsflächen</b> Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V (privat)	<b>833 m<sup>2</sup></b> 564 m <sup>2</sup> 269 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b> Dauergrünland (privat) Streuobstwiese (privat)	<b>487 m<sup>2</sup></b> 322 m <sup>2</sup> 165 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgeltungsbereich</b>	<b>4.313 m<sup>2</sup></b>

## **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)

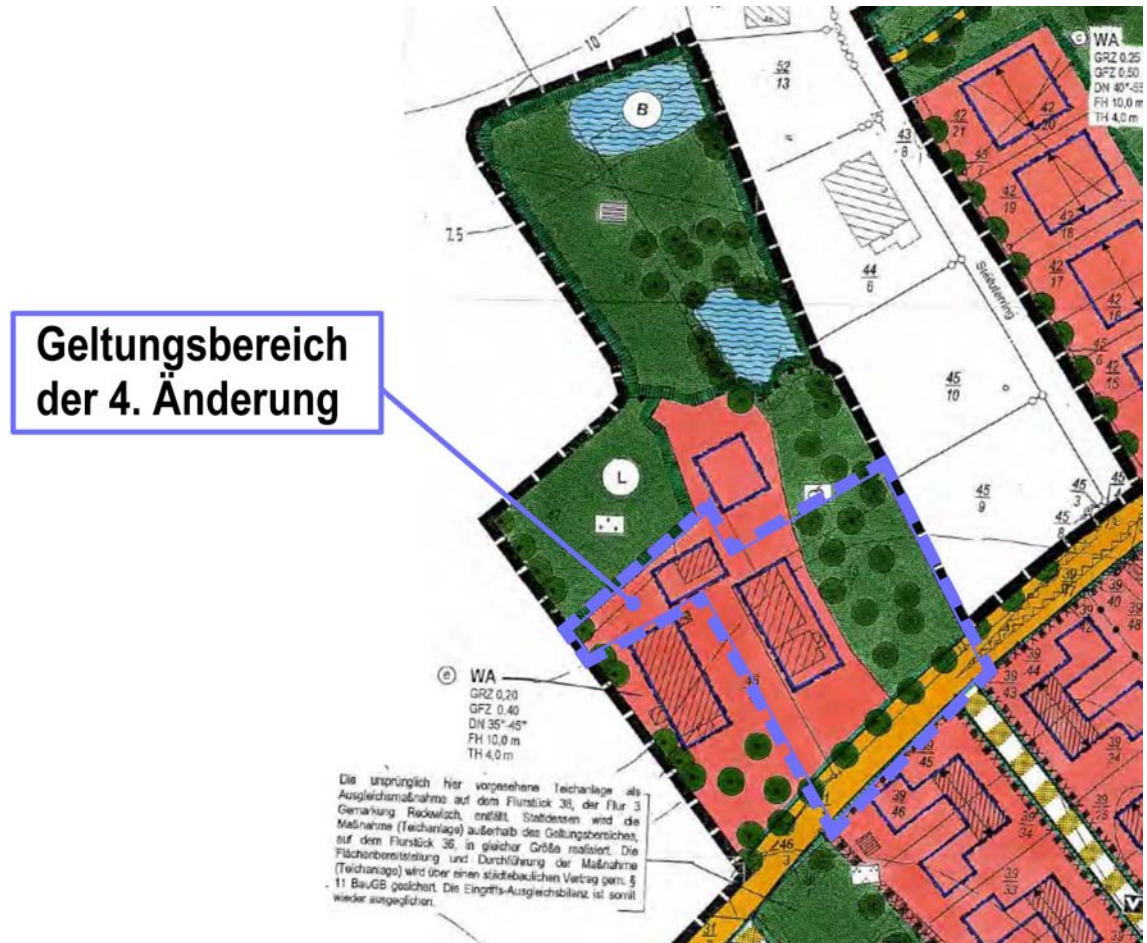
.....  
Christian Schmiedeberg  
Bürgermeister  
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

### **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 m<sup>2</sup> 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 Lübstorf.

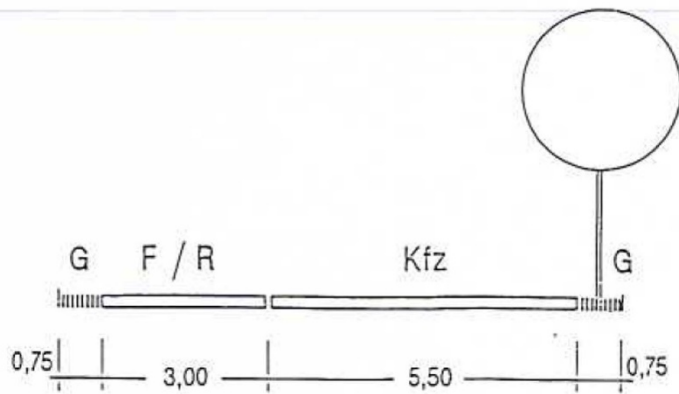
3. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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



**Anlage 3:** Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel zur Sicherung des Löschwasserbedarfes

*- die Stellungnahme wird ergänzt -*