

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/18/12877			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 08.11.2018 Verfasser: Maria Schultz			
B- Plan Nr. 17 Tarnewitz Dorf 5. Änderung hier: Aufstellungs- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Rechtskraft besteht seit dem 30.07.2001. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich südlich des Tarnewitzer Baches und umfasst die Ortslage des Dorfes Tarnewitz.

Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 wurde östlich des Mariannenweges auf dem Grundstück Tarnewitzer Straße Nr. 30 eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit für eine Hauptnutzung festgesetzt.

Das Baukonzept des Vorhabenträgers sieht hier ein eingeschossiges Wohnhaus mit Walmdach vor. Bereits zugestimmt hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einem Befreiungsantrag für die Abweichung von der Dachneigung (hier 35° anstelle 41° bis 51°, Zustimmung der Gemeindevertretung vom 11. Mai 2017). Weiterhin hat die Gemeinde einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen zur Verschiebung des Baufensters um ca. 4 m in nord-östliche Richtung zugestimmt (Zustimmung der GV vom 15. März 2018).

Die Unterlagen zum Bauvorhaben wurden aufgrund der beantragten Abweichungen/ Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht vom Amt Klützer Winkel im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 LBauO M-V behandelt, sondern zuständigkeitshalber an den Landkreis Nordwestmecklenburg aufgrund des anzuwendenden vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 63 LBauO M-V weitergeleitet.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Bauaufsichtsbehörde teilte mündlich mit, dass für die Genehmigung des geplanten Baukonzeptes derzeit keine planungsrechtliche Grundlage besteht. Um die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Verfahren für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Eine Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass keine Beeinträchtigung der NATURA 2000-Schutzgebietskulisse erfolgt. Änderungen der Planung, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 haben, sind mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht vorgesehen.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landes-

recht unterliegt. Änderungen des Bebauungsplanes, die zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden, sind nicht vorgesehen.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht berührt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist gegeben.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Beschluss über Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Dorf Tarnewitz" für einen Teilbereich nördlich der Tarnewitzer Straße und östlich des Mariannenweges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Tarnewitz wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch eine Grünfläche,
 - im Osten: durch eine Grünfläche,
 - im Süden: durch den weiteren Grundstücksteil des Grundstückes Tarnewitzer Straße Nr. 30,
 - im Westen: durch den Mariannenweg.
2. Die Planungsziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehen in Folgendem:
 - Anpassung der Lage der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) an das aktuelle Baukonzept,
 - Anpassung der Dachneigung an das Baukonzept,
 - Anpassung der städtebaulichen Ausnutzungskennziffern an das Baukonzept.
3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und 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.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
6. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Dorf Tarnewitz" für einen Teilbereich nördlich der Tarnewitzer Straße und östlich des Mariannenweges der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
7. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auf die Dauer eines Monats,

mindestens jedoch auf die Dauer von 30 Tagen auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

8. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 3 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
9. Die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind nicht zu beteiligen.
10. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
11. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
7T€ Gemeinde aus dem laufenden Haushalt	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
<hr/>	
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
<hr/>	
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
<hr/>	
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Übersichtsplan
Satzung

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen "Dorf Tarnewitz" für einen Teilbereich nördlich der Tarnewitzer Straße und östlich des Mariannenweges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Festsetzungen über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden unter Beachtung der Festsetzungen über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 getroffen.

Die zutreffenden Festsetzungen sind „grün“ gekennzeichnet.

Innerhalb der Festsetzungen der Gestaltung wird die Veränderung der minimalen Dachneigung auf 35° berücksichtigt.

Anlage
Teil B Text

Satzung der Gemeinde Boltenhagen

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22 April 1993 sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 Planz 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.2001 und mit Genehmigung des Ministerium für Arbeit und Bau, folgende Satzung über den Bebauungsplan NR.17 Dorf Tarnewitz der Gemeinde Boltenhagen als allgemeines Wohngebiet WA und SO Tarnewitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil B - Text

TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), als Sondergebiet SO-Fremdenverkehr nach § 11 Abs.2 der BauNVO und als Sondergebiet Wochenhausgebiet nach § 10 Abs. 1 und 3 der BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

Die im § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Im SO sind nur Beherbergungsbetriebe und Speisegaststätten zulässig

2. Die Zahl der Vollgeschoße im WA (16 Abs.2 Nr.3 BauNVO) wird mit I gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
3. Die Zahl der Vollgeschoße im SO (16 Abs.2 Nr.3 BauNVO) wird mit I bzw. II gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
3. Die Zahl der Vollgeschoße im SO Wochenend (16 Abs.2 Nr.3 BauNVO) wird mit gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
4. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden nicht höher als 30 cm über mittlerer natürlicher Geländehöhe errichtet werden.

5. Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschoßfußboden und der Traufe) der Hauptgebäude I darf nicht mehr als 3,50 m und die Höchstgrenze der Firsthöhe nicht mehr als 10,00m über Erdgeschoßfußboden betragen.
"Traufhöhe" = oberer Bezugspunkt Maß "H" §6 (4) LBauO M-V = Schnittpunkt Aussenwand / Dach
6. Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschoßfußboden und der Traufe) der Hauptgebäude II darf nicht mehr als 6,00 m und die Höchstgrenze der Firsthöhe nicht mehr als 11,50m über Erdgeschoßfußboden betragen.
"Traufhöhe" = oberer Bezugspunkt Maß "H" §6 (4) LBauO M-V = Schnittpunkt Aussenwand / Dach
7. Auf den Grundstücken sind die vorhandenen Geländehöhen zu erhalten.

2. B a u w e i s e

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) zulässig.

2. Nebengebäude sind mit Garagen zusammen zubauen.
3. Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

1. Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
2. Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen bis max. 1,50 m Tiefe und einer Breite von max. 4,50 m zum öffentlichen Straßenraum überschritten werden.
3. Garagen und Nebengebäude dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Mindestgröße für Baugrundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1. Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 qm aufweisen.
2. Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte müssen eine Mindestgröße von 400 qm aufweisen.

5. Stauräume für PKW
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Ihre Tiefe muß mindestens 5,50m betragen.

6. Grünordnerische Festsetzungen für WA 25, 26 und 27

(genehmigter B-Plan Nr. 17a)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Hecken sind auf jeweils 3 m Breite im Verband im x 1m heimische Strauch- und Baumarten (mindestens zweimal verschult) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nachfolgend aufgeführten Arten sind in Gruppen zu 5-8 Stück anzupflanzen, wobei der Anteil der Baumarten 20% nicht überschreiten soll.

Pflanzarten (Sträucher): Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

Planzarten (Bäume): Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

2. An den festgesetzten Stellen zur Anpflanzung von Einzelbäume entlang der Planstraße sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumarten: Roßkastanien (*Aesculus hippocastaneum*), Feldahorn (*Acer Campestre*) oder Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Eine infolge der Vorhabenrealisierung notwendige, geringfügige Verschiebung der Stelle, an der der Einzelbaum gepflanzt werden muß, ist zulässig.
3. Die unter den Punkten (1) bis (3) festgesetzten Maßnahmen sind den möglichen Eingriffen auf den jeweiligen in Aussicht genommenen Baugrundstücken zugeordnet.
4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden können, wie z.B. Verdichten des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum, sind zu unterlassen. Die DIN 18 920, die die Schutzmaßnahmen von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen regelt, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

7. Grünordnerische Festsetzungen außer für WA 25, 26 und 27

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

1. Je 50 qm zusätzlich/neu überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung oder 10 Sträucher zu pflanzen.
2. Die Weißdornhecke auf dem Flurstück 27/11 kann für 2 Zufahrten a 3m breit durchbrochen werden.

Pflanzliste/ heimische Gehölze

Lateinischer Name (deutscher Name)	
Bäume: 1. Ordnung (Großbäume)	
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Betula pendula (Weiß-Birke)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Quercus robur (Stiel-Eiche)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Tilia cordata (Winter-Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Tilia europaea (Holländische Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Ulmus minor (Feld-Ulme)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Bäume: 2. Ordnung (mittel- und kleinkronige Bäume)	
Acer campestre (Feld-Ahorn)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16 cm
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16 cm
Alnus incana (Grauerle)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16 cm
Crataegus in Arten und Sorten (Weißdorn)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16 cm
Juglans regia (Walnuß)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16 cm
Populus tremula (Zitterpappel)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16 cm
Prunus avium (Kirsche)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume	

Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Strauch-Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnides (Sanddorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Hauptgebäude

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO MV

1. Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm- oder Walmdächern oder Mansarddächern zuzubauen.
2. Die mögliche Dachneigung erstreckt sich von ~~41~~³⁵ - 51 Grad .
3. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
4. Nebenfürstichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
5. Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fensterhöhe darf höchstens 1,50 m und die Fußvorlage (Abstand zwischen Traufe und Gauben im Bereich der Dachfläche) mindestens drei Pfannenreihen betragen.
6. Der First ist immer über die Längseite der Hauptgebäude zu führen.
7. Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder eine dem Wohnhaus angepasste Dachform zu bauen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.
8. Außenwände sind als verklinkerte oder verputzte Mauerflächen auszuführen oder als Fachwerkhäuser. Im Giebelbereich sind Holzverkleidungen in untergeordneter Form möglich.
9. Dachvorsprünge bis zu 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen sind erlaubt. Dies gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.

2. Einfriedungen

1. Werden Einfriedungen errichtet, so dürfen sie an der Straßenfront nicht höher als 1,00 m sein. Seitlich und rückwärtig dürfen sie nicht höher als 1,25m sein. Die Borddielen oder Sockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehsteig- bzw. Straßenhinterkante errichtet werden.
2. Zur freien Landschaft hin, dürfen Sockel oder Borddielen nicht eingebaut werden.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen, jedoch könnten hierbei jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. Der Beginn der Erdarbeiten muß 2 Wochen vorher dem Landesamt für Bodendenkmalspflege angezeigt werden. Werden "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. DSchG § 1 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodendenkmale sind gem. Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmale im Lande M-V (Gvbl. Nr.23 v. 28.12.1993, S.975 ff. DSchG M-V) §2 Abs.1 u. 5, Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen und der von ihm geschaffenen Kulturlandschaft von Bedeutung sind.

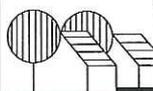
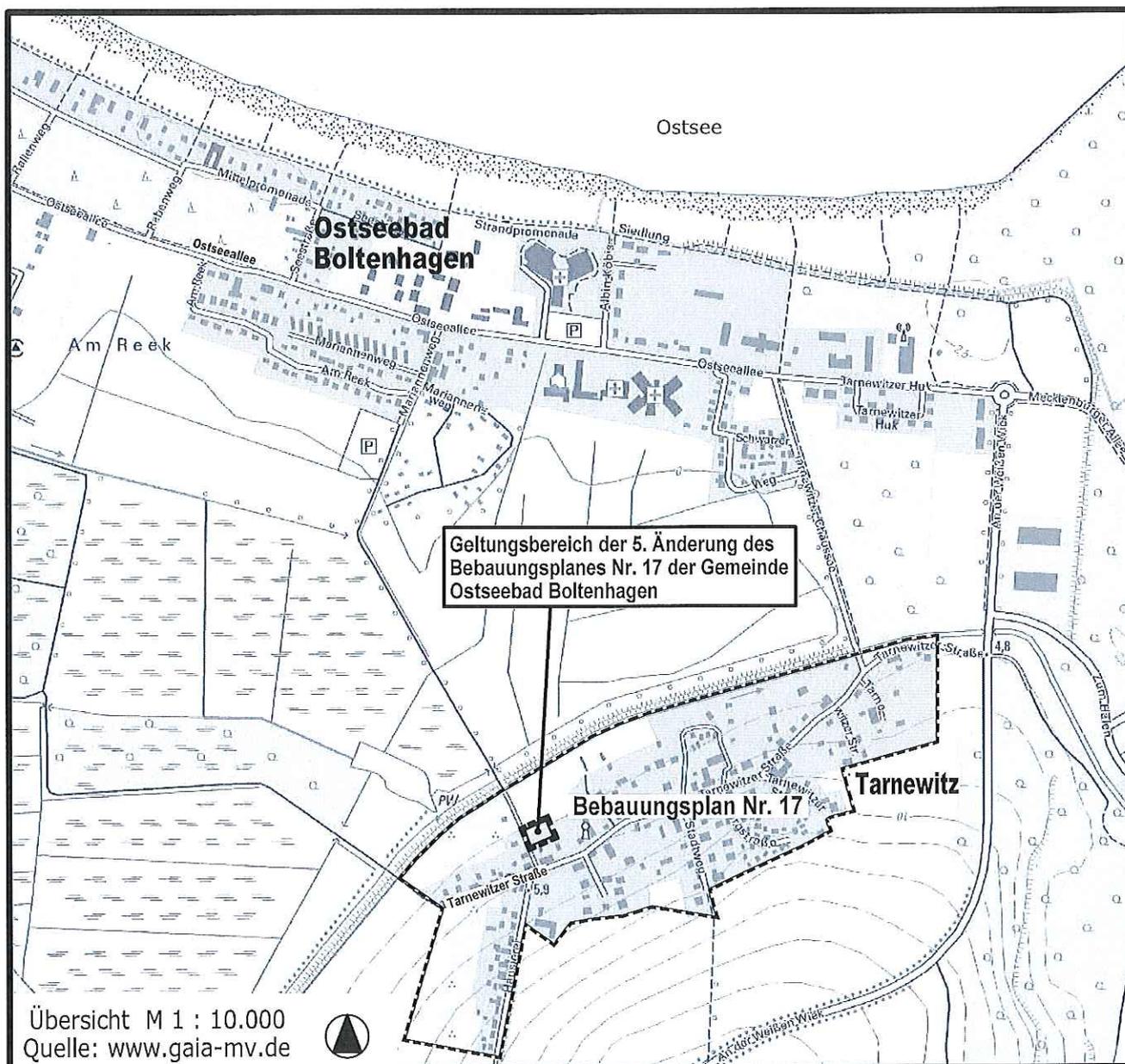
2. Hochwassergefährdeter Bereich

Im gekennzeichneten Bereich unterhalb 2,60 über HN besteht eine Pflicht des Landes zum Hochwasserschutz gem. §83 LWAG nicht. Ein objektbezogener Hochwasserschutz ist die Voraussetzung für eine Bebauung. Der Bauherr muß sich des Risikos bewusst sein und selbst dafür Sorge tragen. Im Falle einer Bebauung darf das Gelände bis 0,5 m angehoben werden.

SATZUNG

ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

"DORF TARNEWITZ" FÜR EINEN TEILBEREICH NÖRDLICH DER
TARNEWITZER STRAßE UND ÖSTLICH DES MARIANNENWEGES
im Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

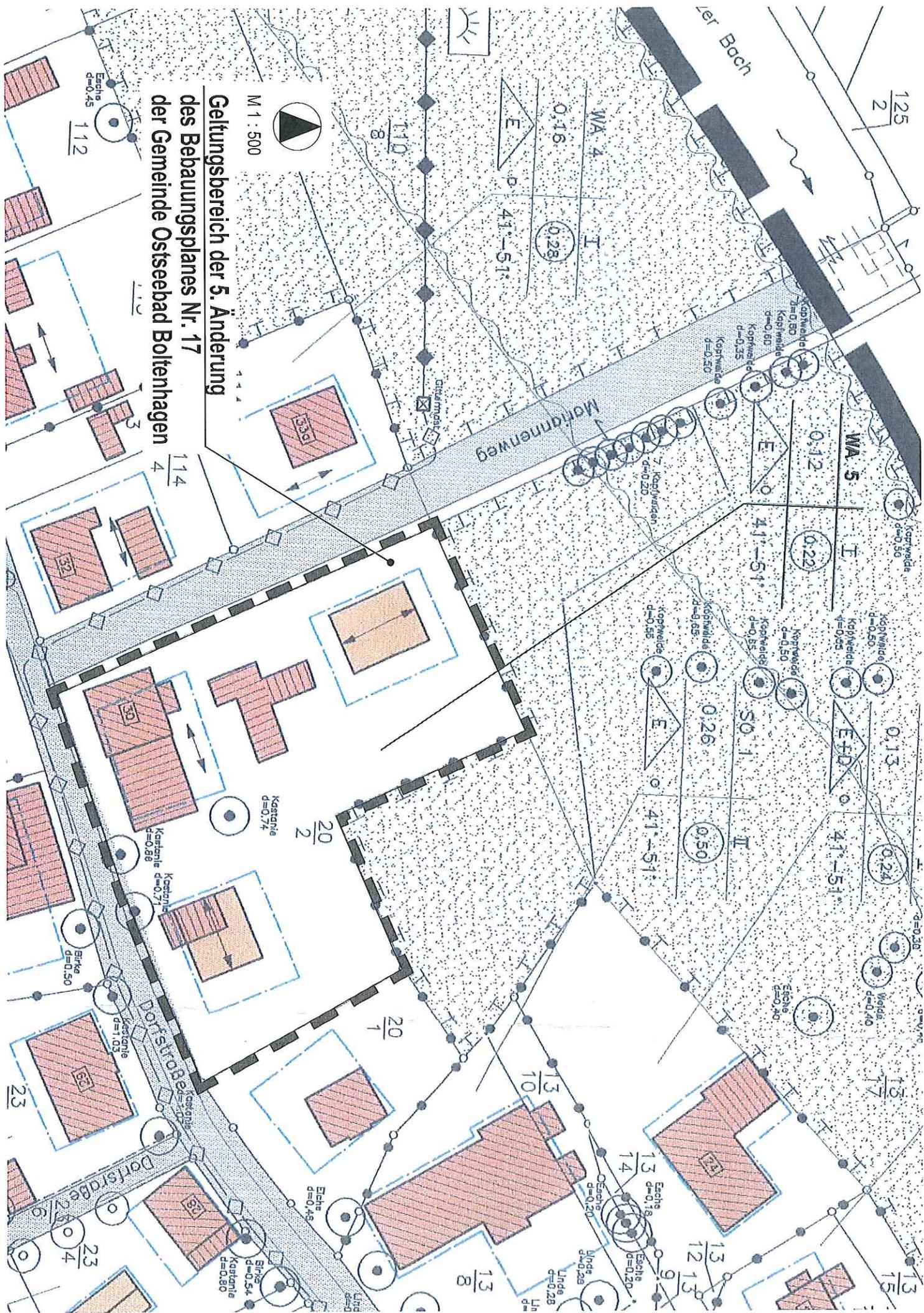
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Arbeitsstand: 30. Nov. 2018

Planungsstand: 13. Dezember 2018

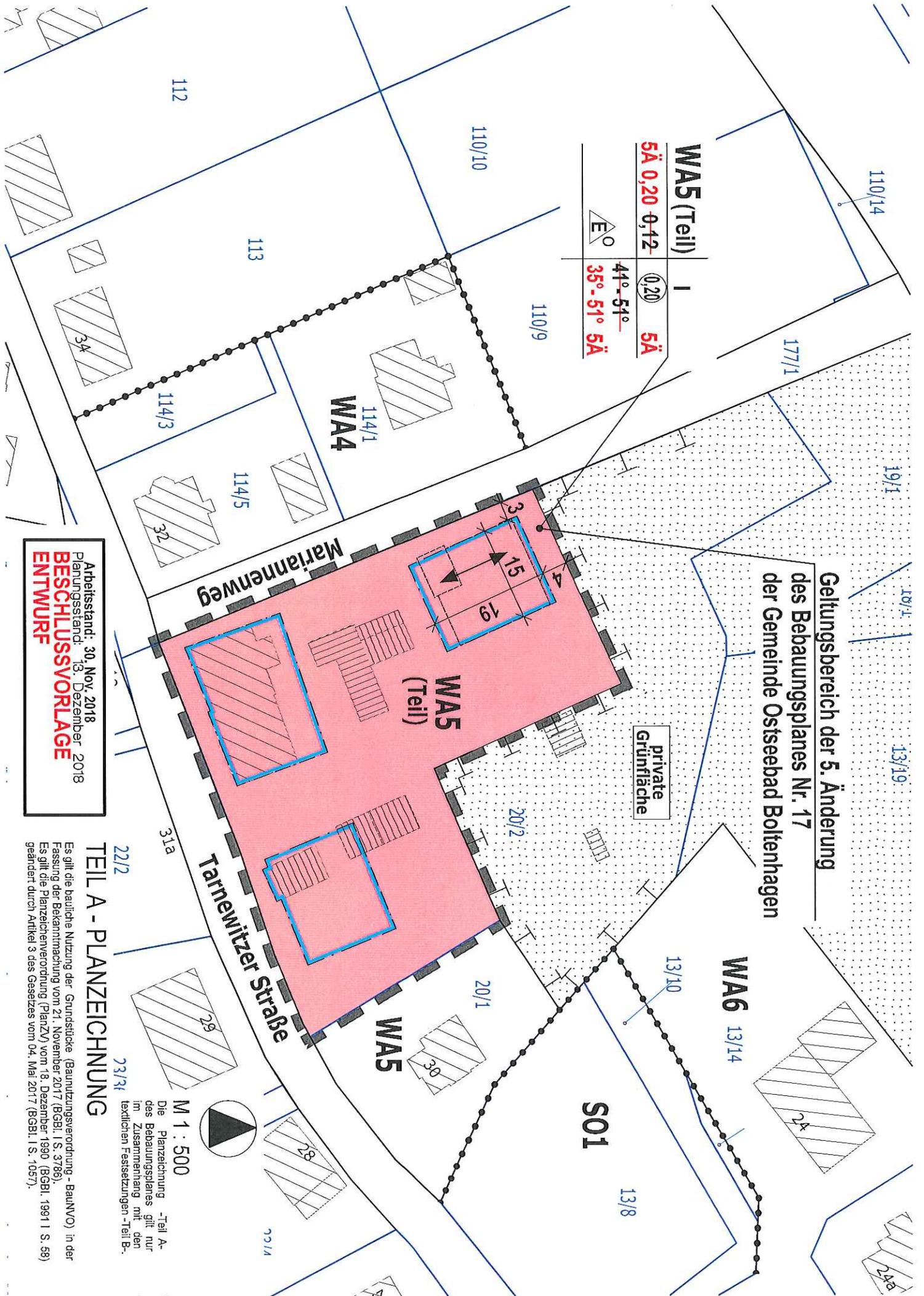
**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**



**Geltungsbereich der 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 17
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

M 1 : 500





WAS (Teil)	I	5Ä
5Ä 0,20 0,12	0,20	5Ä
$\triangle E^\circ$	44°-51°	35°-51° 5Ä

Geltungsbereich der 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 17
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

private
Grünfläche

Arbeitsstand: 30. Nov. 2018
Planungsstand: 13. Dezember 2018
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die beauftragte 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).

M 1 : 500
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-

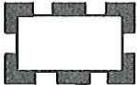
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

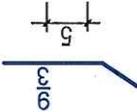
Planzeichen Erläuterungen
WAS (Teil)
 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nr., hier Nr. 5
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Rechtsgrundlagen
 § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 Grundflächenzahl (GRZ), als höchstmaß ~~0,12~~ **0,20**
 Geschossflächenzahl (GFZ), als höchstmaß
 Zahl der Vollgeschosse, als höchstmaß
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 16 - 21a BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
 Offene Bauweise
 Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig
 Hauptftrichtung
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
 § 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

 Bemäßung in Metern
 5

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachneigung zwischen 35° und 51° ~~41° - 51°~~ **35° - 51°**
 2
 5A

Dachform

VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umrüstprüfung 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.

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, 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 im Amt während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.kluezter-winkel.de/bekanntmachungen/index.php ins Internet eingestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt 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 Stadt Klitz 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.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Da Belange der Nachbargemeinden nicht berührt sind, wird eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB nicht durchgeführt.

Boltenhagen, den
(Stempel)
Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagertypischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

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.
8. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Boltenhagen, den
(Stempel)
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausfertigt.

Boltenhagen, den
(Stempel)
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden 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) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 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 (GVOB, M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Boltenhagen, den

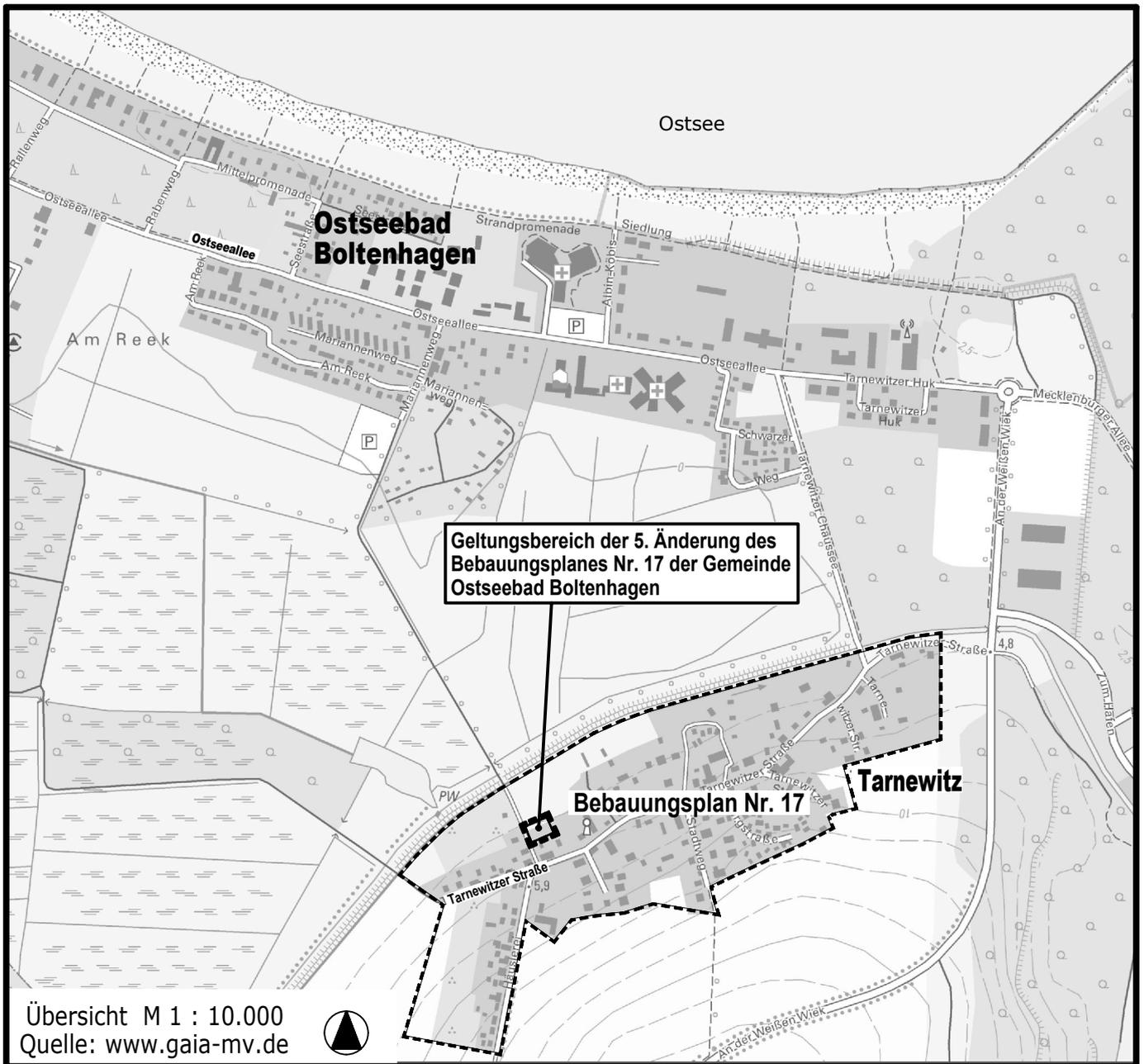
(Siegel)

.....
Bürgermeister

**SATZUNG
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "DORF TARNIEWITZ"
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13A BAUGB**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB, M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOB, M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Boltenhagen am folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Übersichtsplan

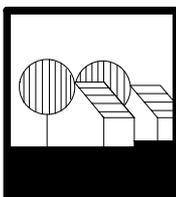
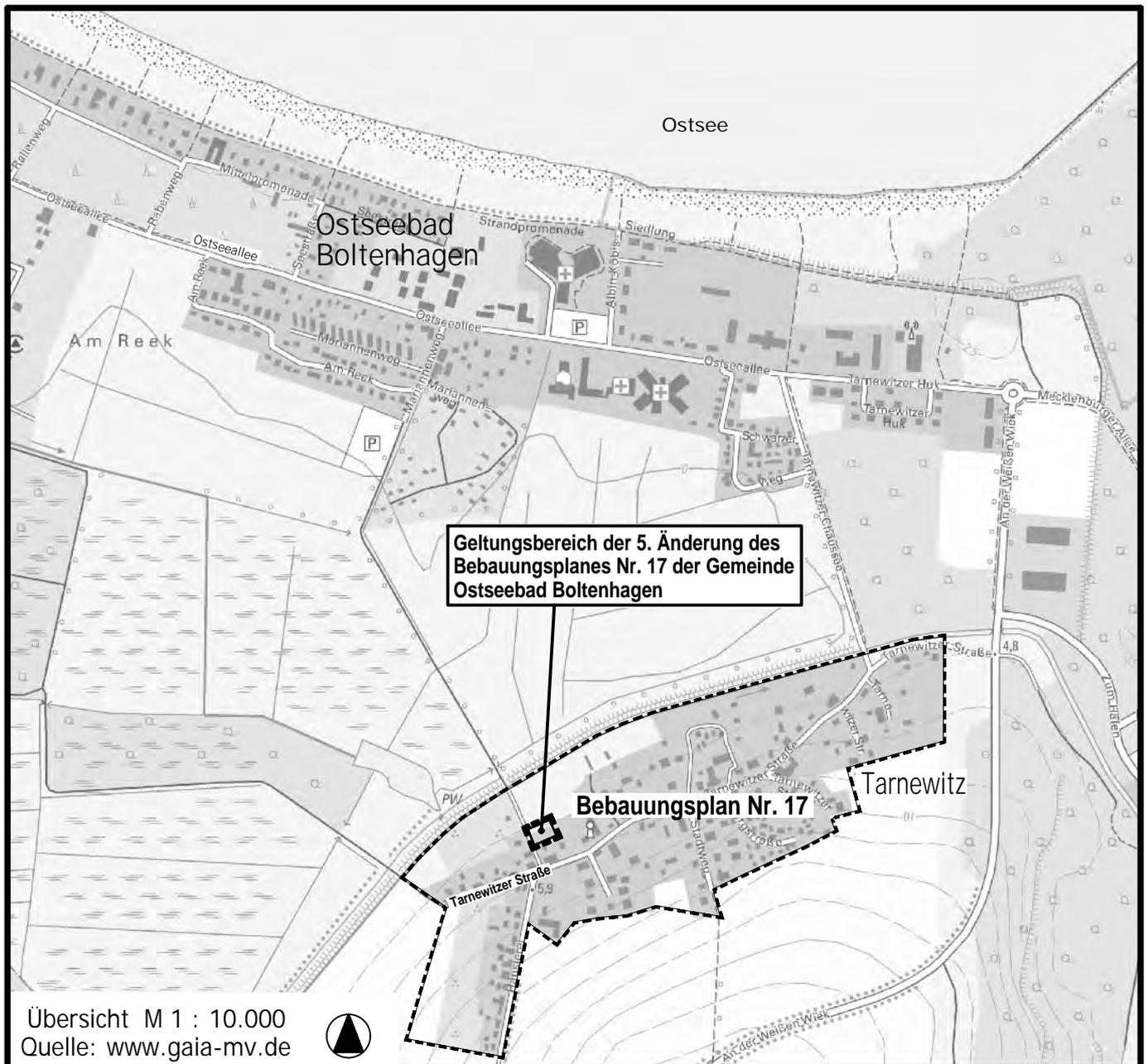


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

"DORF TARNEWITZ" FÜR EINEN TEILBEREICH NÖRDLICH DER
TARNEWITZER STRASSE UND ÖSTLICH DES MARIANNENWEGES
im Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 13. Dezember 2018

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Dorf Tarnewitz“ für einen Teilbereich nördlich der Tarnewitzer Straße und östlich des Mariannenweges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Allgemeines	3
1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.2 Kartengrundlage	3
1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	3
1.4 Rechtsgrundlagen	3
2. Anlass und Ziele der Planänderung	4
2.1 Auswirkungen der Planänderung	5
3. Wahl des Planverfahrens	6
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
6. Inhalt des Bebauungsplanes	9
6.1 Maß der baulichen Nutzung	9
6.2 Bauweise, Baugrenzen	10
7. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
8. Gestaltung der baulichen Anlagen	10
9. Immissions- und Klimaschutz	10
10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	11
11. Artenschutzrechtliche Belange	11
12. Ausgleichs- und Ersatzbelange	11

13.	Verkehrliche Erschließung	12
14.	Ver- und Entsorgung	12
15.	Flächenbilanz	12
16.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
TEIL 2		
	Ausfertigung	13
1.	Billigung der Begründung	13
2.	Arbeitsvermerke	13

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 (?) die Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen.

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

- im Norden: durch eine Grünfläche,
- im Osten: durch eine Grünfläche,
- im Süden: durch den weiteren Grundstücksteil des Grundstückes
Tarnewitzer Straße Nr. 30,
- im Westen: durch den Mariannenweg.

Das Planungsziel besteht in Folgendem:

- Anpassung der Lage der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) an das aktuelle Baukonzept,
- Anpassung der Dachneigung an das Baukonzept,
- Anpassung der städtebaulichen Ausnutzungskennziffern an das Baukonzept.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte mit Stand von November 2018, 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 besteht aus:

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

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes je nach Planungsstand dargelegt werden, beigelegt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVO Bl. MV 2015, S. 344) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777),
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GOVBl. M-V S. 431,432),
- VAwS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung – vom 05. Oktober 1993 (GVOBl. M-V S. 887), zuletzt geändert durch Art. 2 Änderungsverordnung (ÄndVO) vom 18. September 2017 (GVOBl. S. 254),
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.2193),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

2. Anlass und Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Rechtskraft besteht seit dem 30.07.2001. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich südlich des Tarnewitzer Baches und umfasst die Ortslage des Dorfes Tarnewitz.

Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 wurde östlich des Mariannenweges auf dem Grundstück Tarnewitzer Straße Nr. 30 eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit für eine Hauptnutzung festgesetzt.

Das Baukonzept des Vorhabenträgers sieht hier ein eingeschossiges Wohnhaus mit Walmdach vor. Bereits zugestimmt hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einem Befreiungsantrag für die Abweichung von der Dachneigung (hier 35° anstelle 41° bis 51°, Zustimmung der Gemeindevertretung vom 11. Mai 2017). Weiterhin hat die Gemeinde einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen zur Verschiebung des Baufensters um ca. 4 m in nordöstliche Richtung zugestimmt (Zustimmung der GV vom 15. März 2018).

Die Unterlagen zum Bauvorhaben wurden aufgrund der beantragten Abweichungen/ Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht vom Amt Klützer Winkel im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 LBauO M-V behandelt, sondern zuständigkeitshalber an den Landkreis Nordwestmecklenburg aufgrund des anzuwendenden vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 63 LBauO M-V weitergeleitet.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Bauaufsichtsbehörde teilte mündlich mit, dass für die Genehmigung des geplanten Baukonzeptes derzeit keine planungsrechtliche Grundlage besteht. Um die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

2.1 Auswirkungen der Planänderung

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nimmt nur einen kleinen Teilbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 in Tarnewitz ein; es ergeben sich Änderungen der ursprünglichen Planungsabsichten.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Teilbereich wird verändert. Die Lage übriger Baugrenzen wird dem vorhandenen Gebäudebestand angepasst bzw. berücksichtigt in dem vorhandenen Gebäudebestand. Die Dachneigung wird dem Antrag ebenso angepasst wie die Ausnutzungskennziffern an das Baukonzept.

Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Verfahren für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Eine Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass keine Beeinträchtigung der NATURA 2000-Schutzgebietskulisse erfolgt. Änderungen der Planung, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 haben, sind mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht vorgesehen.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Änderungen des Bebauungsplanes, die zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden, sind nicht vorgesehen.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht berührt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist gegeben.

3. Wahl des Planverfahrens

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter dem besonderen Gesichtspunkt der Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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, die 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 13.12.2018 (?) den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 3.230 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht zu beachten; die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich aus Sicht der Gemeinde außerhalb des Relevanzbereiches der hier vorgenommenen Änderung.
- 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.
- 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. 500 m. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" befindet sich ebenso nördlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 500 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 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 erhebliche 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 kein Bodendenkmal bekannt.

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

Eine Bezugnahme auf die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung entfällt, da es sich um die Überarbeitung und Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Das Gebiet wird als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan betrachtet. Direkte Auswirkungen auf Schutzgebiete erfolgen nicht.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind die Flächen Gegenstand eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. In Bezug auf den naturräumlichen Bestand sind keine geschützten Biotope betroffen. Planungsausgangssituation ist die rechtsverbindliche Festsetzung im Bebauungsplan. 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 Biotope. Es befinden sich auch in der näheren Umgebung des Plangebietes keine geschützten Biotope.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

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

- Die überbaubaren Flächen im nördlichen Teil des WA 5-Gebietes werden unter Bezugnahme auf das geprüfte Bauantragsverfahren festgesetzt.
- Die Baugrenze in den übrigen Bereichen werden unter Würdigung der vorhandenen ALK hinsichtlich der straßenbegleitenden Baugrenzen festgesetzt.
- Die Dachneigung wird dem Baukonzept angepasst.
- Die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern werden entsprechend Zielsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Flächen innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 gelten im Wesentlichen die Festsetzungen wie für den Bebauungsplan Nr. 17. In Bezug auf die Ausnutzungskennziffern kommt es zu einer Veränderung der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl als Höchstmaß ist bisher mit 0,12 festgesetzt. Zukünftig wird die Grundflächenzahl mit 0,20 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Unter Berücksichtigung des Antrages für das Gesamtgrundstück und die Bemessung der anrechenbaren Grundstücksfläche wird die Grundflächenzahl mit 0,20 festgesetzt. Dies bedeutet, dass bei Teilungen die entsprechenden Anforderungen an die Grundstücksgröße jeweils zu beachten sind und kann auch dazu führen, dass nicht sämtliche beabsichtigte Grundstücksteilungen innerhalb des Grundstückes zulässig sind. Dadurch wird im Rahmen der Festsetzungen Einfluss darauf genommen, dass Gebäude unterschiedlicher Größe entstehen, die den Nachweis der Einhaltung der GRZ erbringen müssen. Zu starke Verdichtungen können somit ausgeschlossen werden. Um die beabsichtigte Ausnutzung zu realisieren, wird die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,12 auf 0,20 erforderlich.

Innerhalb des Bereiches der Änderung ist die Geschossflächenzahl bereits mit 0,20 festgesetzt. Innerhalb des Bereiches ist ein Vollgeschoss zulässig. Im Zuge der Planänderung wird die Grundflächenzahl auf 0,20 angehoben. Unter

Berücksichtigung dieser Anforderungen kann die Geschossflächenzahl auch nicht größer sein, als die Grundflächenzahl.

6.2 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Fläche des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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.

Die Baugrenzen werden für den nördlichen Teil des Grundstückes dem Antragsverfahren unter Würdigung der städtebaulichen Gesamtsituation angepasst und berücksichtigen den Hauptbaukörper. Unmittelbar an der Tarnewitzer Straße werden die Baugrenzen den Vorgaben der ALK angepasst. Somit werden die Korrekturen gegenüber der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für diesen Bereich auch deklaratorisch angepasst und geregelt.

von 5 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche selbst bietet hinreichend Platz für die Errichtung eines Doppelcarports, wie im Planungsziel formuliert.

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

Festsetzungen zur Grüngestaltung sind nicht berührt.

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

Für den Bereich der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden die Festsetzungen zur Gestaltung wie für die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 17 bis auf die Festsetzungen zur Dachneigung beachtet. Die Festsetzung zur Dachneigung unter II.1.2 wird nach unten reduziert, so dass die Dachneigung im Bereich zwischen 35° und 51° zulässig ist. Dies auf der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

9. Immissions- und Klimaschutz

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten. Eine Änderung des Verkehrsaufkommens wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Es wird lediglich die Veränderung innerhalb des Baugebietes durch veränderte Festsetzung der Baugrenzen festgesetzt. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft durch die Erhöhung der Grundflächenzahl. 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

Da es sich bei der Änderung der Planungsabsicht um eine Änderung der überbaubaren Fläche, umgrenzt durch Baugrenzen, innerhalb eines bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes handelt, wird eine Auswirkung auf umweltschützende Belange in der Bauleitplanung nicht weiter bewertet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Kultur- und Sachgüter verändern sich in Bezug auf die Festsetzungen der Ursprungssatzung nicht.

11. Artenschutzrechtliche Belange

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Würdigung der bereits rechtskräftigen Satzung auf Auswirkungen des Vorhabens eingegangen.

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 Biotop oder von Habitaten geschützter Arten. Das Plangebiet ist bereits durch seine vorherige Nutzung und Umgebung anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotop.

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

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen sind nicht zu erfüllen. Dies ist rechtlich nicht erforderlich.

13. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen gegeben.

14. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geregelt. Zusätzliche Anforderungen an die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Versorgung mit Energie, Fernmeldeversorgung und die Abfallentsorgung sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu klären.

15. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad beträgt $\approx 0,30$ ha.

16. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Hinweise aus der Ursprungssatzung bleiben bestehen. Eine Ergänzung ist aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit dieser Planungsabsicht nicht erforderlich.

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