

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/18/12507			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 01.06.2018 Verfasser: Maria Schultz			
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Gutshaus Redewisch" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

In dem betreffenden Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 haben sich seit In-Kraft-Treten einige Entwicklungen ergeben, die seinerzeit so nicht vorhersehbar waren. Aufgrund erfolgter Eigentumsänderungen und der zwischenzeitlich erfolgten touristischen Entwicklung des Ostseebades sind bestimmte Festsetzungen des Ursprungsplanes so heute nicht mehr umsetzbar, so dass ein Teilbereich des Planes aktualisiert werden soll. Insbesondere geht es um den Entfall einer einst vorgesehenen Reitanlage (die an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert wurde) und die planerische Absicherung eines angelegten Teiches.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Für das Gebiet um den alten Gutshof in Redewisch zwischen der Dorfstraße im Norden, begrenzt durch die Wegeverbindung Redewisch-Wichmannsdorf im Nordosten, dem Flurstück 262 (Grundshäger Bach) im Südosten, der nördlichen Grenzen des Flurstücks 265 im Südwesten sowie der Bebauung Dorfstraße Nr. 49 und 50 im Nordwesten, soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung des Planes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 3 erfolgt und welche Auswirkungen damit verbunden sind.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Redewisch zwischen der Dorfstraße im Norden, den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 235 und 264/2 im Westen, der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 265 im Südwesten sowie den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 260, 259, 258, 257, 256, 255 im Südosten und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Form gebilligt.
4. Die Öffentlichkeit ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat öffentlich auszulegen. Es ist gem. § 13a Abs. 3 BauGB

insbesondere darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

5. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Die Nachbargemeinde ist gem. § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Planzeichnung Entwurf mit Stand vom 29.05.2018
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet um den alten Gutshof in der Gemarkung Redewisch (Flur 4), begrenzt durch die Wegverbindung Redewisch – Wichmannsdorf (Flurstücke 233/1 u. 230/4) im Nordosten, dem Flurstück 262 (Grundshagener Bach) im Südosten, der nordöstlichen Grenzen des Flurstücks 265 im Südwesten sowie der Bebauung Dorfstraße Nr. 49 u. 50 im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung i. M. 1:1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzung

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ maximale Grundflächenzahl
GFZ maximale Geschossflächenzahl
FH maximale Firsthöhe über Bezugspunkt
TH maximale Traufhöhe über Bezugspunkt

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

— Baugrenze

→ Firstschrägung

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

☐ Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB u. Abs. 6 BauGB)

☐ Grünflächen

☐ Parkanlage (privat)

☐ Streuobstwiese (privat)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

☐ Wasserfläche (privater Teich)

☐ Regenrutsche/Becken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

☐ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

☐ Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Anpflanzung von Bäumen

● Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 u. § 9 Abs. 6 BauGB)

☐ Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ortliche Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

DN Dachneigung

2. Darstellung ohne Normcharakter

— Flurstücksnummer

— topografische Höhen

→ Bemaßung

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

Text – Teil B

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

(1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche darf im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

(2) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die natürlich gewachsene Geländeoberfläche mittig der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze.

(3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhen der Gebäude gelten folgende obere Bezugspunkte:
- für die Traufhöhe: Schnittlinie der Außenkante der Fassade mit der Dachfläche; maßgebend ist das eingedeckte Dach
- für die Firsthöhe: Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen; maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Auf dem in der Planzeichnung Teil A als Grünfläche „Frischwiese“ dargestellten Teilbereich des Flurstücks 263/2 ist eine extensive Grünlandnutzung aufrecht zu erhalten. In Anlehnung an das Vertragsmuster für naturschutzgerechte Grünlandnutzung sind bei Beweidung höchstens 2 GV/ha zulässig. Unzulässig sind das Schneiden und Walzen, der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln sowie ein Umbruch der Fläche.

(2) Auf der in der Planzeichnung Teil A dargestellten Grünfläche „Streuobstwiese“ (Flurstück 232/6 (Iw.), 234/2 (Iw.) u. 263/2 (Iw.)) sind Streuobstwiesen anzulegen. Dazu ist Hochstammobst im Pflanzverband 15 x 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorzugsweise alte Obstsorten vorzuziehen. Zur Entwicklung einer artenreichen Bodenvegetation ist die vorhandene Grünfläche unter den Bäumen einer extensiven Beweidung bzw. einer einmaligen Mahd im Jahr zuzuführen. Bei einer Beweidung sind die gepflanzten Bäume dauerhaft vor Verbiss und Trittschäden zu schützen.

(3) Alle Maßnahmen, die den Fortbestand der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und der Gehölze innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gefährden (z. B. Verdrängen des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen), sind zu unterlassen. Der Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen ist zu beachten.

(4) Die unter Ziffer 4 festgesetzten Kopflweiden sind regelmäßig fachgerecht in ca. 1,50 m Höhe zu köpfen. Jungbäume sind vor Wildverbiss zu schützen.

(5) Die Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine und Pflastersteine mit hohem Fuganteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30% betragen.

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

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und die Gehölze innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang von Einzelbäumen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

(2) Am Rand der Frischwiese sind Kopflweiden (Salix alba) zu pflanzen und zu pflegen. Stammumfang mind. 16 - 18 cm gemessen in 1 Meter Höhe. Bei Ausfall eines Baumes ist dieser zu ersetzen.

5. Ortliche Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Außenwände sind nur als rotes / rotbraunes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk, als glatterputztes oder geschlämtes Mauerwerk in den Farben grau, weiß und beige oder als Fachwerkkonstruktion zulässig. Auf jeweils max. 25 % einer Fassadenseite sind auch vertikale Holzverkleidungen zulässig.

(2) Dachaufbauten und Gauben sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Von First und Traufe sind jeweils Abstände von 1,00 m und vom Ortsgang ist jeweils 3,00 m Abstand einzuhalten. Bei reetgedeckten Häusern sind Dachflächenfenster unzulässig.

(3) Der Dachüberstand darf max. 0,40 m betragen. Bei reetgedeckten Gebäuden darf der Dachüberstand 0,80 m nicht überschreiten.

(4) Sichtbar angebrachte Rollädenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

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

(6) Werbbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.

(7) Einfriedungen sind nur als gegliederte Steinmauern, senkrechte Lattenzäune oder Laubholzhecken zulässig. Dabei ist die Mauer derart auszuführen, dass sie sich in Pfeiler und Zwischenfelder gliedert. Die Mauerpfeiler sind nur in Sichtmauerwerk oder geschlämten Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,50 m, die Zwischenfelder in Sichtmauerwerk oder als verputzte Fassade bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Breite bis zu 3,00 m mit einem oberen Abschluss aus Sichtmauerwerk zulässig. Bei Laubholzhecken sind hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune bis zu 0,90 m Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig. Darüber hinaus sind Zäune mit drei horizontal gespannten Drähten mit Pfeilern aus geviertelten Baumstämmen zulässig.

Hinweise

(1) Eine Teilfläche des Plangebiets liegt unter dem Bemessungshochwasser der Ostsee von 3,20 m ü. NN. Höhere Wasserstände sind möglich. Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände sind daher nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen und das Risiko ist durch ihn selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

(2) Das geplante Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet bedarf gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 DShG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde, da es sich im Umfeld des Baudenkmals Nr. 118 „Gutshaus Redewisch“ befindet. Es ist auszuschließen, dass das Erscheinungsbild des Denkmals durch die künftige Bebauung beeinträchtigt wird.

(3) Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Zur vollständigen Kompensation werden externe Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 103 der Flur 4, Gemarkung Redewisch durchgeführt. Auf einer Fläche von insgesamt 2.680 m² sind Gehölze in Form einer mindestens 2-reihigen Feldhecke im Pflanzverband 1 m x 1 m mit beidseitigem Krautsaum von 1 m oder als Feldgehölz zu pflanzen.

(4) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch" vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am in den "Lübecker Nachrichten" sowie am in der "Ostseezeitung".

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt (mit Schreiben vom).

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung während der vorgenannten Frist gegeben ist, durch Veröffentlichung am in den "Lübecker Nachrichten" sowie am in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden auch Aussagen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erbeten.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch", bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, mit Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, und der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können; und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber halten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am in den "Lübecker Nachrichten" und am in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel) Der Bürgermeister

(9) 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 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

(10) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel) Der Bürgermeister

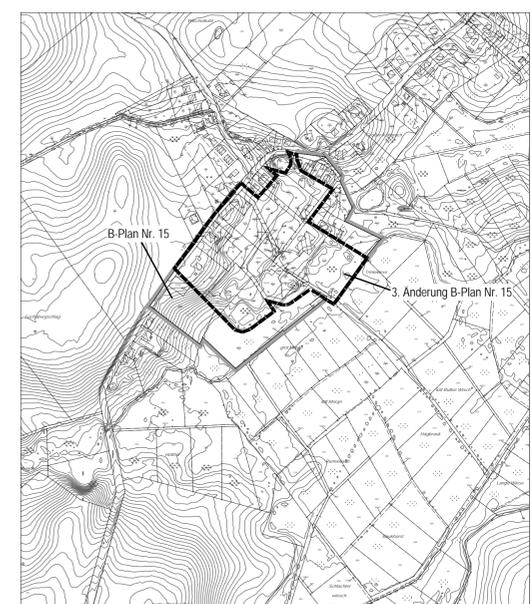
(11) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung wird hiermit ausgestellt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel) Der Bürgermeister

(12) Der Beschluss über die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und die örtlichen Bauvorschriften 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 am durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Entwurf vom 15.06.2018

Satzung
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
"Gutshaus Redewisch"

für das Gebiet um den alten Gutshof in der Gemarkung Redewisch (Flur 4), begrenzt durch die Wegverbindung Redewisch – Wichmannsdorf (Flurstücke 233/1 u. 230/4) im Nordosten, dem Flurstück 262 (Grundshagener Bach) im Südosten, der nordöstlichen Grenzen des Flurstücks 265 im Südwesten sowie der Bebauung Dorfstraße Nr. 49 u. 50 im Nordwesten.

Dieser Vorentwurf/ Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Ob und in welchem Umfang die Planung im Verlauf des Auslegungsverfahrens geändert werden wird, lässt sich nicht voraussagen. Insoweit erfolgen Grundstücksverhandlungen, Projektbearbeitungen und dergleichen auf eigene Gefahr.



Entwurf vom 15.06.2018

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch"

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	1
2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	1
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	2
4	Planungsgrundlagen	2
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
4.1.1	Landesplanung	2
4.1.2	Regionalplanung	2
4.2	Planungsrecht	2
4.2.1	Rechtsgrundlagen	2
4.2.2	Flächennutzungsplan	3
4.2.3	Geltendes Recht	4
5	Städtebauliches Konzept der Planung	4
5.1	Bebauung und Nutzung	4
5.2	Verkehrliche Erschließung	4
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
6.3	Grünflächen	5
6.4	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
6.5	Höhenlage	6
6.6	Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung	6
7	Öffentliche Ver- und Entsorgung	6
7.1	Trinkwasser und Abwasser	6
7.2	Energieversorgung	7
7.3	Kommunikation	8
7.4	Abfall- und Wertstoffentsorgung	8
8	Grünordnung	8
9	Sonstige Hinweise	10
9.1	Gewässer	10
9.2	Hochwasserschutz	10
9.3	Denkmalschutz	11
9.4	Altlasten/Bodenschutz	11
9.5	Grenzsteine und Grundstücksgrenzen	11
9.6	Rechtshinweise	11
10	Flächenbilanz	12
11	Auswirkungen der Planung und Kosten	12
11.1.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	1
Abbildung 2: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Flächennutzungsplan (Auszug)	3

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet	12
---	----

Begründung

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind die zwischenzeitlich seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 eingetreten in Boltenhagen stattgefundenen Entwicklungen. So wurde statt in diesem Planbereich im Hauptort Boltenhagen ein Reiterhof etabliert, so dass die ursprünglich angedachte Variante, dies in Redewisch in Anlehnung des bestehenden Hotels vorzusehen, obsolet geworden ist. Der Hoteleigentümer hat sich deshalb entschlossen anstelle der seinerzeit geplanten Reithalle eher Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Hotelzimmer und zugehörige Hotelinfrastruktur schaffen zu wollen. Gleichzeitig ist die Errichtung eines Einfamilienhauses für eigene Wohnzwecke vorgesehen. Die Nutzung als Hotel und Restaurant lässt für den Eigentümer und seine Familie bisher nur beschränkt Räumlichkeiten zum Wohnen im Gasthaus zu. Eine familiäre Veränderung hat nun dazu geführt, dass der beengte Raum nicht mehr ausreicht und die Wohnverhältnisse unzumutbar sind. Auf Dauer wird ein konfliktfreies Nebeneinander von Betrieb und Privatleben in diesen Verhältnissen nicht möglich sein.

Mit der vorliegenden Planung wird neben der Änderung des Sondergebietes Hotel also auch das Ziel verfolgt, südwestlich des Hotels eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorzubereiten und die angespannte Situation im Gasthaus zu entschärfen.

Ebenfalls planungsrechtlich ermöglicht werden soll die private Nutzung des rückwertigen Grundstücks Dorfstraße Nr. 50 als Parkanlage mit Teich und Gartenpavillon. Die ursprünglich vorgesehene Kompensationsmaßnahme an dieser Stelle soll in diesem Zusammenhang im Plangebiet neu geordnet werden.

2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Gemarkung Redewisch (Flur 4) umfasst den Gutshof Redewisch sowie die Bebauung Dorfstraße 48 bis 50 sowie die rückwärtigen, zum Grundshäger Bach orientierten Flächen, siehe auch anliegenden Plan.

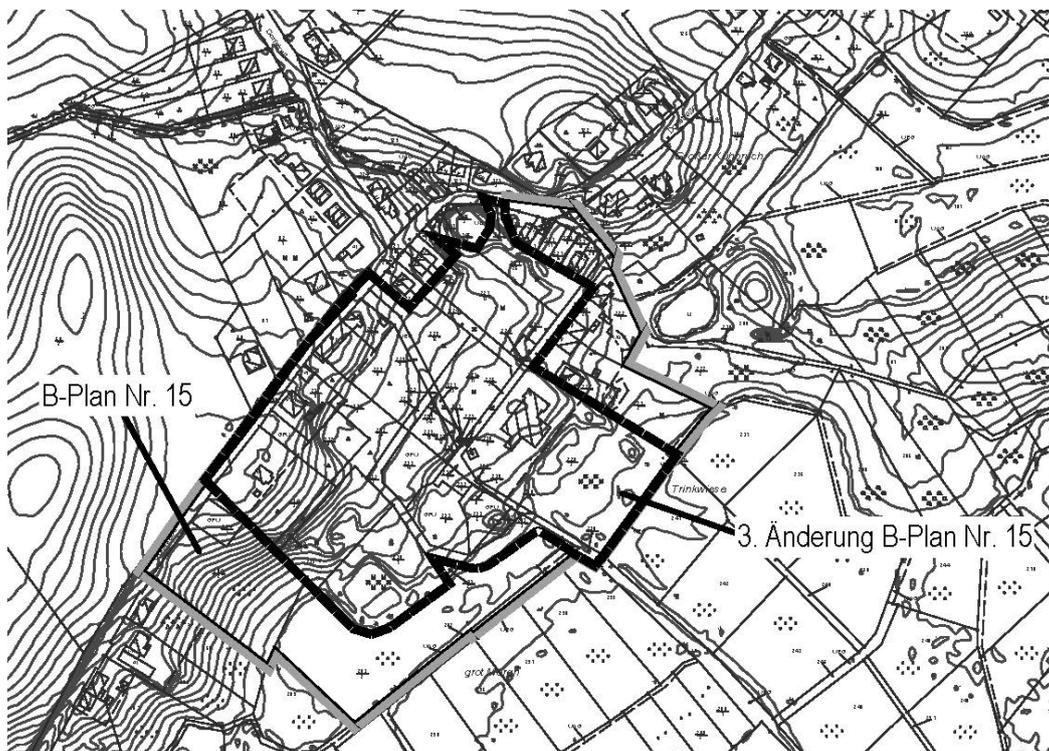


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Kartengrundlage: Topografische Karte

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Ortsteil Redewisch liegt westlich vom Ortszentrum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Der Gebäudebestand reiht sich im Allgemeinen locker giebel- und traufständig entlang der Dorfstraße auf und ist überwiegend ländlich geprägt.

Das Plangebiet umfasst ca. 4,7 ha Bau-, Hof- und Grünflächen unterschiedlicher Qualität und privates Gartenland. Prägend ist der alte Baumbestand, überwiegend aus Linden und Eichen, an den Randbereichen des durch die 1. Änderung vorbereiteten Wohngebiets. Ein großer Teil dieses Bestands ist als erhaltenswert einzustufen. Die innerhalb der Ursprungsplanung festgesetzte Streuobstwiese wurde bisher nicht realisiert, da die mit dem Ursprungsplan vorbereitete Bebauung noch nicht umgesetzt wurde.

Auf den Flurstücken 235 und 243/3 hat der Eigentümer eine private Parkanlage mit Teich, Gartenpavillon und Wegen angelegt. Diese soll in das Grünkonzept nunmehr entsprechend eingebunden werden.

An das Plangebiet grenzt im Norden und Nordwesten die Dorfstraße. Ca. 100 m in nordöstlicher Richtung liegt das Gutshaus Redewisch. Westlich schließt artenarmes Wirtschaftsgrünland sowie südlich und südöstlich Dauergrünland an den Geltungsbereich an. Die Wohnmöglichkeiten sind in 2. Reihe parallel zur Dorfstraße, die sich bereits durch das von der Straße abgerückte Gutshaus und die sich anschließende Bebauung abzeichnet, geplant.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte bereits mit Schreiben vom 19. Juli 2012 im Rahmen des vorhergehenden Planverfahren der 2. Änderung beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 09. August 2012 hatte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Auffassung fortgilt.

4.1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg² im Versorgungsraum Naturschutz und Landschaftspflege, in einem Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft. Das Ostseebad Boltenhagen ist der herausragende Fremdenverkehrsort in der Region Westmecklenburg und soll sich als einer der Fremdenverkehrsschwerpunkte gemäß RROP zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung entwickeln. Die Siedlungsstruktur Boltenhagens als örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Siedlungsnetz ist zu stärken.

4.2 Planungsrecht

4.2.1 Rechtsgrundlagen

¹ Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPiG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998

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

Begründung

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplanänderung im Innenbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werde. Die Voraussetzungen dafür liegen vor.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

4.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt für den Geltungsbereich der Planänderung die entsprechenden Nutzungen dar. Lediglich in einem Teilbereich muss eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgen.

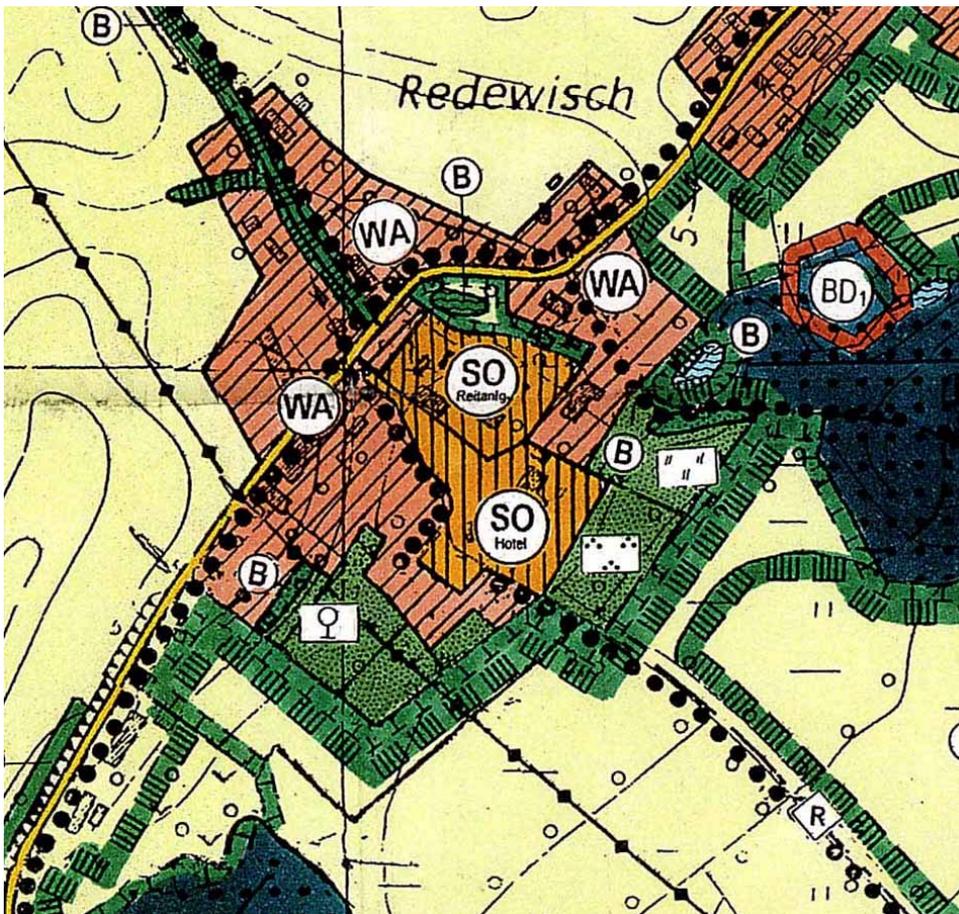


Abbildung 2: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Flächennutzungsplan (Auszug)
Fassung: wirksamer F-Plan

4.2.3 Geltendes Recht

Der seit 09. November 2001 rechtskräftige B-Plan Nr. 15 sowie dessen 1. Änderung, rechtskräftig seit 25. Mai 2002, bilden bisher die Beurteilungsgrundlage für den überplanten Bereich. Hier sind für den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 15 eine Baufläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Hotel, eine Allgemeines Wohngebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese, Dauergrünland und Frischwiese festgesetzt. Es wird auf die Abbildung 1 dieser Begründung verwiesen, in der die Plangebietsgrenzen des Ursprungsplanes sowie aller Änderung abgebildet sind. Zusätzlich können entsprechende Auszüge der Planzeichnungen dem Anhang entnommen werden.

5 Städtebauliches Konzept der Planung

5.1 Bebauung und Nutzung

Vorgesehen ist die Änderung der Baugrenzen in dem Sondergebiet Hotel, da von den ursprünglichen Absichten, eine Reithalle zu errichten, nunmehr Abstand genommen werden soll. Stattdessen sollen Entwicklungsmöglichkeiten für den Bau weiterer, ca. 15 Hotelzimmer sowie zugehöriger Infrastruktur (z.B. Aufenthaltsräume, Indoor-Spielmöglichkeiten für Kinder sowie ggf. Indoor-Sportangebote geschaffen werden. Geplant ist weiterhin die Errichtung eines Einfamilienhauses für den Hoteleigentümer und Betreiber auf einer bisher ungenutzten Wiesenfläche. Das Grundstück wird an drei Seiten weiterhin von einem bestehenden Gehölzstreifen eingefasst, gefolgt von unterschiedlichen Grünflächen. Bereits in der Ursprungsplanung wurde die Errichtung von Wohngebäuden südöstlich des Gutshauses vorbereitet. Nach der Fertigstellung werden diese das Gutshaus einfassen. Das neu geplante Wohngebäude wird dahinter angeordnet und liegt zudem im hinteren Bereich des überplanten Grundstücks. Der planerische Grundgedanke der Ursprungsplanung wird daher nicht beeinträchtigt.

Die alleinige Nutzung des überplanten Grundstücks durch den derzeitigen Betreiber und Eigentümer des Gutshauses Redewisch wird durch eine entsprechende Regelung im Städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird eine neu entstandene, private Parkanlage nördlich des geplanten Einfamilienhauses. Im Ursprungsplan war diese Fläche als Streuobstwiese ausgewiesen und sollte der Kompensation der Eingriffe dienen. Die Kompensation wird nun an anderer Stelle im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebiets erfolgen. Vorgesehen ist das Anlegen von zwei Streuobstwiesen auf einem Wirtschaftsgrünland und innerhalb eines Gartenlands im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da eine vollständige Kompensation der Eingriffe dadurch nicht gewährleistet werden kann, erfolgen weitere Maßnahmen auf öffentlicher Fläche. Die Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger/Verursacher wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Redewischer Dorfstraße an das übrige Verkehrsnetz angebunden. Die rückwärtigen Grundstücksteile in 2. Reihe werden durch einen derzeit noch unbefestigten Feldweg an die Redewischer Dorfstraße erschlossen. Der wassergebundene Weg wird entsprechend der Planzeichnung des Ursprungsplans ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Nach der geplanten Asphaltierung wird die Ausbaubreite 6 m betragen und die verkehrliche Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt sein.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet Hotel wird die Bebauung zweigeschossig mit Traufhöhe 6 m und Firsthöhe 8 m begrenzt. Damit soll eine Bebauung entsprechend des historischen Vorbild mit flachgeneigten Dächern wie in der Umgebung schon vorhanden, erreicht werden. Das Baugrundstück des geplanten Einfamilienhauses wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses entspricht der künftigen Nutzung durch den Eigentümer und Betreiber des Gutshauses als Wohngebäude. Ausgeschlossen werden in den Wohngebieten (wie auch im übrigen Bebauungsplan Nr. 15, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind in der dörflichen Lage nicht gewünscht und auch bisher nicht ansässig. Ausgeschlossen werden zudem Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese Nutzung soll auf den Gutshof Redewisch und die angrenzende Wohnbebauung beschränkt bleiben. Zudem möchte die Gemeinde gewährleisten, dass die angestrebte Nutzung des künftigen Eigentümers wirklich realisiert wird und es nicht zu einer Fremdnutzung durch Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis kommt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Sondergebiet und Wohngebiet der dörflichen Lage entsprechend niedrig gehalten, um einerseits die angestrebte Großzügigkeit der Planung im Bereich des Gutshofes zu gewährleisten und andererseits eine zu große Abweichung zur vorhandenen Bebauung zu vermeiden.

Die festgesetzte Traufhöhe orientiert sich an der zulässigen Zweigeschossigkeit und die Höhenausbildung wird auf eine Firsthöhe von 8 m begrenzt. Eine zweigeschossige Bauweise ist auf dem nordöstlich gegenüberliegenden Wohngebiet zulässig und ist daher ebenfalls auf der überplanten Fläche vertretbar. Die Traufhöhe bleibt insgesamt 4 m unter der des Gutshauses Redewisch.

Innerhalb der privaten Grünfläche wird der bereits errichtete Gartenpavillon am Teich planungsrechtlich zulässig. Dazu erhält dieser ein Baufeld und eine auf 35 m² beschränkte Grundfläche. Die Nutzung ist ausschließlich auf einen Gartenpavillon beschränkt. Wohnen und andere Nutzungen sowie eine bauliche Anlage mit mehreren Geschossen oder einer untypischen Höhenausbildung werden durch die eindeutige festgesetzte Zweckbestimmung ausgeschlossen. Ebenso verhält es sich mit einem 18 m² großen Geräteschuppen innerhalb der neu festgesetzten Streuobstwiese.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Damit das Erscheinungsbild des auf der Denkmalliste stehenden Gutshauses nicht durch das Einfamilienhaus beeinträchtigt wird, erfolgt die Anordnung vom Baufeld im hinteren Teil des Grundstücks.

Da durch die Planung die Umsetzung eines konkreten Vorhabens ermöglicht werden soll, wird das Baufeld in Form einer Baukörperausweisung festgesetzt.

6.3 Grünflächen

Neben der Fläche für das Sondergebiet und das Allgemeine Wohngebiet werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Dauergrünland, Frischwiese und Streuobstwiese ausgewiesen. Das Dauergrünland sowie die Frischwiese sind bereits Bestandteil der Ursprungsplanung und den dort vorbereiteten Eingriffen als Kompensationsflächen zugeordnet. Im Rahmen der 3. Änderung wird ein Teil des ursprünglich geplanten Allgemeines Wohngebiets „WA 6“ im Nordwesten sowie eine als Dauergrünland festgesetzte Fläche im Südwesten in Streuobstwiesen umgewandelt. Durch diese Maßnahme kann der Verlust der Kompensationsflächen aufgrund der Ausweisung des Wohngebiets und der Parkanlage sowie den dadurch zusätzlich benötigten Ausgleich überwiegend kompensiert werden.

Die neu angelegte, hochwertige Parkanlage mit Teich, Gartenpavillon und Wegen hat zu einer städtebaulichen Aufwertung der dortigen Grünflächen geführt. Insbesondere aufgrund der Nähe zum Gutshaus mit Grünanlage konnte sich die Anlage gut in den städtebaulichen Kontext integrieren. Daher möchte die Gemeinde die Nutzung an dieser Stelle planungsrechtlich zulassen.

6.4 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bereits in der Ursprungsplanung wurden die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzungen werden übernommen. Um das neue allgemeine Wohngebiet wird zudem ein Pflanzschutzstreifen ausgewiesen. In diesem ist die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten.

6.5 Höhenlage

Zur eindeutigen Bestimmung der Trauf- und Firshöhen ist es notwendig, einen geeigneten Bezugswert festzulegen. Bestimmt wurde hierzu die natürliche gewachsene Geländeoberfläche mittig der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze.

6.6 Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung

Bei den Festsetzungen zur Gestaltung wird die historische Vorlage, die das vorhandene Erscheinungsbild des Dorfes zum Inhalt hat, zugrunde gelegt. Ziel der zum Teil eng gefassten Gestaltungsfestsetzungen ist es, die Neubebauung gut in das dörfliche Gefüge einzuordnen und eine ortstypische und landschaftsverträgliche Baugestaltung zu erreichen. Die getroffenen Festsetzungen sind bis auf die festgesetzte Dachneigung Bestandteil der Ursprungsplanung.

Für das neu geplante Wohngebiet wird unter Berücksichtigung der umliegenden Gebiete eine zulässige Dachneigung zwischen 20° und 45° gewählt. Nordwestlich des neuen Baugebiets ist eine Dachneigung gem. Ursprungsplan zwischen 40° und 55° zulässig. Im Nordosten zwischen 20° und 30°. An den anderen Seiten schließen keine Baugebiete an die neu überplante Fläche an. Aufgrund der Entfernung zum Gutshaus und der geplanten Bebauung zwischen Gutshaus und dem Plangebiet der 2. Änderung kann das Dach der geplanten Bebauung steiler gestaltet werden als in unmittelbarer Nähe des Gutshauses, welches selbst über ein sehr flaches Dach verfügt.

7 Öffentliche Ver- und Entsorgung

Alle Versorgungsleitungen sind im Ortsteil Redewisch bereits vorhanden, so dass bei neuen Bauvorhaben entsprechende Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz möglich sind.

7.1 Trinkwasser und Abwasser

Die Wasserversorgung des Gebietes kann über die Anlagebestände des Zweckverbandes Grevesmühlen gesichert werden. Südöstlich der Dorfstraße verläuft eine Wasserversorgungsleitung (PE 63), die im Zuge der Realisierung der Bebauung um den Gutshof ausgebaut werden muss. Für solche, durch die Planung bedingte Neudimensionierung der bestehenden Leitungen, hat der Verursacher die Kosten zu tragen. Hierzu sind weiterhin mit dem Zweckverband Grevesmühlen Abstimmungen durchzuführen.

Es ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Gem. DVGW Regelwerk „Arbeitsblatt W405“ muss für die bauliche Nutzung im Plangebiet 48 m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden und somit insgesamt 96 m³ bereitgestellt werden. Dieser Bedarf wird über die in der Nähe befindlichen Teiche und Regenrückhaltebecken gesichert. Der Teich in der

Begründung

Parkanlage befindet sich in einer Entfernung von unter 25 m zum geplanten Gebäude und hat bei den Maßen ca. 12 m x 6 m x 1,50 m eine Kapazität von 108 m³. Ebenfalls liegt der Teich hinter dem Gutshaus unter 140 m entfernt. Bei den Maßen von etwa 20 m x 10 m x 1,20 m hat dieser eine Kapazität von 240 m³. Um eine ständige Entnahme von Löschwasser zu gewährleisten, ist mindestens einer dieser Teiche mit einer frostgeschützten Entnahmeeinrichtung zu versehen. Von der Entnahme des Löschwassers aus dem Trinkwassernetz wird abgesehen.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Der Ortsteil Redewisch verfügt über eine Regenwasserkanalisation. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet kann dieser zugeführt werden. Die Kosten für den Anschluss hat der Verursacher zu tragen. Die kürzeste Anschlusslänge kann nur durch Inanspruchnahme von fremden Grundstücken erfolgen. Sofern diese gewünscht wird, sind dingliche Rechte grundbuchlich zu sichern.

Die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser bedarf der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einleitung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach dem Merkblatt m 153 ist mit der Antragsstellung zur Gewässernutzung nachzuweisen.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Fachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich verboten. Auf die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen sollte daher verzichtet werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Anschluss an das in der Dorfstraße befindliche Entwässerungssystem der Kläranlage Boltenhagens zugeführt. Hierzu sind Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen zu führen. Wie beim Regenwasser kann die kürzeste Anschlusslänge kann nur durch Inanspruchnahme von fremden Grundstücken erfolgen.

Ferner ist der Versiegelungsgrad der Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Forderungen gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 20 des Wasser-gesetzes M-V vom 30.11.1992 nachweislich einzuhalten.

7.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die E.ON edis AG sichergestellt. Durch das Plangebiet verläuft sowohl eine oberirdische als auch unterirdische verlegte 20 kV-Leitung. Der oberirdische Verlauf endet innerhalb des Gehölzstreifens im Bereich des geplanten Wohngebiets. Von dort verläuft die Leitung unterirdisch einige Meter entlang des ursprünglichen Verlaufes zurück, bis sie in Richtung unbefestigter Feldweg verschwenkt und in einer Verteilerstelle im Bereich Gutshaus endet.

Evtl. notwendige Baufreimachungen sowie Trassenverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers. Vor Baubeginn ist ggf. eine Einweisung durch Mitarbeiter der E.ON edis AG erforderlich.

Der Anschluss von Redewisch an das Erdgasnetz der E.ON Hanse AG ist bis zur Dorfstraße ausgeführt und ausreichend dimensioniert, dass die geplante Baumaßnahme angeschlossen werden kann. Vor Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig von Baubeginn vom Versorgungsträger anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten.

7.3 Kommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger sollten Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, mindestens neun Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.4 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 15.11.2001 in der Fassung vom 15.11.2002. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer. Die Abfallbehälter sind am Tage der Leerung an die Dorfstraße zu verbringen. Alternativ ist eine Wendemöglichkeit für Sammelfahrzeuge auf dem privaten Grundstück herzustellen. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse kann keine Wendemöglichkeit innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen werden.

Während der Bauphase anfallender Bodenaushub sollte entsprechend seiner Beschaffenheit behandelt werden und möglichst über eine Massenbilanz einer Wiederverwertung zugeführt werden. Unbelastete Bauabfälle dürfen gem. § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.

Alle Maßnahmen zur Entsorgung von Abfällen der Baustelle sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Es liegen keine Informationen zu vorhandenen Altlasten vor. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Bodens wie auffälliger Geruch oder Verfärbungen, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Rest alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Sollte ein solcher Fall auftreten, ist Auskunft an die zuständige Behörde zu erteilen.

8 Grünordnung

8.1 Beschreibung

Der Planungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone des Ostseeküstengebiets des mecklenburgischen nordwestlichen Hügellandes / Wismarbucht und dort in der Landschaftseinheit des Klützer Winkels. Die Ostsee ist ca. 1,8 km entfernt.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Redewisch in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Es wird im Nordosten durch eine wassergebundene Straße, im Südosten im weiteren durch den Grundshäger Bach, im Westen durch Grünland und im Norden sowie Nordwesten durch die Wohnbebauung an der Dorfstraße be-

Begründung

grenzt. Das Gelände fällt von Nordwesten von ca. 10,00 m auf 2,50 m über NN ab. An das Plangebiet schließen die Niederungen des Klützer Baches an.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut bzw. rechtskräftig überplant, so dass eine Bebauung unmittelbar errichtet werden kann. Auf der Fläche des geplanten Wohngebietes befinden sich Erd- und Bauschutt sowie Grünschnitt. Der Erd-, Sand- und Bauschutt stammt teilweise von der vormaligen Bebauung durch Stallanlagen und Nebengebäuden. Durch die Reduzierung der Bebauung in dem Sondergebiet Hotel erfolgt eine Kompensierung der Eingriffe des allgemeinen Wohngebietes (obwohl rechtlich nicht notwendig).

Die Parkanlage wurde bereits realisiert und stellt sich mittlerweile sehr gut integriert in die umgebenden Natur dar. Aus den Erhebungen und Kartierungen zum Ursprungsbebauungsplan geht hervor, dass die Fläche ursprünglich durch eine Wiesenbrache, eine extensiv genutzte Wirtschaftswiese und Gartenland geprägt war.

Das natürliche Gefälle bestimmt die Fließrichtung des Oberflächen- und Grundflächenwassers in Richtung des Klützer Baches. Entsprechend der Übergangslage zwischen den verschiedenen Landschaftsformen (Klützer Niederung / höher gelegenes Umland) wird das Plangebiet und die Umgebung von verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen eingenommen. Ausgehend von der dörflichen Randlage handelt es sich ausschließlich um kulturbetonte Nutzungsformen, die in Teilbereichen eine gewisse Wertigkeit für den Natur- und Landschaftschutz besitzen. Die entscheidende Rahmenbedingung für die heutige Ausprägung der vorhandenen Nutzungsstrukturen wurde durch die ehemals landschaftlich geprägte Nutzung des Gutshauses Redewisch mit seinen typischen, hofbegleitenden Nutzungsformen gebildet.

Charakteristisch für das Plangebiet sind die entlang der Flurstücksgrenzen weitestgehend durchgängig geschlossene Gehölzbereiche. Dominierende Arten sind Kopfweiden, Eschen, Weißdorn und Bergahorn. Das am Rande des Geltungsbereichs liegende Grünland (geplantes Wohngebiet) setzt sich aus einer Ruderalbrache mit Staudenfluren zusammen. Vereinzelte Gehölzausbreitung, vornehmlich über Weißdorngebüsch, an den Randbereichen des Grünlands führt zur Aufwertung dieser artenarmen Ruderalbrache mit dominierendem Grasbestand vornehmlich aus Quecke und Knautgras. Der Bereich ist zudem stark durch Vermüllung mit Bauschutt sowie Erd- und Sandablagerungen geprägt. Die nördlichen Grünflächen werden bereits durch die Parkanlage mit Teich sowie den Hausgärten der Einzelhausbebauung an der Dorfstraße geprägt.

Im Plangebiet konnten keine Rote-Liste-Arten erfasst werden.

Hecken, Gebüsche und Großbäume stellen wertvolle Lebensräume dar und sind unverzichtbar für das Orts- und Landschaftsbild und bleiben sämtlich erhalten. Für einen Großteil der überplanten Grünflächen sind im Ursprungsplan bereits rechtsverbindlich andere Nutzungen vorgesehen, insofern besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

8.2. Artenschutz

Bei faunistischen Begehungen des Plangebietes im Zeitraum Oktober 2016 bis Oktober 2017 konnten keine gefährdeten Arten festgestellt werden.

8.3 Ortsbild

Im Nahbereich des Planungsraumes schaffen besonders die Gehölz- und Waldbereiche sowie die dem Gutshof zugeordnete Parkanlage einen reizvollen Übergang zur Ortslage Redewisch und insgesamt eine abwechslungsreiche Landschaft mit vielen unterschiedlichen Gestaltungselementen. Hervorzuheben ist ebenfalls das denkmalgeschützte Gutshaus mit dem noch erhaltenen Nebengebäude. Das dörfliche Zentrum wurde ehemals durch diese Gutshofanlage gebildet. Aufgrund der zahlreichen positiven Gestaltungselemente und

der weiten Blickmöglichkeiten von den Niederungsbereichen aus ist im Plangebiet grundsätzlich eine sehr hohe Sensibilität gegenüber ortsbildverändernden Eingriffen zu verzeichnen.

Im Plangebiet sind durch die bereits erwähnten Ablagerungen auf der nordwestlichen Grünfläche Beeinträchtigungen zu verzeichnen. Auf das Landschaftsbild haben diese nur wenig Einfluss, da dieser Teil der Grünflächen von einer starken Randbegrünung durch Gehölze größtenteils abgeschirmt wird. Ein Blick in die offene Landschaft der Klützer Niederungen sowie auf die umliegenden Wälder ergibt sich von den anderen Flächen. Gehölze an den Flurstücksgrenzen geben dem Raum eine Gliederung, ohne dabei den freien Blick in die Landschaft zu stören.

Bauliche Maßnahmen sind grundsätzlich mit Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden. Aufgrund der geplanten Errichtung von einem Einzelhaus und die Beschränkung der maximalen Grundfläche sowie Firsthöhe ist mit keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes zu rechnen. In der Ortslage selbst ist das Gutshaus das dominanteste Gebäude. Zudem sind in der Umgebung größere Baukörper, welche sich jedoch dem Gutshaus unterordnen, geplant.

Zur offenen Landschaft wird das überplante Grundstück vollständig durch die bereits vorhandenen Hochstämme abgeschirmt. Diese sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die erwartete Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit zu vernachlässigen.

Der kleinere Gartenpavillon und der Geräteschuppen wirken sich nicht auf das Landschaftsbild aus. Die Parkanlage konnte gut in die Natur und Landschaft integriert. Auswirkungen sind nicht erkennbar. Vorteilhaft ist insbesondere die Nähe zur vorhandenen Bebauung, Hausgärten und dem Gutshaus. Der Teich bildet auf der Fläche zudem eine neue Qualität.

Erhaltenswerte Bäume und Gehölze wurden in den Festsetzungen entsprechend beachtet. Der Gehölzbestand am Rande des neuen Wohngebiets wurde mit aufgenommen. Dieser schirmt die künftige Bebauung ab und ist von hoher Qualität. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird mit diesen Maßnahmen kompensiert.

9 Sonstige Hinweise

9.1 Gewässer

Das Plangebiet wird im südöstlichen Bereich durch das Gewässer Nr. 11:1:21/1, Grundshägener Bach in einiger Entfernung tangiert. Die Gewässerunterhaltung darf in diesem Bereich nicht erschwert oder verhindert werden. Eventuelle Kompensationsmaßnahmen am Gewässer sind mit dem Verband abzustimmen.

9.2 Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt unter dem Bemessungshochwasser der Ostsee von 3,20 m ü. NHN. Höhere Wasserstände sind ggf. möglich. Die Ortslagen von Boltenhagen sind allerdings grundsätzlich durch Deiche und Dünen grundsätzlich dagegen geschützt. Trotzdem können Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ganz ausgeschlossen werden. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen und das Risiko ist durch ihn selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Auf die besonderen Bestimmungen der Ablageverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) ist ggf. zu achten.

Begründung

9.3 Denkmalschutz

Das geplante Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet bedarf gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde, da es sich im Umfeld des Baudenkmals Nr. 118 „Gutshaus Redewisch“ befindet. Es ist auszuschließen, dass das Erscheinungsbild des Denkmals durch die künftige Bebauung beeinträchtigt wird. Eine abschließende Beurteilung, ob durch das Vorhaben das Baudenkmal optisch beeinträchtigt, ist erst im Rahmen der Projektplanung möglich.

9.4 Altlasten/Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder 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 und Untersuchungsstellen.

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 können, vermieden werden.

9.5 Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Es ist auf den Erhalt von Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu achten (falls vorhanden). Falls diese von der Baumaßnahme berührt werden, sollten diese gesichert und nach Fertigstellung der Baumaßnahme durch ein zugelassenes Vermessungsbüro oder das Katasteramt wiederhergestellt werden.

9.6 Rechtshinweise

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i. V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird auf die Pflichten des Bauherrens und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d. h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

10 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m ²]	
1 Baugebiete	23.663	
▪ Sondergebiet Hotel	10.736	
▪ Allgemeines Wohngebiet	12.927	
2 Straßenverkehrsflächen	3.694	
2 Grünflächen	19.426	
▪ Streuobstwiesen	8.023	
▪ Parkanlage mit Teich	11.403	
5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.099 *	
▪ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.407 *	
▪ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.692 *	
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	46.783	

* bereits an anderer Stelle in der Gesamtfläche enthalten

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

11 Auswirkungen der Planung und Kosten

Mit den Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplanes sollen die angestrebten Planungsziele erreicht werden. Die Gemeinde will mit dieser Bebauungsplanänderung das Gebiet um den alten Gutshof in der Gemarkung Redewisch (Flur 4) zwischen der Wegverbindung Redewisch – Wichmannsdorf (Flurstücke 233/1 u. 230/4) im Nordosten, dem Flurstück 262 (Grundshägener Bach) im Südosten, der nordöstlichen Grenzen des Flurstücks 265 im Südwesten sowie der Bebauung Dorfstraße Nr. 49 u. 50 im Nordwesten ordnen und lenken.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist durch die Verwirklichung der Planung nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen, da keine störende Nutzung ausgewiesen wird und als angrenzende Nutzung ebenfalls Wohnen geplant ist. Die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die anschließende Projektplanung werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten.

11.1.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

Es werden der Bestand, die Entwicklung des Umweltzustandes sowie die Auswirkungen der geplanten Änderung untersucht, beschrieben und bewertet. Dabei ist als Ausgangswert die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitete Planung anzunehmen. Die Beschreibung der Arten- und Lebensgemeinschaften wird eine kurze Darstellung der abiotischen Standortfaktoren (Relief, Boden, Wasser) vorangestellt. Im Anschluss daran wird das Landschaftsbild gutachterlich eingeschätzt

Der Planungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone des Ostseeküstengebiets des mecklenburgischen nordwestlichen Hügellandes / Wismarbucht und dort in der Landschaftseinheit des Klützer Winkels. Die Ostsee ist ca. 1,8 km entfernt.

Abiotische Standortfaktoren

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Redewisch in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Es wird im Nordosten durch eine wassergebundene Straße, im Südosten durch den Grundshägener Bach, im Westen durch Grünland und im Norden sowie Nordwesten durch die Wohnbebauung an der Dorfstraße begrenzt. Das Gelände fällt von Nordwesten von ca. 10,00 m auf 2,50 m über NN ab. An das Plangebiet schließen die Niederungen des Klützer Baches an.

Der geologische Untergrund des Untersuchungsgebiets wird an den Randhängen der Niederungen von Geschiebemergel und im Niederungsbereich des Klützer Baches von holozänen Torfbildungen geprägt. Das Plangebiet ist im Gegensatz zu den nördlich des Gutshauses anschließenden Flurstücken nicht bebaut. Anthropologische Einflüsse sind jedoch deutlich erkennbar. Auf der Fläche des geplanten Wohngebiets befinden sich Erd- und Bauschutt sowie Grünschnitt. Der Erd-, Sand- und Bauschutt stammt teilweise von der vormaligen Bebauung durch Stallanlagen und Nebengebäuden.

Die Parkanlage wurde bereits realisiert. Aus der Erhebungen und Kartierung zum Ursprungsbebauungsplan geht hervor, dass die Fläche durch eine Wiesenbrache, eine extensiv genutzte Wirtschaftswiese und Gartenland geprägt war. Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche „Streuobstwiese“ als Ausgangswert herangezogen.

Das natürliche Gefälle bestimmt die Fließrichtung des Oberflächen- und Grundflächenwassers in Richtung des Klützer Baches.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Entsprechend der Übergangslage zwischen den verschiedenen Landschaftsformen (Klützer Niederung / höher gelegenes Umland) wird das Plangebiet und die Umgebung von vielfältigen Biotop- und Nutzungstypen eingenommen. Ausgehend von der dörflichen Randlage handelt es sich ausschließlich um kulturbetonte Nutzungsformen, die in Teilbereichen hohe Wertigkeit für den Natur- und Landschaftsschutz besitzen. Die entscheidende Rahmenbedingung für die heutige Ausprägung der vorhandenen Nutzungsstrukturen wurde durch die ehemals landschaftlich geprägte Nutzung des Gutshauses Redewisch mit seinen typischen, hofbegleitenden Nutzungsformen gebildet.

Charakteristisch für das Plangebiet sind die entlang der Flurstücksgrenzen weitestgehend durchgängig geschlossene Gehölzbereiche. Dominierende Arten sind Kopfweiden, Eschen, Weißdorn und Bergahorn, die in der Regel mehrstämmig ausgebildet sind (Stockausschlag). Das im Geltungsbereich zentral liegende Grün-

land (geplantes Wohngebiet) setzt sich aus einer Ruderalbrache mit Staudenfluren zusammen. Vereinzelt Gehölzausbreitung, vornehmlich über Weißdorngebüsch, an den Randbereichen des Grünlands führt zur Aufwertung dieser artenarmen Ruderalbrache mit dominierendem Grasbestand vornehmlich aus Quecke und Knaulgras. Der Bereich ist zudem stark durch Vermüllung mit Bauschutt sowie Erd- und Sandablagerungen geprägt.

Der südliche und östliche Bereich des Planungsraums wird von ebenen Wiesen der Klützer Niederungen eingenommen. Das Arteninventar des gesamten Grünlands in diesem Bereich ist durch Verfallsstadien ehemals intensiv genutzten Saatgraslandes auf durch Entwässerung degradierten Niedermoorstandorten gekennzeichnet. Somit ist der überwiegende Flächenanteil als Übergangsgesellschaft von gestörtem Feuchtgrünland (mit noch vorhandenem Entwicklungspotenzial) zu den artenarmen Frischwiesen (Wiesenfuchsschwanzwiese) zu kartieren. Die Flächen werden heute noch extensiv bewirtschaftet.

Die nördlichen Grünflächen werden bereits durch die Parkanlage mit Teich sowie den Hausgärten der Einzelhausbebauung an der Dorfstraße geprägt.

Im Plangebiet konnten bei Begehungen im Zeitraum September 2016 bis Oktober 2017 keine Rote-Liste-Arten erfasst werden.

Der Ruderalform wird eine mittlere Wertigkeit zugeordnet. Hecken, Gebüsche und Großbäume stellen wertvolle Lebensräume dar und sind unverzichtbar für das Orts- und Landschaftsbild. Neben dem (Feucht-)Grünland kann somit den Gehölzstrukturen die höchste Wertigkeit im Plangebiet zugesprochen werden.

Für ein Großteil der überplanten Grünflächen sind im Ursprungsplan bereits andere Nutzungen vorgesehen, insofern besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Landschaftscharakter und Ortsbild

Vorweg ist zu erwähnen, dass die Einschätzung des Landschaftsbildes stets nur eine subjektive Einschätzung des jeweiligen Betrachters, in diesem Fall des Gutachters, darstellt.

Das Plangebiet ist in einer sehr vielfältigen und reich strukturierten Landschaftseinheit von hohem Erholungswert eingebettet. Die Nähe zur Ostsee erhöht zusätzlich den Freizeitwert der Landschaft. Von besonderem Reiz und landschaftlicher Schönheit ist die Klützer Niederung. Die teilweise blütenreiche Feuchtwiesen-niederung wird durch zahlreiche Kopfweiden und offene, allerdings begradigte Fließgewässer reich strukturiert.

Im Nahbereich des Planungsraumes schaffen besonders die Gehölz- und Waldbereiche sowie die dem Gutshof zugeordnete Parkanlage einen reizvollen Übergang zur Ortslage Redewisch und insgesamt eine abwechslungsreiche Landschaft mit vielen unterschiedlichen Gestaltungselementen. Hervorzuheben ist ebenfalls das denkmalgeschützte Gutshaus mit dem noch erhaltenen Nebengebäude. Das dörfliche Zentrum wurde ehemals durch diese Gutshofanlage gebildet. Aufgrund der zahlreichen positiven Gestaltungselemente und der weiten Blickmöglichkeiten von den Niederungsbereichen aus ist im Plangebiet grundsätzlich eine sehr hohe Sensibilität gegenüber ortsbildverändernden Eingriffen zu verzeichnen.

Im Plangebiet sind durch die bereits erwähnten Ablagerungen auf der nordwestlichen Grünfläche Beeinträchtigungen zu verzeichnen. Auf das Landschaftsbild haben diese nur wenig Einfluss, da dieser Teil der Grünflächen von einer starken Randbegrünung durch Gehölze größtenteils abgeschirmt wird. Ein Blick in die offene Landschaft der Klützer Niederungen sowie auf die umliegenden Wälder ergibt sich von den anderen Flächen. Gehölze an den Flurstücksgrenzen geben dem Raum eine Gliederung, ohne dabei den freien Blick in die Landschaft zu stören.

Bauliche Maßnahmen sind grundsätzlich mit Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden. Aufgrund der geplanten Errichtung von einem Einzelhaus und die Beschränkung der maximalen Grundfläche sowie Firsthöhe ist mit keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes zu rechnen. In der Ortslage selbst ist das Gutshaus das dominanteste Gebäude. Zudem sind in der Umgebung größere Baukörper, welche sich jedoch dem Gutshaus unterordnen, geplant.

Zur offenen Landschaft wird das überplante Grundstück vollständig durch die bereits vorhandenen Hochstämme abgeschirmt. Diese sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die erwartete Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit zu vernachlässigen.

Der kleinere Gartenpavillon und der Geräteschuppen wirken sich nicht auf das Landschaftsbild aus.

Die Parkanlage konnte gut in die Natur und Landschaft integriert. Auswirkungen sind nicht erkennbar. Vorteilhaft ist insbesondere die Nähe zur vorhandenen Bebauung, Hausgärten und dem Gutshaus. Der Teich bildet auf der Fläche zudem eine neue Qualität.

Erhaltenswerte Bäume und Gehölze wurden in den Festsetzungen entsprechend beachtet. Der Gehölzbestand am Rande des neuen Wohngebiets wurde mit aufgenommen. Dieser schirmt die künftige Bebauung ab und ist von hoher Qualität. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird mit diesen Maßnahmen kompensiert.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

- der Bürgermeister -

planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

regionalentwicklung umweltschutz

Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin

Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810

email: eutin@planung-blanck.de

Anlage 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 "Gutshof Redewisch" (ohne Maßstab)



Anlage 2: Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (ohne Maßstab)

