

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/18/12881			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 08.11.2018 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der Weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der Weißen Wiek Nr. 2 und 4 im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB				
Satzungsbeschluss				
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 Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4 im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

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. 14 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 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen notwendig.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist hier eine Grünfläche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Da die Fläche nur eine geringe Größe besitzt und der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird hier auf eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Die Fläche ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad

Boltenhagen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in Tarnewitz wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Straße "Tarnewitzer Huk",
- im Osten: durch das Grundstück "An der Weißen Wiek" Nr. 2 und 4,
- im Süden: durch die Grünfläche,
- im Westen: durch das Grundstück "Tarnewitzer Huk" 18.

2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss über die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist nach § 10 Abs. 3 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. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan in das Internet auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel eingestellt ist.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

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 und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

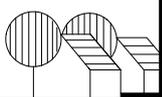
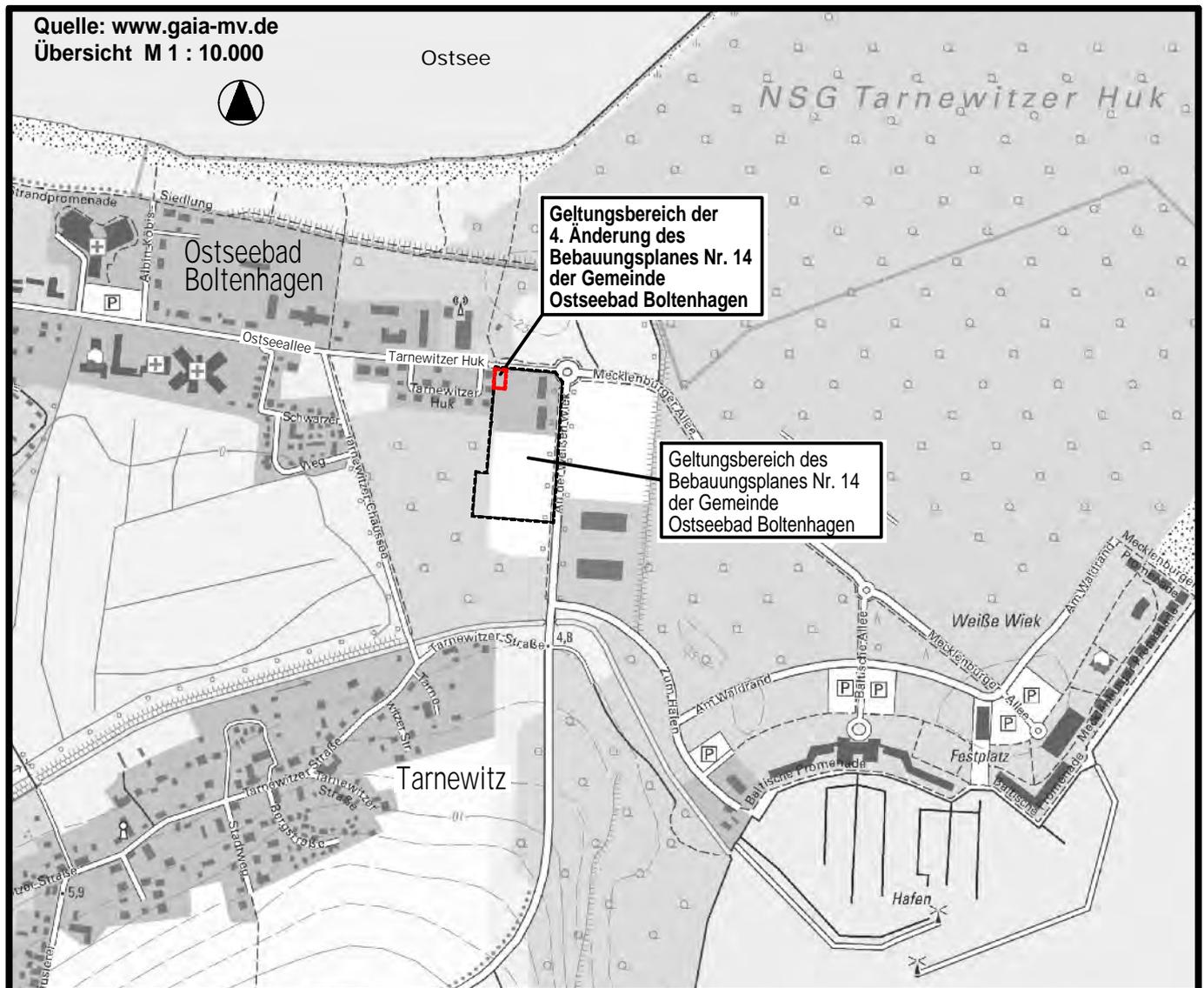
Anlagen:

- Entwurf Satzung
- Textteil
- Begründung

SATZUNG

ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

FÜR DAS GEBIET IM ORTSTEIL TARNEWITZ WESTLICH
DER STRAÙE AN DER WEIÙEN WIEK FÜR DEN TEILBEREICH
ZWISCHEN DEM GRUNDSTÜCK TARNEWITZER HUK NR. 18
UND DEM GRUNDSTÜCK AN DER WEIÙEN WIEK NR. 2 und 4
IM VERFAHREN GEMÄÙ § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

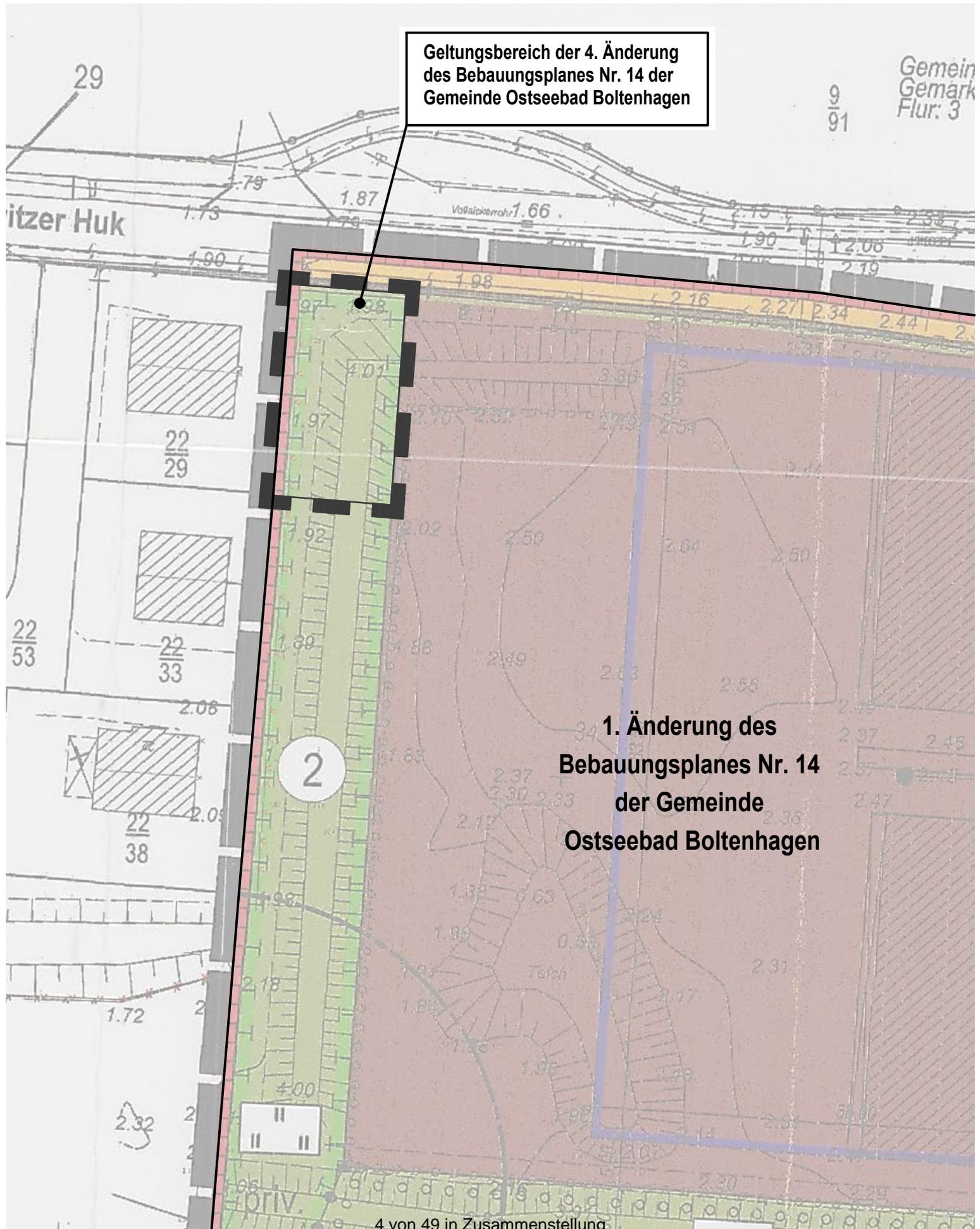
Planungsstand: 05. Juli 2018

ENTWURF

**Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan:
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**



M 1 : 500



**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14
der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen**

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET IM ORTSTEIL TARNEWITZ WESTLICH DER STRAÙE AN DER WEIÙEN WIEK FÜR DEN TEILBEREICH ZWISCHEN DEM GRUNDSTÜCK TARNEWITZER HUK NR. 18 UND DEM GRUNDSTÜCK AN DER WEIÙEN WIEK NR. 2 und 4 IM VERFAHREN GEMÄÙ § 13a BauGB

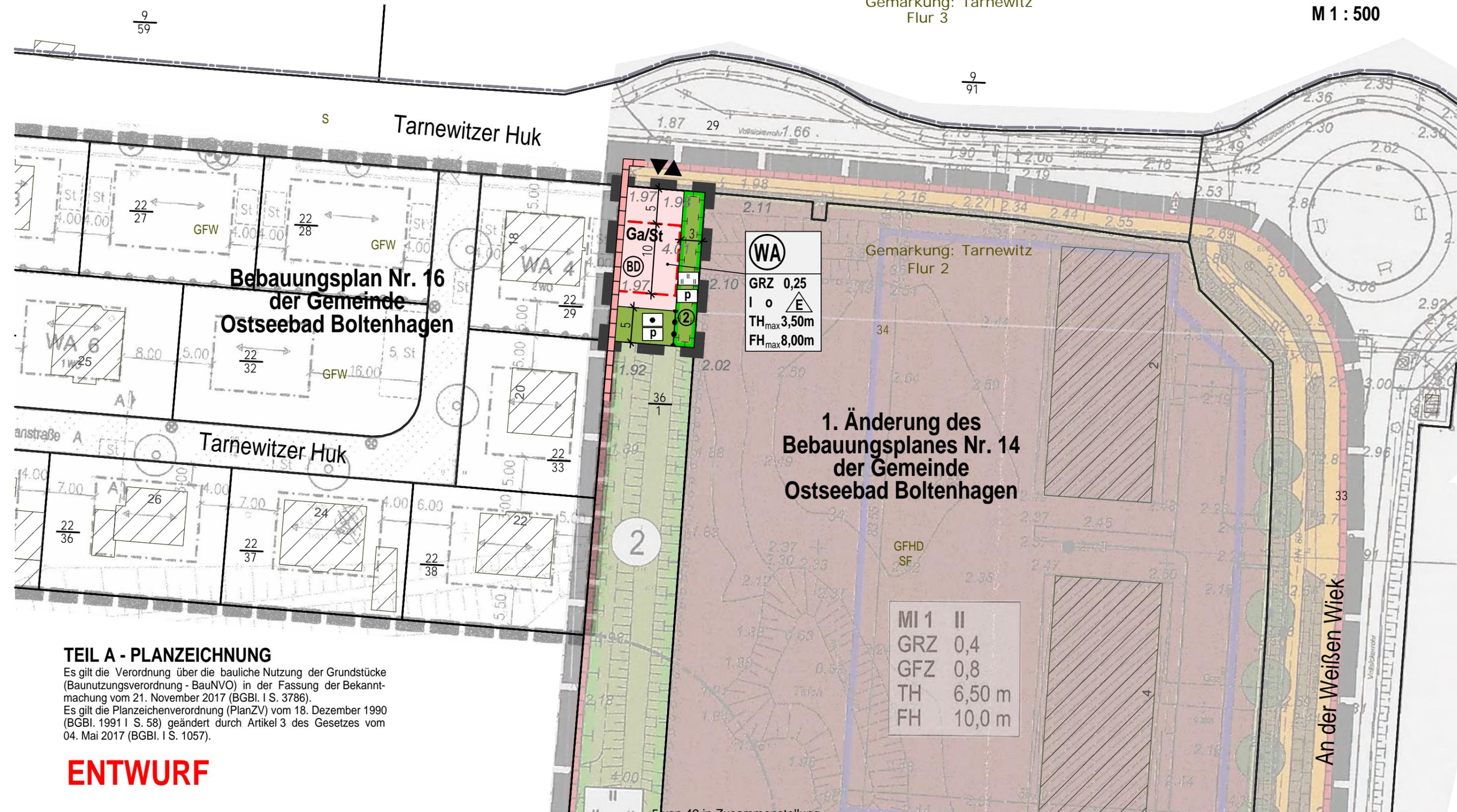


M 1 : 500

Gemarkung: Tarnewitz
Flur 3

$\frac{9}{59}$

$\frac{9}{91}$



**Bebauungsplan Nr. 16
der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen**

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14
der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen**

WA
GRZ 0,25
I o \triangle E
TH_{max} 3,50m
FH_{max} 8,00m

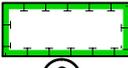
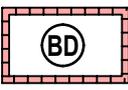
MI 1	II
GRZ	0,4
GFZ	0,8
TH	6,50 m
FH	10,0 m

TEIL A - PLANZEICHNUNG

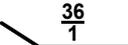
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

ENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 4 BauNVO
0,25 TH _{max} 3,50m FH _{max} 8,00m I	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,25 Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 21a BauNVO
 	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Ein- und Ausfahrt	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
   	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche private Grünfläche Hausgarten Wiese	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Bezeichnung der Maßnahme nach Idf. Nr., z.B. Nr. 2	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal gem. Par. 2 Abs. 1 DSchG M-V)	Par. 9 Abs. 6 BauGB
  	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Ga/St - Garagen und Stellplätze Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Par. 9 Abs. 7 BauGB Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Bemaßung in Metern
1.97	Höhenangabe in Meter ü HN76

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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 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 angegebenen Zeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, 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

5. 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

6. 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

7. 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

8. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

9. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

ÜBER DIE 4. ÄNDEUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 FÜR DAS GEBIET IM ORTSTEIL TARNEWITZ WESTLICH DER STRAÙE AN DER WEIÙEN WIEK FÜR DEN TEILBEREICH ZWISCHEN DEM GRUNDSTÜCK TARNEWITZER HUK NR. 18 UND DEM GRUNDSTÜCK AN DER WEIÙEN WIEK NR. 2 UND 4 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 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), 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 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 14 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET IM ORTSTEIL TARNEWITZ WESTLICH DER STRAÙE AN DER WEIÙEN WIEK FÜR DEN TEILBEREICH ZWISCHEN DEM GRUNDSTÜCK TARNEWITZER HUK NR. 18 UND DEM GRUNDSTÜCK AN DER WEIÙEN WIEK NR. 2 und 4 IM VERFAHREN GEMÄÙ § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

und werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl:

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

2.2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Tarnewitzer Huk" in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, zu messen in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise.

4. **Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Nebengebäude sind zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes auf dem Baugrundstück und der Verkehrsfläche ("Tarnewitzer Huk") unzulässig.

4.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

II. **GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6, § 135a BauGB)**

1. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist gärtnerisch zu nutzen.

1.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche" ist als naturnahe Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Artenschutz wird die Fläche gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

2. **Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)**

Das durch die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entstandene Ausgleichsdefizit in Höhe von 410 m² KFÄ wird durch eine gleichwertige Maßnahme im Gemeindegebiet ausgeglichen.

3. **Festlegung der Kostenübernahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und damit verbundene Kosten werden bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Dächer

1.1 Für die Dächer der Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldach, Pultdach,
- mit einer Dachneigung bis 45°.

Die steil geneigten Dächer der Nebengebäude sind mit den Materialien des Hauptgebäudes, somit mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot – rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Darüber hinaus sind für Nebengebäude auch Dächer als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig.

1.2 Für die Dächer der Garagen und Carports sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach,
- mit einer Dachneigung von 35° bis 45° sowie für Flachdächer eine Dachneigung bis 10°.

Die steil geneigten Dächer der Garagen und Carports sind mit den Materialien des Hauptgebäudes, somit mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot – rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Darüber hinaus sind für Flachdächer der Garagen und Carports auch Dächer als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig.

1.3 Dachgauben sind mindestens 0,50 m unter der Hauptfirshöhe des Daches zu beenden.

2. Fassaden

2.1 Die Fassaden der Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind in den Materialien des Hauptgebäudes zulässig:

- Sichtmauerwerk,
 - verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche.
- Darüber hinaus sind Holzfassaden zulässig.

2.2 Die Fassaden der Garagen und Carports sind in den Materialien des Hauptgebäudes zulässig:

- Sichtmauerwerk,
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche.

Garagen dürfen darüber hinaus auch als verputzte Fertigteilgarage hergestellt werden. Für Carports sind darüber hinaus auch Holzfassaden zulässig.

2.3 Nicht zulässig sind im gesamten Plangebiet:

- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

3. Sonstige Nebenanlagen

3.1 Abfallbehälter zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und Verkehrsfläche ("Tarnewitzer Huk") sind mit Verkleidungen oder Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

- 3.2 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und Verkehrsfläche ("Tarnewitzer Huk") zulässig. Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Begrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

4. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge, unbebaute Grundstücksflächen

- 4.1 Befestigte Flächen sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decken auszubilden.
- 4.2 Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Flächen genutzt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

5. Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur an Gebäuden (auf Dächern/ an Fassaden) zulässig.

Solaranlagen, die nicht an Gebäuden angebracht werden (gebäudeunabhängige Solaranlagen), sind unzulässig.

6. Bußgeldvorschrift

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

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und seiner näheren Umgebung sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt im Bereich des Bodendenkmals 9 Tarnewitzer Huk, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt werden kann. Dieses Bodendenkmal ist gekennzeichnet als Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

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.

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

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.

5. Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung

oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Risikogebiet "Küstengebiet West" nach der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL); das Plangebiet liegt im hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Neubau des Absperrwerkes im Tarnewitzer Bach erfolgte 1997. Das BHW der Ostsee beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Da das Gelände der Gemeinde größtenteils unter 3,20 m ü. NHN liegt, befindet sich ein Großteil der Gemeindefläche innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (siehe Abbildung – blaue Fläche).

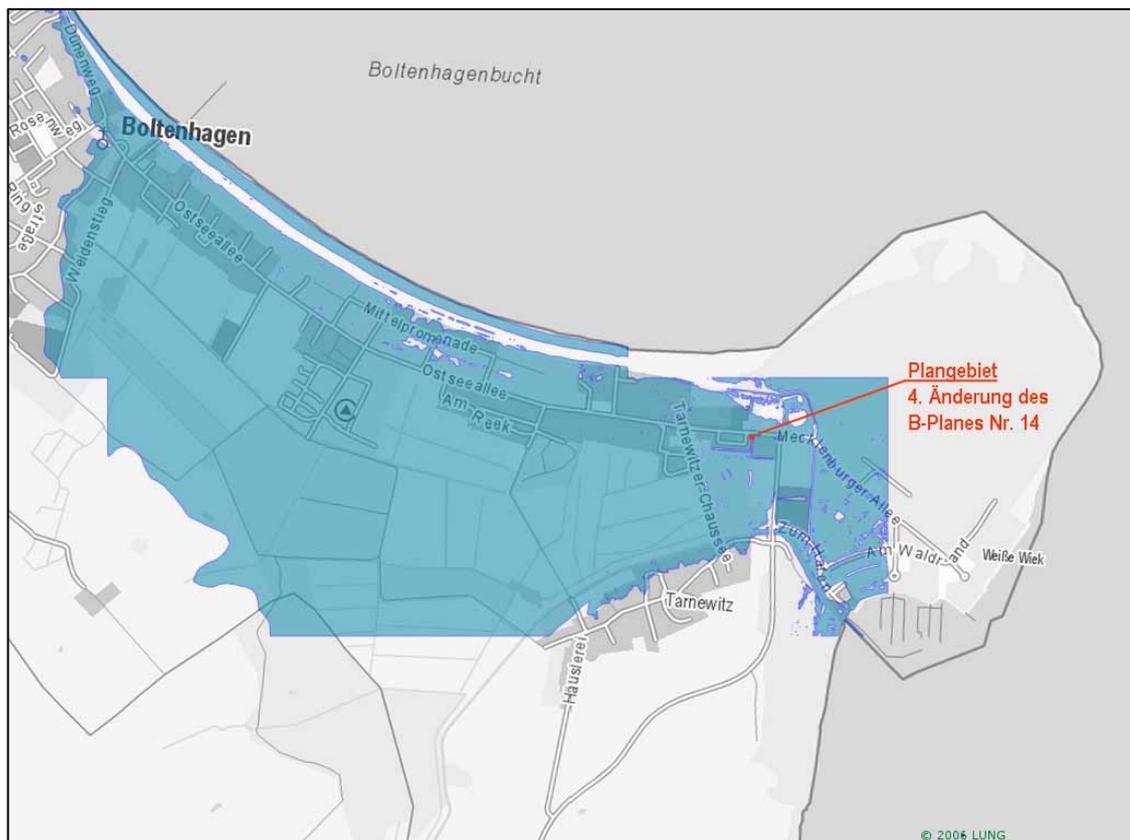


Abbildung: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Stand: 29.08.2017)

7. Gehölzschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

10. Waldabstand

Während des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob sich nördlich des Plangebietes nördlich der Straße "Tarnewitzer Huk" eine Waldfläche befindet.

Der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30m (§ 20 LWaldG M-V) wäre dann zu beachten. Südlich der Straße "Tarnewitzer Huk" wäre die vorhandene Bebauung bzw. festgesetzte Baugrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne als prägend zu Grunde zu legen. Ein Heranrücken von baulichen Anlagen an die Straße "Tarnewitzer Huk" über bestehendes Baurecht hinaus wird mit der vorliegenden Planung nicht begründet, so dass der prägende Waldabstand durch die vorliegende Planung berücksichtigt wird. Bei Einhaltung des geprägten Waldabstandes besteht somit kein Gefahrenpotential für den Wald oder für das Vorhaben.

11. Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

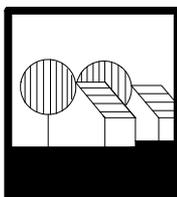
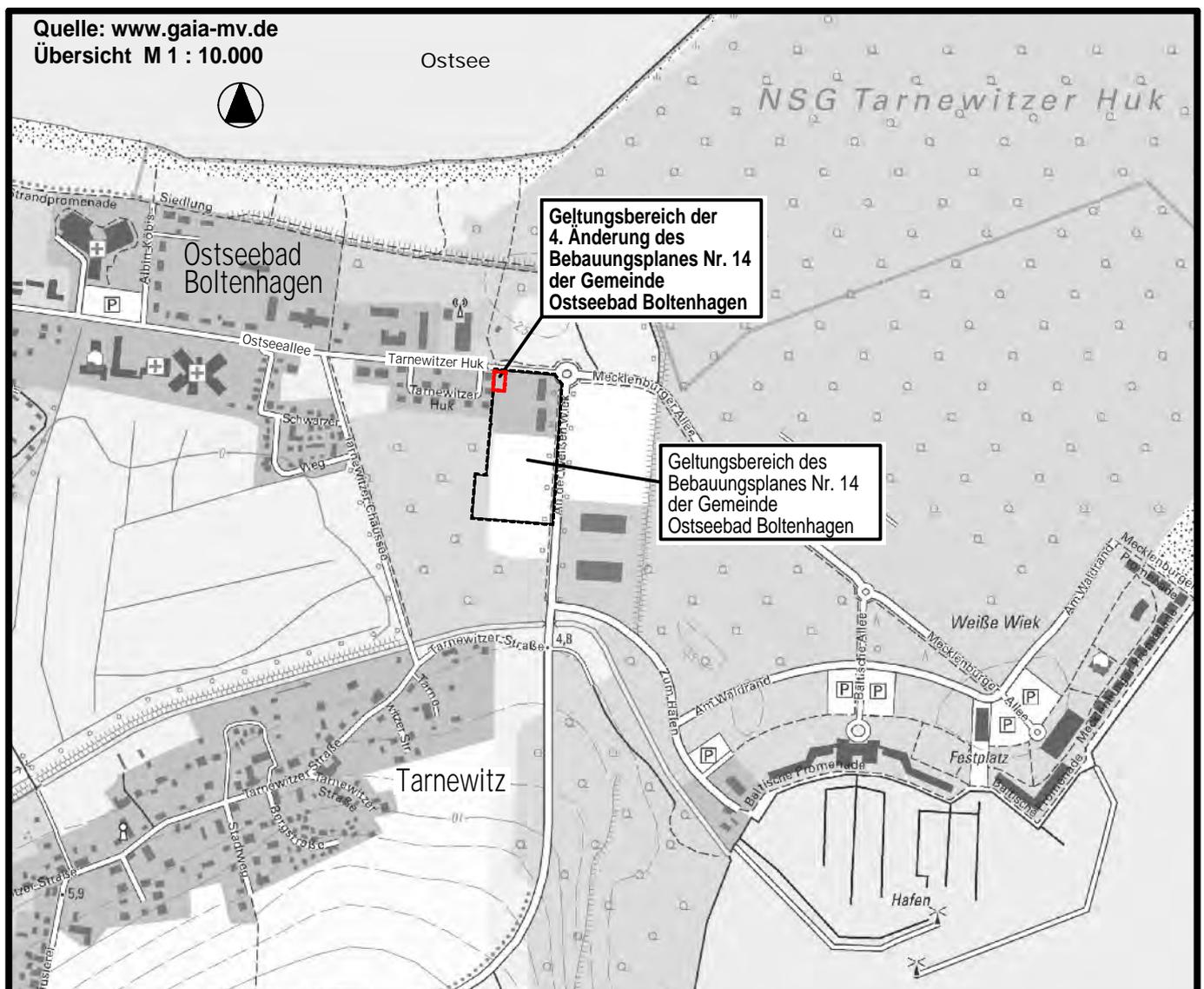
12. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die Realisierung und zeitliche Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Kompensation der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche", die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme 2 (gemäß 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen) festgesetzt ist, ist bis zum Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu sichern. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg schriftlich anzuzeigen.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

FÜR DAS GEBIET IM ORTSTEIL TARNEWITZ WESTLICH
DER STRAÙE AN DER WEIÙEN WIEK FÜR DEN TEILBEREICH
ZWISCHEN DEM GRUNDSTÜCK TARNEWITZER HUK NR. 18
UND DEM GRUNDSTÜCK AN DER WEIÙEN WIEK NR. 2 und 4
IM VERFAHREN GEMÄÙ § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 05. Juli 2018

ENTWURF

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

B E G R Ü N D U N G

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4 im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	4
1. Allgemeines	4
1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.2 Kartengrundlage	4
1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
2. Anlass und Ziele der Planänderung	5
2.1 Auswirkungen der Planänderung	6
3. Wahl des Planverfahrens	7
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	11
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.5 Flächennutzungsplan	12
4.6 Landschaftsplan	12
4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	12
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	13
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand	13
5.2 Naturräumlicher Bestand	14
6. Inhalt des Bebauungsplanes	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
6.3 Bauweise, Baugrenzen	17
6.4 Verkehrsflächen	17

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

6.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	17
7.	Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
7.1	Grünflächen	18
7.2	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	18
7.3	Festlegung der Kostenübernahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18
8.	Gestaltung der baulichen Anlagen	18
9.	Immissions- und Klimaschutz	19
10.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	19
11.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	23
11.1	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	23
11.2	Relevanzprüfung	24
11.3	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	25
12.	Ausgleichs- und Ersatzbelange	25
13.	Verkehrliche Erschließung	27
14.	Ver- und Entsorgung	27
15.	Flächenbilanz	28
16.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	28
16.1	Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	28
16.2	Munitionsfunde	29
16.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen	29
16.4	Abfall und Kreislaufwirtschaft	29
16.5	Gewässerschutz	30
16.6	Hochwasserschutz	30
16.7	Gehölzschutz	31
16.8	Waldabstand	31
16.9	Lage in der Trinkwasserschutzzone	32
16.10	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen	32
TEIL 2	Ausfertigung	33
1.	Billigung der Begründung	33
2.	Arbeitsvermerke	33

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1:** Ansicht des Grundstückes Tarnewitzer Huk Nr. 18 von der Hauptverkehrsachse (Quelle: Planungsbüro Mahnel, Stand: 29. August 2017). 14
- Abb. 2:** Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Stand: 29.08.2017) 31

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 20. Juli 2017 die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Tarnewitz und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Straße "Tarnewitzer Huk",
- im Osten: durch das Grundstück "An der weißen Wiek" Nr. 2 und 4,
- im Süden: durch die Grünfläche,
- im Westen: durch das Grundstück "Tarnewitzer Huk" Nr. 18.

Das Planungsziel besteht in Folgendem:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung einer Doppelgarage mit Zufahrt von der Straße "Tarnwitzer Huk" (nördlich).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte mit Stand von Juli 2014, welche vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde. Die Planzeichnung wurde im Lagebezugssystem ETRS89/ UTM 33 gefertigt.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A im Maßstab M 1 : 500 mit Planzeichenerklärung,
- Text-Teil B mit örtlichen Bauvorschriften
- sowie der Verfahrensübersicht.

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes je nach Planungsstand dargelegt werden, beigelegt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.2193),

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2. Anlass und Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat südlich der Haupteerschließungsachse "Tarnewitzer Huk" im östlichen Gemeindegebiet die Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 14 sowie zugehörige Änderungen aufgestellt. Im Zuge einer Grundstückserweiterung soll das Eckgrundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 planungsrechtlich die Möglichkeit zur Errichtung einer Doppelgarage mit Zufahrt von der nördlichen Haupteerschließungsachse des Ostseebades Boltenhagen (Tarnewitzer Huk) erhalten. Diese Grundstückssituation ist für dieses Grundstück allein vorzufinden, so dass die Gemeinde weitere Grundstücke nicht in den Geltungsbereich miteinbezieht.

Unter Berücksichtigung der Grundstückssituation ist eine Änderung der Nutzung für eine kleine Teilfläche an der Tarnewitzer Huk vorgesehen. Anstelle eines Teils der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" ist eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (wie im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 für das angrenzende und berührte Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 (Flurstück 22/29 der Gemarkung Tarnewitz) festgesetzt ist) bzw. als private Grünfläche als Gartenland vorgesehen. Eine gegenseitige nachbarschaftlich verträgliche Situation ist aus Sicht der Gemeinde dadurch gegeben, dass das dem Wohnen dienende Grundstück an ein Mischgebiet angrenzt. Das Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 (Flurstück 22/29) liegt direkt an der Haupteerschließungsachse des Ostseebades Boltenhagen an (Tarnewitzer Huk).

Das betroffene Gebiet liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 notwendig. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt nunmehr die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 auf. Das Planverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da das Plangebiet zum Siedlungskörper

der Gemeinde gehört und innerhalb des Gebietes eines bereits bebauten Bebauungsplanes (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen). Der Standort wird im Rahmen von Maßnahmen für die Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) beplant. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter dem besonderen Gesichtspunkt der Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Mit der Erweiterung der Fläche für das Wohngebiet lässt sich eine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Hinblick auf die Zufahrt zum Carport erreichen. Der bislang vorhandene Carport weist nur sehr geringe Abstände vom Wohnhaus und insbesondere von der Straße auf.

2.1 Auswirkungen der Planänderung

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nimmt nur einen kleinen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in Tarnewitz ein; es ergeben sich Änderungen der ursprünglichen Planungsabsichten. Eine kleine Teilfläche einer naturnahen Grünfläche wird für die Planungsziele in Anspruch genommen und soll künftig als Erweiterung einer Wohngebietsfläche für die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen sowie Nebenanlagen dienen.

Für das westlich angrenzende Wohngebiet an der Tarnewitzer Huk (B-Plan Nr. 16) wird für ein bereits bebautes Grundstück (Tarnewitzer Huk Nr. 18) eine Grundstückserweiterung mit der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Bebauung mit einer Doppelgarage und Zufahrt von der Haupteinfahrt (Tarnewitzer Huk) geschaffen. Anstelle der Festsetzung einer naturnahen Grünfläche wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und Gartenland verfolgt. Eine Hauptnutzung wird auf dieser Fläche nicht ermöglicht; lediglich die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Änderungen der Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen für den zu erweiternden Grundstücksteil (B-Plan Nr. 16) des allgemeinen Wohngebietes.

Zur Erschließung ist die bereits vorhandene Verkehrsfläche (Tarnewitzer Huk) zu nutzen; eine Ein-/ Ausfahrt wird entsprechend festgesetzt. Eine Anpassung der Erschließungsanlagen ist nur in Bezug auf die Grundstückszufahrt vorzunehmen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück wird verbessert, da künftig der Abstand von Carport zu Straße vergrößert werden kann und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit beiträgt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand vorhanden. Im Hinblick auf die geplante Nutzung wäre lediglich bei Notwendigkeit eine Erweiterung auf dem Grundstück vorzunehmen, z. B. für Beleuchtung. Der vorhandene Hausanschluss ist zu nutzen.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen angrenzenden Nutzungen fast unverändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage im

bereits bebauten Innenbereich ist nicht mit einem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Für die Betrachtungen wurden 3 unterschiedliche Varianten entwickelt. Bei den Varianten 2 und 3, bei denen weiterhin ein – wenn auch schmaler – Grünstreifen festgesetzt wird, würde die ökologische Verbindungsfunktion für die Fauna erhalten bleiben.

Sofern das allgemeine Wohngebiet bis an das angrenzende Mischgebiet festgesetzt wird (Variante 1), ist die Verbindungsfunktion für die Tierarten unterbrochen. In diesem Fall werden die Tiere sich andere Wege suchen und eine gezielte Lenkung durch das Plangebiet wäre damit nicht mehr gegeben.

Entsprechender Ausgleich (äquivalente Maßnahmen) für die Überplanung der mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 festgesetzten Kompensationsmaßnahme ist bis zum Satzungsbeschluss zu regeln.

Andere Auswirkungen auf die Natura-2000-Gebiete, als mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 und seinen rechtskräftigen 1. Änderung ermöglicht, werden auf Grund der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht erwartet. Die Erweiterung der Grundstücksfläche als Wohngebietsfläche für ein Grundstück ist als marginal zu betrachten.

3. Wahl des Planverfahrens

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteils Tarnewitz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und innerhalb des Gebietes eines bereits bebauten Bebauungsplanes (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen). Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter dem besonderen Gesichtspunkt der Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird das vorhandene Wohngebiet an der Tarnewitzer Huk (B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen) um eine Fläche erweitert.

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist eine maximal zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² zulässig, 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 20. Juli 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gefasst.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

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:

- Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Tarnewitz. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird eine weitere Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 270 m². Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 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. 14 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 des Bebauungsplanes 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 im Regelfall nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang werden jedoch bereits in einem Bebauungsplan festgesetzte Flächen, die als Grünflächen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingeflossen sind überplant (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen). Die im Zusammenhang mit der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" bestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch eine gleichwertige Maßnahme im Gemeindegebiet auszugleichen.

- 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" berührt das nordwestliche Gemeindegebiet an der Ostseeküste und liegt zum Plangebiet in etwa 3,5 km Entfernung. Das FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht" liegt nördlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 170 m. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" befindet sich ebenso nördlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 170 m. 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 Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes ist nördlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 170 m das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Tarnewitzer Huk" zu finden (nationales Schutzgebiet). Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu dem Schutzgebiet (LSG) bestehen keine Anhaltspunkte für dessen Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.
- Mit der geplanten Bebauung ist keine stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden, da keine Intensivierung der Nutzung erfolgt. Eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion in der Umgebung ist nicht zu erwarten.
- 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 Alleeen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal bekannt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ein Bodendenkmal bekannt. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt im Bereich des Bodendenkmals 9 Tarnewitzer Huk, welches durch die geplanten

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

Maßnahmen berührt werden kann. Dieses Bodendenkmal ist gekennzeichnet als Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

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

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

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

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

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.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns gelten für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- 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.

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

- Auf der Halbinsel Tarnewitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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.

Im RREP WM werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung untersetzt und weiter präzisiert. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind folgende Ziele dargestellt:

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

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar
- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbereich Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße L 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrug - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V aus dem Jahr 2003.

- Lebensraumpotential: im rückwärtigen Bereich sehr hohe Bewertung des Lebensraumpotentials auf Landflächen und Binnengewässer

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen: im rückwärtigen Bereich des Plangebietes: Vorrangige Regeneration entwässerter Moore
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Erholungsort gekennzeichnet sowie als Raum mit aktuell starker Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die Erholungsnutzungen; Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege; inkl. Radfernweg
- Heutige potentielle natürliche Vegetation: Subatlantische Buchenmischwälder
- Nicht im Bereich unzerschnittener landschaftlicher Freiräume.

Auswirkungen für die Planung ergeben sich durch die bekannt gegebenen Eigenschaften nicht.

4.4 Gutachtlicher 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 hier eine Grünfläche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Da die Fläche nur eine geringe Größe besitzt und der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird hier auf eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Die Fläche ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Ausführungen zum Ausgleich und Ersatz ausführlich dargelegt werden.

4.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist fertig gestellt. Das Plangebiet ist Bestandteil einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennzeichnung, dass diese Fläche bereits als Ausgleichsfläche einem Bebauungsplan zugeordnet ist.

4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Folgende internationale und nationale Schutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebietes vorhanden:

- FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht" (Entfernung zum Plangebiet ca. 170 m nördlich),
- FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (Entfernung zum Plangebiet ca. 3,5 km nordwestlich).
- EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" (Entfernung zum Plangebiet ca. 170 m nördlich).

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Tarnewitzer Huk" (Entfernung zum Plangebiet ca. 170 m nördlich)

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

Es wurde eine FFH-Vorprüfung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß NatSchAG M-V:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens.

Gesetzlich geschützte Biotope

sind weder innerhalb des Plangebietes noch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgestellt. Es handelt sich um eine Teilfläche im nordwestlichen Plangebiet der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, die derzeit als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme-Nr. 2 festgesetzt ist (Teilfläche). Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 zur Bepflanzung wurden bereits umgesetzt. Somit sind diese Flächen entsprechend dem ökologischen Wert andernorts innerhalb des Gemeindegebietes auszugleichen.

Der Änderungsbereich schließt unmittelbar im Norden an die Straße "Tarnewitzer Huk" mit begrenzter Höchstgeschwindigkeit (max. 30 km/h) an. Im Osten schließt die Fläche des Änderungsbereiches an das festgesetzte Mischgebiet an. Auf der angrenzenden nördlichen Fläche wurden Wohngebäude errichtet; die verbleibende Grundstücksfläche ist eine Grünfläche. Im Süden grenzt die naturnahe Grünfläche mit einer entsprechenden Bepflanzung an. Im Westen grenzt das Wohngebiet an der Tarnewitzer Huk mit dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 an, welches bereits mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut ist (sh. nachfolgende Abbildung).

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4



Abb. 1: Ansicht des Grundstückes Tarnewitzer Huk Nr. 18 von der Hauptverkehrsachse (Quelle: Planungsbüro Mahnel, Stand: 29. August 2017).

Der bereits vorhandene Doppelcarport ist nur in sehr geringem Abstand von der Straße vorhanden; er wird über die Hauptverkehrsachse Tarnewitzer Huk angefahren.

Zwischen Fahrbahn und Grundstück ist ein sehr schmaler Gehweg vorhanden.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zeichnet sich durch ein schwach welliges bis ebenes Gelände aus. Die vorherrschende Bodenform ist Pseudogley (Staugley) aus Lehm / Tieflehm, die in Vergesellschaftung mit Braunerden und Parabraunerden aus Sand/ sandigem Lehm und Gleyen auftreten.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Boltenhagen im Ortsteil Tarnewitz. Es handelt sich um eine Teilfläche im nordwestlichen Plangebiet der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, die derzeit als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme Nr. 2 festgesetzt ist. Das Plangebiet wird nördlich durch die Straße "Tarnewitzer Huk", begrenzt. Im Osten befindet sich das Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4 und westlich grenzt das Grundstück

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

Tarnewitzer Huk Nr. 18 an das Plangebiet. Südlich befindet sich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“.

Das Plangebiet wurde im Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 14 sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 als 15 bis 30 m breite Grünachse mit ökologischer Verbindungsfunktion zwischen der westlichen und der nördlich angrenzenden Waldfläche festgesetzt. Die Grünfläche befindet sich auf einem Wall mit einer Höhe von etwa 2,0 m. Hierbei wurde eine lockere Bepflanzung mit Gehölzen, welche 40 % der Fläche einnehmen sollen, festgesetzt. Für die Baumpflanzungen wurde Heister von mindestens 2,0 m Höhe und für die Strauchpflanzungen 2 x verpflanzte Sträucher von 60 bis 100 cm Höhe vorgesehen. Im Laufe der Zeit hat sich die Vegetation auf dem Grünstreifen weiterentwickelt und der gegenwärtige Zustand der Fläche zeigt sich als dicht bewachsener Strauch- und Baumbestand. Die östlich angrenzende Fläche zeigt sich als Freifläche des Siedlungsbereiches. Die Fläche selber wird von Ruderalvegetation und Siedlungsgebüsch geprägt und ist durch überwiegend Grünland geprägt. Derzeit unterliegt die Fläche keiner Nutzung.

Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop. Es befinden sich auch in der näheren Umgebung des Plangebietes keine geschützten Biotop.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Unter Beachtung der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen werden die Festsetzungen wie folgt getroffen:

- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten".

Da sich das Plangebiet innerhalb eines Bodendenkmals befindet, erfolgt hier eine nachrichtliche Übernahme für die gesamte Fläche des Geltungsbereiches.

Die Fläche für die Errichtung von Garagen und Carports / Stellplätzen wird festgesetzt.

Während des Planverfahrens werden zur Beibehaltung der ökologischen Verbindungsfunktion der Grünfläche unterschiedliche Varianten geprüft.

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

Es handelt sich um die Erweiterung für das angrenzende Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18. Somit wird für die Erweiterungsfläche größtenteils – wie für das Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 – ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16, in welchem sich das Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 befindet, wurden für die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 14 zu Grunde gelegt.

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

Somit werden folgende Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) festgesetzt:

die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen.

Diese werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund der städtebaulichen Struktur sind die vorgenannten Nutzungen unzulässig. Insofern ist dies eine folgerichtige Festsetzung im Rahmen der Nachverdichtung des bereits vorhandenen Wohngebietes.

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

Für die Erweiterungsfläche des allgemeinen Wohngebietes innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gelten die Festsetzungen wie für das angrenzende Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurden somit übernommen:

- Grundflächenzahl als Höchstmaß: max. GRZ 0,25,
- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: maximal 1 Vollgeschoss,
- Traufhöhe als Höchstmaß: TH max. 3,50 m,
- Firsthöhe als Höchstmaß: FH max. 8,00 m.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das angrenzende Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 geregelt. Eine entsprechende Festsetzung wurde somit auch für die Erweiterungsfläche des allgemeinen Wohngebiets innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 getroffen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das angrenzende Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 geregelt. Die dort festgesetzte Traufhöhe von 3,50 m und Firsthöhe von 8,00 m wurde übernommen. Ergänzt wurde klarstellend lediglich die Definition für die Trauf- und Firsthöhe.

Für die Höhenlage wurde der untere Bezugspunkt bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 16 für das angrenzende Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 geregelt. Hier wurde Bezug auf die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts in der Festsetzung Bezug genommen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird hier der gleiche Höhenbezug zu Grunde gelegt. Die Festsetzung wurde zur Klarstellung mit Bezug auf die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Tarnewitzer Huk" in der Mitte der straßenseitigen Gebädefront, zu messen in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte formuliert. Da die Ein- und Ausfahrt zur Hauptverkehrsachse "Tarnewitzer Huk" erfolgen soll (und nicht zu der Erschließungsstraße mit gleichem Namen) und entsprechend festgesetzt wurde, ist für den Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets innerhalb der 4. Änderung

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

des Bebauungsplanes Nr. 14 diese Verkehrsfläche für den unteren Bezugspunkt heran zu ziehen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Fläche des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist die offene Bauweise zulässig. Es sollen nur Einzelhäuser zulässig sein.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist die innerhalb des Plangebietes entsprechende lockere Bebauung berücksichtigt. Weiterhin erfolgen die Festsetzungen wie für das angrenzende allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 16 (für das Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18).

Baugrenzen werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht festgesetzt, da es sich um die Erweiterung eines Baugrundstückes handelt und hier keine Hauptanlagen errichtet werden sollen. Die Hauptanlagen sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 auf dem zugehörigen Grundstücksteil zulässig.

6.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Fläche grenzt unmittelbar an die Haupteerschließungsachse "Tarnewitzer Huk" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Diese Verkehrsfläche ist als solche in dem Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung festgesetzt.

Da das Planungsziel darin besteht, hier eine Ein- und Ausfahrt für den Grundstücksteil innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 planungsrechtlich zu sichern, somit wurde die Ein-/ Ausfahrt festgesetzt.

6.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird die Freihaltung des Bereiches der straßenseitigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes auf dem Baugrundstück und der Verkehrsfläche ("Tarnewitzer Huk") angestrebt; eine entsprechende Festsetzung wurde formuliert.

Bei der Errichtung der Garagen und Stellplätze soll innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ein Bereich von mindestens 5 m ab der Verkehrsfläche auf dem Baugrundstück freigehalten werden. Dies entspricht dem Abstand der Baugrenze für das Baugrundstück "Tarnewitzer Huk" Nr. 18 von der Verkehrsfläche. In der Planzeichnung wurde eine Fläche für die Errichtung von Garagen (zu denen auch Carports gehören) und Stellplätzen mit einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche selbst bietet hinreichend Platz für die Errichtung eines Doppelcarports, wie im Planungsziel formuliert.

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

7. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist gärtnerisch zu nutzen. Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der naturnahen Grünfläche (Festsetzung gemäß 1. Änderung des B-Planes Nr. 14) im Süden wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Nutzung als „Hausgarten“ festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zu gewährleisten.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche" ist als naturnahe Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Artenschutz wird die Fläche gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

7.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)

Das durch die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entstandene Ausgleichsdefizit in Höhe von 410 m² KFÄ wird durch eine gleichwertige Maßnahme im Gemeindegebiet ausgeglichen.

Für die in Anspruchnahme bzw. Überplanung der Fläche zur Erweiterung der angrenzenden Wohnbaufläche wurden verschiedene Möglichkeiten betrachtet. Im Ergebnis der Überprüfungen hat sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Zielsetzungen gemäß Entwurf entschieden.

7.3 Festlegung der Kostenübernahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a und § 135a BauGB)

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und damit verbundene Kosten werden bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Die Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes zu realisieren und umzusetzen.

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

Für den Bereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden die Festsetzungen zur Gestaltung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 16 zugrunde gelegt, da es sich um die Erweiterung eines Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 16 handelt. Da innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 keine Hauptanlagen planungsrechtlich begründet werden, wurden die gestalterischen Festsetzungen entsprechend auf die Planungsziele angepasst und formuliert.

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

Weiterhin wurden Ergänzungen der gestalterischen Festsetzungen zur positiven Ortsbildgestaltung getroffen:

- Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und Verkehrsfläche ("Tarnewitzer Huk") zulässig. Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Begrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.
- Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Flächen genutzt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur an Gebäuden (auf Dächern/ an Fassaden) zulässig. Solaranlagen, die nicht an Gebäuden angebracht werden (gebäudeunabhängige Solaranlagen), sind unzulässig.

Mit der Orientierung an den Festsetzungen aus der rechtskräftigen Satzung (B-Plan Nr. 16) soll ein einheitliches Gestaltungsbild gesichert werden.

9. Immissions- und Klimaschutz

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten. Eine Änderung des Verkehrsaufkommens wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Es wird lediglich eine Erweiterung eines Grundstückes im angrenzenden Wohngebiet für die Errichtung einer Doppelgarage/ bzw. -carport oder Stellplätze planungsrechtlich ermöglicht, was sich nicht wesentlich auf die gesamt-klimatische Situation auswirken wird. Aufgrund der Einbeziehung eines einzelnen Grundstücksteils für zukünftige Bebauung bzw. Änderung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein Grundstück ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation in Bezug auf den Immissions- und Klimaschutz.

10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch die geplante Möglichkeit zur Errichtung einer Doppelgarage mit Zufahrt von der nördlichen Haupterschließungsachse des Ostseebades Boltenhagen nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung bleiben unverändert. Erhöhte

Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung des Grundstücks Tarnewitzer Huk Nr. 18 nicht zu erwarten. Mit der geplanten Bebauung ist keine stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden, da keine Intensivierung der Nutzung erfolgt.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet wurde im Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 14 sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme Nr. 2 festgesetzt. Hierbei wurde eine 15 bis 30 m breite Grünachse mit ökologischer Verbindungsfunktion zwischen der westlichen und der nördlich angrenzenden Waldfläche festgesetzt. Die Grünfläche befindet sich auf einem Wall mit einer Höhe von etwa 2,0 m. Es wurde eine lockere Bepflanzung mit Gehölzen, welche 40 % der Fläche einnehmen sollen, festgesetzt. Für die Baumpflanzungen wurden Heister von mindestens 2,0 m Höhe und für die Strauchpflanzungen 2 x verpflanzte Sträucher von 60 bis 100 cm Höhe vorgesehen. Im Laufe der Zeit hat sich die Vegetation auf dem Grünstreifen weiterentwickelt und der gegenwärtige Zustand der Fläche zeigt sich als dicht bewachsener Strauch- und Baumbestand.

Die nördlich des Plangebietes gelegene Tarnewitzer Halbinsel besitzt für alle Tierarten eine besondere Bedeutung. Die im Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 14 sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 festgesetzte Grünachse soll dazu beitragen, dass innerhalb der Baugebiete Korridore verbleiben, die es der Fauna ermöglichen zwischen der westlichen und der nördlich angrenzenden Waldfläche zu wandern. Dies steuert erheblich einer Barrierewirkung entgegen und sollte aus artenschutzrechtlicher Sicht auch in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 berücksichtigt werden, um die ökologische Verbindungsfunktion aufrecht zu erhalten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, die Grünverbindung innerhalb des Geltungsbereiches als 3 m breite Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Maßnahme für Artenschutz festzusetzen.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen angrenzenden Nutzungen fast unverändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage im bereits bebauten Innenbereich ist nicht mit einem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Die ökologische Verbindungsfunktion für die Fauna bleibt durch den verbleibenden 3 m breiten Grünstreifen erhalten.

Es ist innerhalb des Plangebietes mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume, Gehölze oder Biotope sind auf der zur Bebauung vorgesehene Fläche vom Vorhaben nicht betroffen.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich nationale und internationale Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht" liegt nördlich etwa 170 m entfernt vom Plangebiet. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt ca. 3,5 km nordwestlich zum Plangebiet. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" befindet sich in 170 m Entfernung nördlich vom Plangebiet. 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. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Tarnewitzer Huk" befindet sich ebenfalls nördlich in ca. 170 m Entfernung zum Plangebiet.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Schutzgut Boden

Die vorherrschende Bodenform ist Pseudogley (Staugley) aus Lehm / Tieflehm, die in Vergesellschaftung mit Braunerden und Parabraunerden aus Sand/ sandigem Lehm und Gleyen auftreten.

Durch die mögliche Nachverdichtung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich. Die Auswirkungen können als relativ gering bewertet werden, weil eine anthropogen geprägte Fläche überplant wird. Mit der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Auf neu versiegelten Flächen ist eine Zunahme des Oberflächenabflusses zu erwarten, welche aufgrund der relativ geringen Flächengröße als unerheblich zu beurteilen ist. Das anfallende Oberflächenwasser wird versickert; ein Regenwasserkanal des Zweckverbandes Grevesmühlen ist nicht vorhanden. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten. Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist entsprechend gering.

Schutzgut Wasser

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und es werden auch keine Trinkwasserschutzzonen durch das Vorhaben peripher berührt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Schutzgut Klima und Luft

Die Gemeinde Boltenhagen liegt im Einflussbereich des Ostseeküstenklimas, welches wegen seiner unmittelbaren Nähe zur Ostsee einen ausgeglicheneren Temperaturgang, lebhaftere Luftbewegungen, höhere Luftfeuchte, stärkere Bewölkung und häufiger diesige Luft aufweist.

Durch die Versiegelung sind eine stärkere Erwärmung und eine geringere Kaltluftentstehung zu erwarten. Diese sind jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten und dem kleinräumigen Plangebiet innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Boltenhagen ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird hauptsächlich von einer kleinräumigen Fläche mit einem dichten Baum- und Strauchbestand auf einem Wall geprägt.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Gebiets ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit gliedert sich in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Siedlungsbebauung ein. Es werden keine großräumigen Grünflächen oder Grünzüge, die das Gesamtgebiet durchfließen überplant und verändert. Das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits anthropogen geprägt.

Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt im Bereich des Bodendenkmals 9 Tarnewitzer

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

Huk, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt werden kann. Dieses Bodendenkmal ist gekennzeichnet als Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

11.1 **Kurzdarstellung der relevanten Verboten**

Schadigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

11.2 Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Fläche des Vorhabenstandortes und aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen angrenzenden Nutzungen, insbesondere durch die angrenzenden Wohngrundstücke, kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist.

Das Plangebiet wird hauptsächlich von einem dichten Baum- und Strauchbestand geprägt. Die Anpflanzungen erfolgten im Zuge der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14. Die Grünfläche befindet sich auf einem Wall mit einer Höhe von etwa 2,0 m.

I alle wildlebenden Vogelarten

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der angrenzenden anthropogenen Nutzungen und der naturräumlichen Ausstattung keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Geschützte Einzelbäume kommen auf dem Plangebiet nicht vor.

Es ist innerhalb des Plangebietes mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Als potentielle Brutplätze kommen die vorhandenen Bäume und Sträucher des im Bebauungsplan Nr. 14 sowie der 1. Änderung festgesetzten angrenzenden Grünstreifens sowie die östlich angrenzende Freifläche infrage.

Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehender Bebauung nicht zu rechnen.

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

**II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie und
III Standorte wildlebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der FFH-Richtlinie**

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der unmittelbar angrenzenden anthropogenen Nutzungen des Siedlungsraumes ist nicht mit einem Vorkommen von Arten der Anhänge IVa und IVb der FFH-Richtlinie zu rechnen.

11.3 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte (erhebliche) Beeinträchtigungen auf geschützte Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen, insbesondere durch Verlärmung, sind zeitlich befristet und werden daher als nicht erheblich angesehen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Das Plangebiet ist bereits durch seine vorherige Nutzung und Umgebung anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope. Bei der Umsetzung der Zielsetzungen gemäß Planzeichnung – Teil A bleibt die ökologische Verbindungsfunktion für die Fauna durch den verbleibenden 3 m breiten Grünstreifen erhalten. Eine mögliche Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet ist bereits anthropogen vorbelastet.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

12. Ausgleichs- und Ersatzbelange

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen soll ein Teilbereich der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

Landschaft Nr. 2 (im Ursprungsplan Nr. 6) in ein Allgemeines Wohngebiet und Gartenland geändert werden. Es soll dadurch für ein bereits bebautes Grundstück (Tarnewitzer Huk Nr. 18), welches sich im westlich angrenzenden Wohngebiet an der Tarnewitzer Huk (B-Plan Nr. 16) befindet, eine Grundstückserweiterung mit der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Bebauung mit einer Doppelgarage und Zufahrt von der Haupteinfahrt (Tarnewitzer Huk) geschaffen werden.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Der Eingriff in die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist durch andere geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen. Der Eingriff wird nachfolgend bilanziert und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Gemäß Planzeichnung – Teil A bleibt ein Teil der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 2 (im Ursprungsplan Nr. 6) erhalten. Es wird ein 3 m breiter Teilbereich der Maßnahmenfläche innerhalb des Geltungsbereiches erhalten, so dass die ökologische Verbindungsfunktion der Grünfläche aufrechterhalten werden kann.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht gewährleistet diese Zielsetzung weiterhin die Verbindungsfunktion der Grünfläche für die Tierarten.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird ein Teilbereich der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 2 (im Ursprungsplan Nr. 6) in Anspruch genommen. Die Größe des in Anspruch genommenen Teilbereiches beträgt 205 m². Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Grunde gelegt. Für die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 2 (im Ursprungsplan Nr. 6) wurde die Fläche von 0,19 ha mit einem Kompensationsfaktor von 2 und einem Wirkungsfaktor von 1 ein Kompensationsflächenäquivalent von 0,38 ha (= 0,19 ha x 2 x 1) ermittelt. Unter Berücksichtigung des Wegfalls von 205 m² Maßnahmenfläche ergibt sich bei gleichen Wertfaktoren die Bereitstellung einer gleichwertigen Ausgleichsfläche in Höhe von 410 m² KfÄ (= 205 m² x 2 x 1).

Das durch die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entstandene Ausgleichsdefizit in Höhe von 410 m² KfÄ soll durch eine gleichwertige Maßnahme im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Diese Ausgleichsmaßnahme ist außerhalb des Plangebietes bis zum Satzungsbeschluss sicher zu stellen.

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

13. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist eine Erweiterung des Grundstücks "Tarnewitzer Huk" Nr. 18, welches über die Erschließungsstraße westlich verkehrlich angebunden ist. Der Grundstücksteil innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt direkt an der Hauptverkehrsachse "Tarnewitzer Huk" an und soll auch über diese eine Ein-/Ausfahrt erhalten.

14. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind geregelt. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich lediglich in Verbindung mit der Grundstückserweiterung. Das Grundstück "Tarnewitzer Huk" Nr. 18 (im B-Plan Nr. 16) ist bereits bebaut, so dass davon auszugehen ist, dass die Grundstücks- bzw. Hausanschlüsse für die Grundstückserweiterung zu nutzen sind.

Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Versorgung mit Trinkwasser und die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers entsprechend über die Anlagen des ZVG abgesichert werden kann.

Das anfallende Oberflächenwasser wird versickert; ein Regenwasserkanal des Zweckverbandes ist nicht vorhanden. Für die Erweiterung des Grundstückes innerhalb der vorliegenden Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass auch hier das anfallende Oberflächenwasser versickert wird. Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass die Belange des Nachbarschaftsschutzes berücksichtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser ober- oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind entsprechend dem Stand der Technik herzustellen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist nicht im Geltungsbereich der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen enthalten, so dass für die Versickerung des Oberflächenwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Versorgung mit Energie

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Versorgung mit Energie über die vorhandenen Anlagen abgesichert ist.

Fernmeldeversorgung

Für das bereits bebaute Grundstück "Tarnewitzer Huk" Nr. 18 besteht bereits eine Anbindung an das Netz. Aufgrund der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass keine weiteren Anforderungen bestehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Vorhaben des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes sind zu beachten.

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

15. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beträgt 270 m².

Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Allgemeines Wohngebiet WA (davon innerhalb der Fläche für Garagen und Stellplätze)	157 m² (90 m ²)
Grünflächen Hausgarten (privat) Grünflächen Wiese als Maßnahmenfläche	46,5 m ² 66,5 m ²
Gesamtgeltungsbereich	270 m²

16. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

16.1 **Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und seiner näheren Umgebung sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt im Bereich des Bodendenkmals 9 Tarnewitzer Huk, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt werden kann. Dieses Bodendenkmal ist gekennzeichnet als Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

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

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

16.2 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.

16.3 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.

16.4 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.

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

16.5 Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

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

16.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Risikogebiet "Küstengebiet West" nach der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL); das Plangebiet liegt im hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Neubau des Absperrwerkes im Tarnewitzer Bach erfolgte 1997. Das BHW der Ostsee beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Da das Gelände der Gemeinde größtenteils unter 3,20 m ü. NHN liegt, befindet sich ein Großteil der Gemeindefläche innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (siehe Abbildung – blaue Fläche).

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

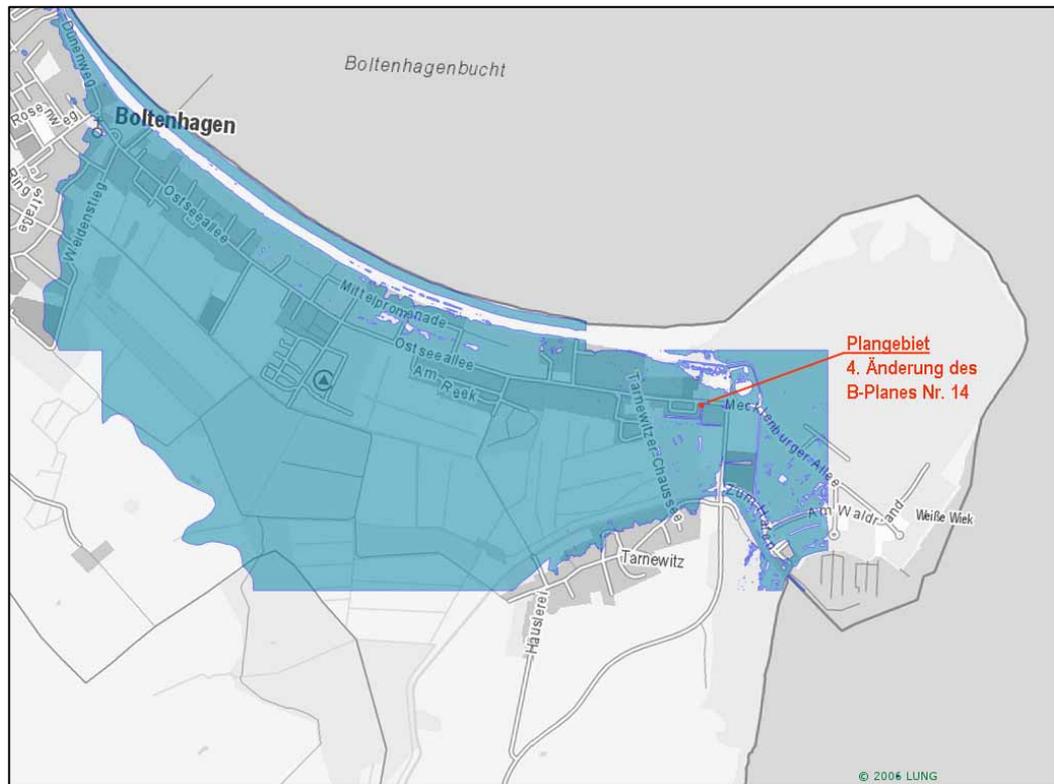


Abb. 2: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Stand: 29.08.2017)

16.7 Gehölzschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

16.8 Waldabstand

Während des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob sich nördlich des Plangebietes nördlich der Straße "Tarnewitzer Huk" eine Waldfläche befindet. Der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30m (§ 20 LWaldG M-V) wäre dann zu beachten. Südlich der Straße "Tarnewitzer Huk" wäre die vorhandene Bebauung bzw. festgesetzte Baugrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne als prägend zu Grunde zu legen. Ein Heranrücken von baulichen Anlagen an die Straße "Tarnewitzer Huk" über bestehendes Baurecht hinaus wird mit der vorliegenden Planung nicht begründet, so dass der prägende Waldabstand durch die vorliegende Planung berücksichtigt wird. Bei Einhaltung des geprägten Waldabstandes besteht somit kein Gefahrenpotential für den Wald oder für das Vorhaben.

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

16.9 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

16.10 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung und zeitliche Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Kompensation der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche", die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme 2 (gemäß 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen) festgesetzt ist, ist bis zum Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu sichern. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg schriftlich anzuzeigen.

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Tarnewitz westlich der Straße An der weißen Wiek für den Teilbereich zwischen dem Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 18 und dem Grundstück An der weißen Wiek Nr. 2 und 4

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am _____ gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

Christian Schmiedeberg
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de