

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/20/14152</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 16.01.2020 Verfasser: Tesche, Julia			
<b>Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen "Dorf Tarnewitz" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Hier: Satzungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt seit Juli 2001 über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17. Der Bebauungsplan Nr. 17 befindet umfasst die Ortslage des Dorfes Tarnewitz.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Verfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für einen kleinen Teilbereich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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.

Das Plangebiet wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Tarnewitz und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das an der Tarnewitzer Straße gelegene Grundstück mit der Hausnummer 5b (Flurstücke 16/26, 16/27),
- im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Tarnewitzer Straße mit den Hausnummern 4 und 5 (Flurstücke 16/14 und 16/13),

- im Süden: durch das Grundstück Tarnewitzer Straße mit der Hausnummer 6a (Flurstück 16/34),
- im Westen: durch die Tarnewitzer Straße (Erschließungsstraße).

2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss über die Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 § 13 BauGB nicht erforderlich. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan in das Internet auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel sowie in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) 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 <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

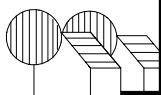
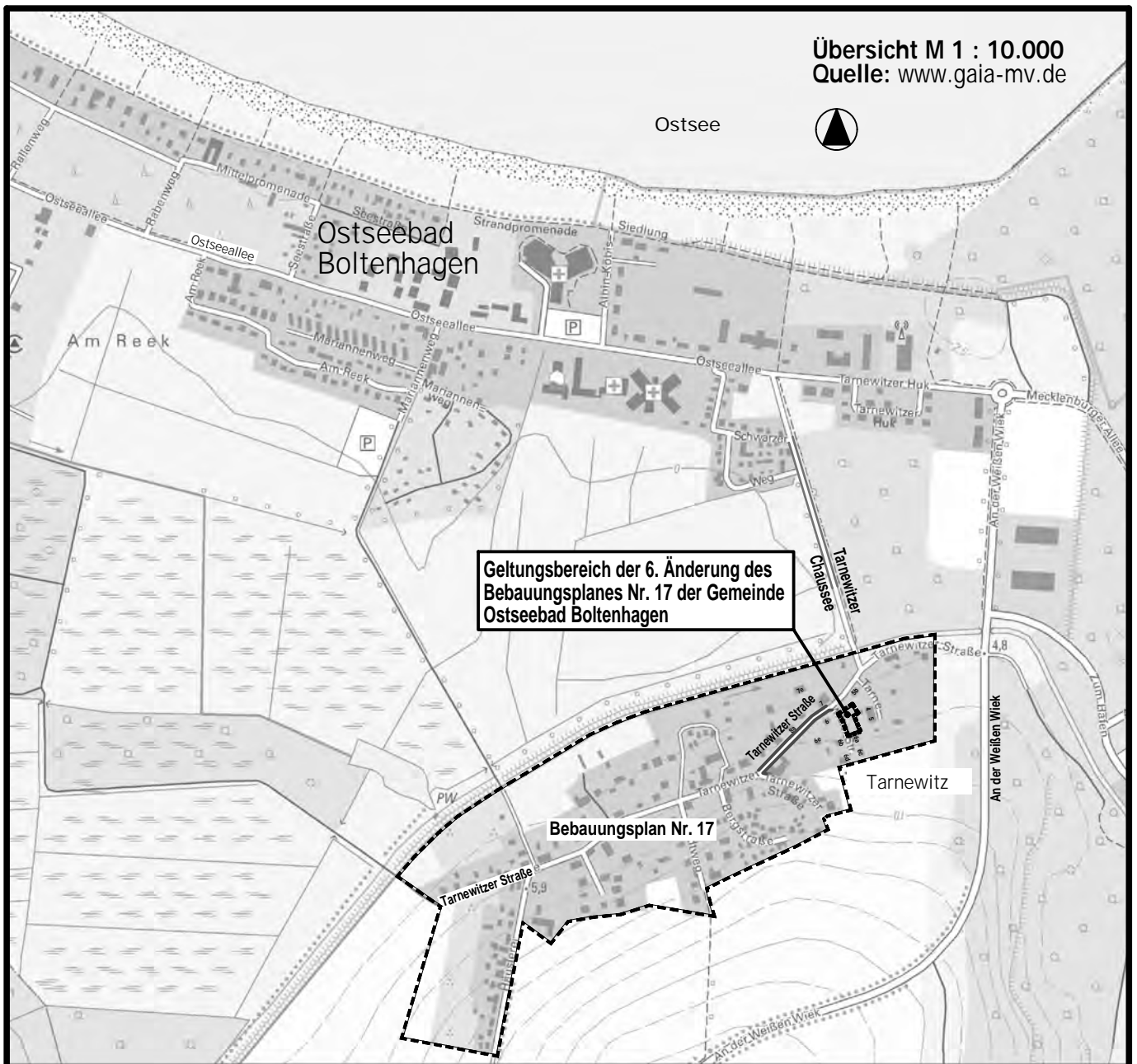
**Anlagen:**

Satzungsunterlagen

# SATZUNG

## ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "DORF TARNEWITZ"

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 05. März 2020

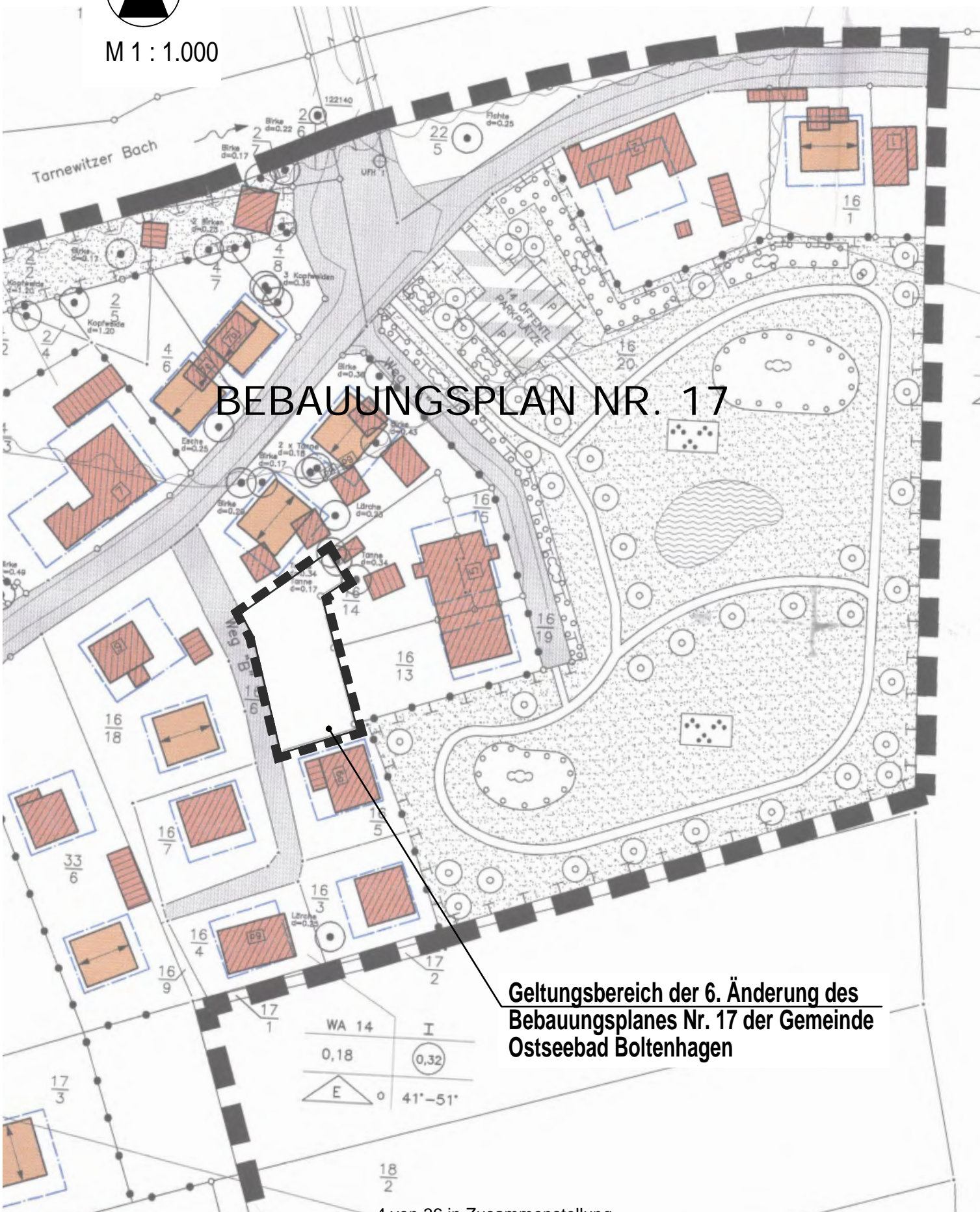
**SATZUNG  
BESCHLUSSVORLAGE**



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



M 1 : 1.000



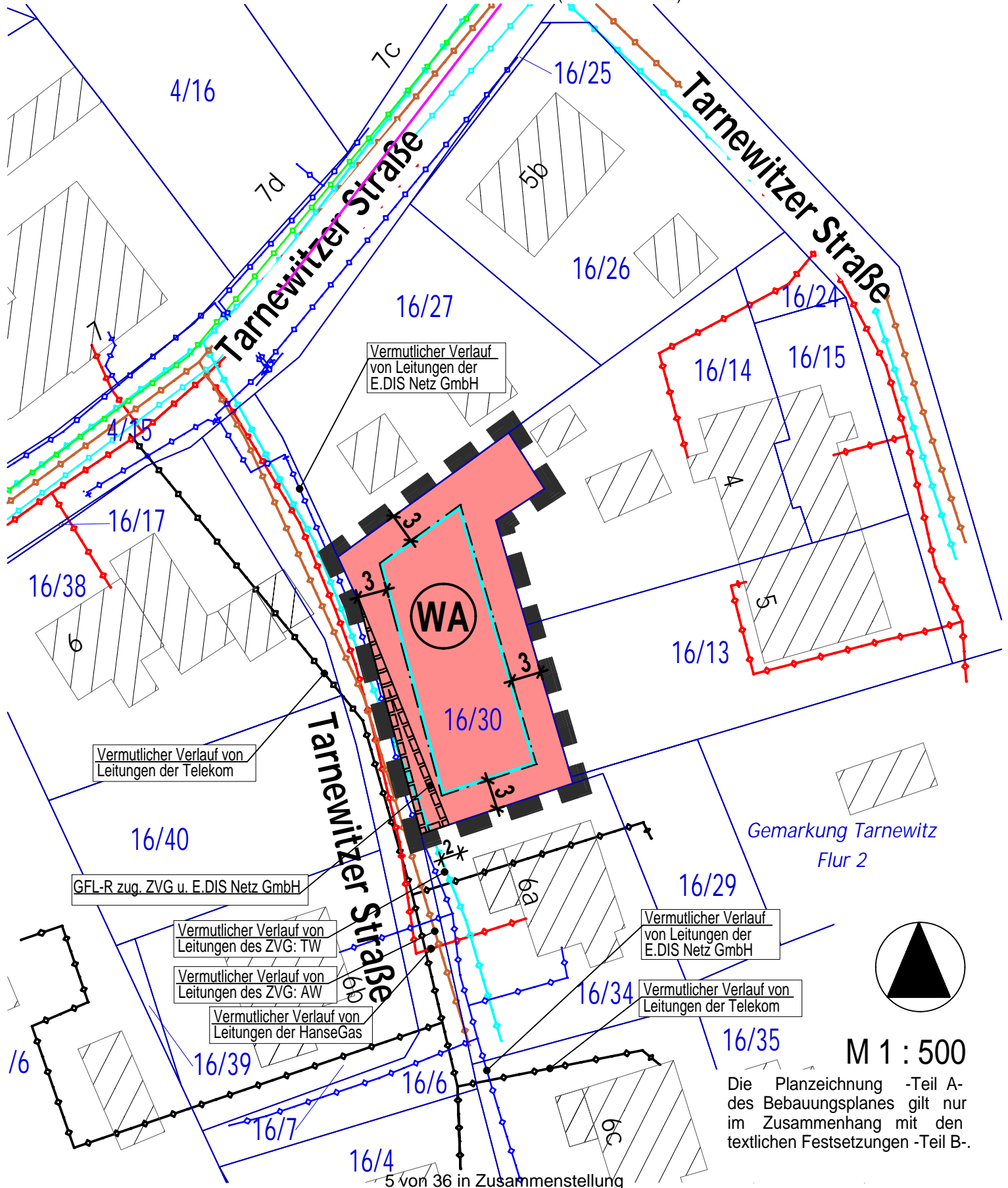
**Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

# SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "DORF TARNEWITZ"

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).

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## NUTZUNGSSCHABLONE

Ä6)  
Ä6)

Teilgebiete mit lfd. Nr.	<b>WA</b>
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GFZ - Geschossflächenzahl	0,24
GRZ-Grundflächenzahl	0,24
Bauweise	
Dachneigung	DN 41° - 51°
Dachform	SD, KWD, WD, MD



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

## I. FESTSETZUNGEN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

0,24

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,24

Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

Par. 16 bis 20 BauNVO

I

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und Par. 23 BauNVO



offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig



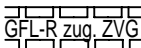
Baugrenze

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Par. 9 Abs. 7 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

Par. 9 Abs. Nr. 13 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (Telekomleitung)



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (Abwasserleitung)



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (Trinkwasserleitung)



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (Gasleitung)



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (Stromleitung)

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



Bemaßung in Metern

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 41° - 51°

Dachneigung (DN) zwischen 41°- 51°

SD

Satteldach

KWD

Krüppelwalmdach

WD

Walmdach

MD

Mansarddach

# 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über die 6. 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 ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php](http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php) ins Internet eingestellt.  
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 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 Gemeinde 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 berührten 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 .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

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

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

(Stempel)

.....  
Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 6. 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Boltenhagen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister



9. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Boltenhagen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über die 6. 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 allen an der Planung Interessierten 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 (GVOBl. 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 6. ÄNDEUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 “DORF TARNEWITZ“**

### **GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen am ..... folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

# TEIL B - TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 17 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "DORF TARNEWITZ" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

**6Ä)** Die im § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

**6Ä)** Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die Zahl der Vollgeschosse im WA (16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird mit I gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 *Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 – nicht zutreffend für die 6. Änderung.*

1.4 *Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 – nicht zutreffend für die 6. Änderung.*

1.5 Die Erdgeschoßbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden nicht höher als 30 cm über mittlerer natürlicher Geländehöhe errichtet werden.

#### **6Ä)**

1.6 Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschoßfußboden und der Traufe) der Hauptgebäude I darf nicht mehr als ~~3,50 m~~ 4,30 m und die Höhengrenze der Firsthöhe nicht mehr als 10,00 m über Erdgeschoßfußboden betragen.

„Traufhöhe“ = oberer Bezugspunkt Maß "H" § 6 Abs. 4 LBauO M-V = Schnittpunkt Außenwand / Dach

1.7 Auf den Grundstücken sind die vorhanden Geländehöhen zu erhalten.

#### 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

2.2 Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.

2.3 Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)**

3.1 Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

3.1 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.

3.3 Garagen und Nebengebäude dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### **4. Mindestgröße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

6Ä)

4.1 Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von ~~650 qm~~ 530 qm aufweisen.

4.2 *Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 – nicht zutreffend für die 6. Änderung.*

### **5. Stauräume für PKW (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

### **6. Grünordnerische Festsetzungen für WA 25, 26 und 27 (genehmigter B-Plan Nr. 17a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**

*Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 – nicht zutreffend für die 6. Änderung.*

### **7. Grünordnerische Festsetzungen außer für WA 25, 26 und 27 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**

*Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 – nicht zutreffend für die 6. Änderung.*

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG**

### **1. Gestaltung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 Abs. 4 LBauO MV)**

1.1 Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm- oder Walmdächern oder Mansarddächern zu bauen.

1.2 Die mögliche Dachneigung erstreckt sich von 41 Grad – 51 Grad.

1.3 *Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 – nicht zutreffend für die 6. Änderung.*

1.4 Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.

1.5 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

**6Ä)** oder mindestens 0,75 m betragen. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenflächen von eingedecktem Dach und Außenwand.

1.6 Der First ist immer über die Längsseite der Hauptgebäude zu führen.

**6Ä)**

1.7 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. Dies gilt nicht für Garagen mit Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss; hier gelten die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe.

1.8 Außenwände sind als verklinkerte oder verputzte Mauerflächen auszuführen oder als Fachwerkhäuser. Im Giebeldreieckbereich sind Holzverkleidungen in untergeordneter Form möglich.

1.9 Dachvorsprünge bis zu zu 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen sind erlaubt. Dies gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.

## **2. Einfriedungen**

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

2.2 Zur freien Landschaft hin, dürfen Sockel oder Borddielen nicht eingebaut werden.

## **III HINWEISE**

**6Ä)**

### **1. Bau- und Bodendenkmale**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Baudenkmale von der vorliegenden Planung betroffen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen, jedoch könnten hierbei jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. 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 bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**6Ä)**

## 2. **Versickerung des Oberflächenwassers**

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist erlaubnispflichtig und beim Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde, zu stellen.

6Ä)

## 3. **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand der Ostsee (BHW) beträgt 3,20 m über NHN, höhere Wasserstände sind möglich.

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet nach der Hochwassermanagement-Richtlinie.

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN sind Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse und damit im Zusammenhang stehende erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen, wie z.B. die Gründungstiefe anzupassen und tiefer liegende sowie unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgarage, Kellergeschoss) baulich gegen eindringendes Wasser zu schützen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen.

6Ä)

## 4. **Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

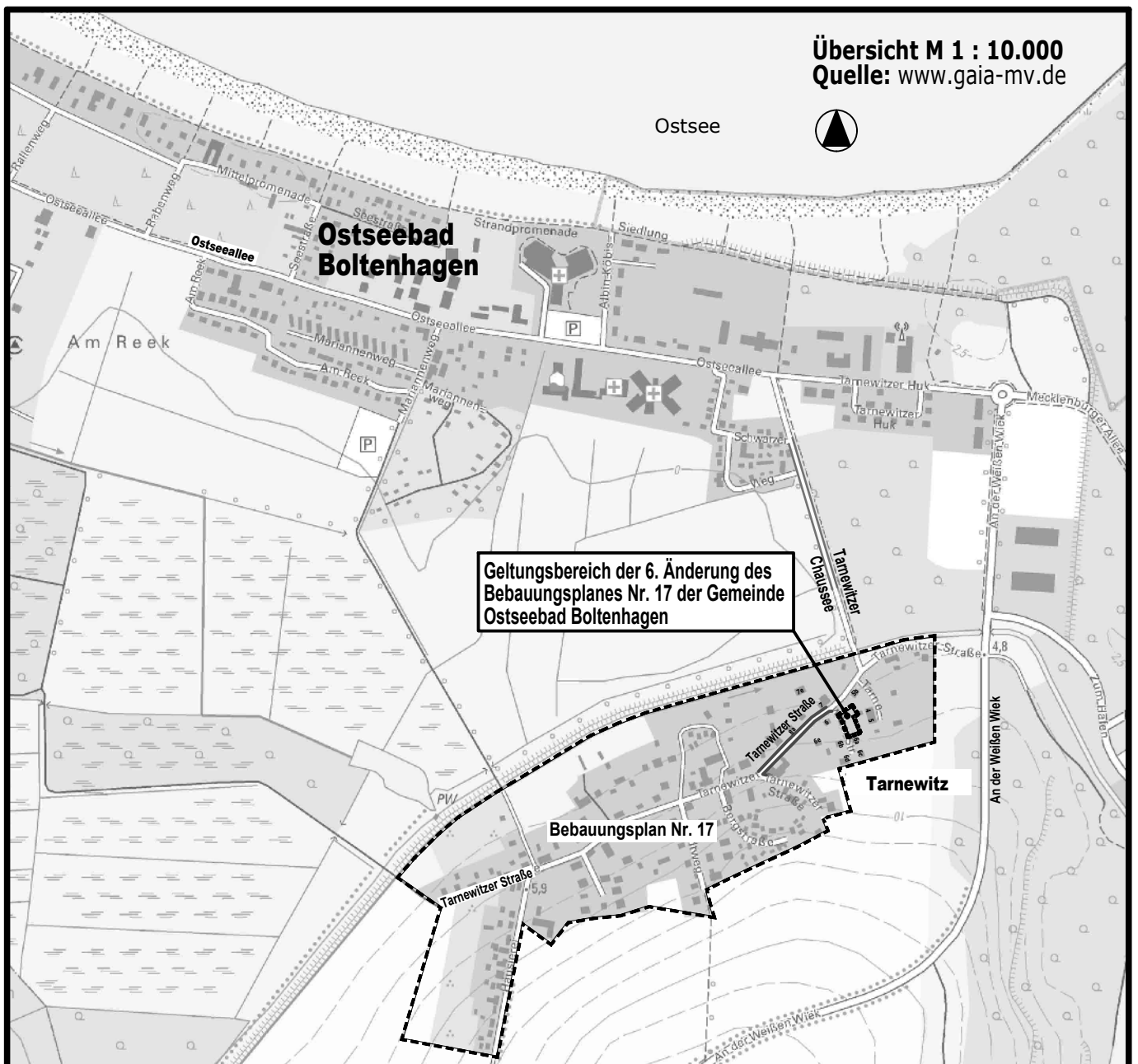
Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.



# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

"DORF TARNEWITZ"  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



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

Planungsstand: 05. März 2020

**SATZUNG  
BESCHLUSSVORLAGE**

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Dorf Tarnewitz“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Ziele der Planänderung	3
1.2 Erfordernis der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes	4
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.4 Kartengrundlage	4
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.6 Rechtsgrundlagen	4
<b>2. Wahl des Planverfahrens</b>	<b>5</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>6</b>
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	7
4.3 Erschließung	9
4.4 Naturräumlicher Bestand	9
4.5 Sonstiges	9
<b>5. Städtebauliches Konzept</b>	<b>10</b>
<b>6. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>11</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.2 Bauweise	13
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	13
6.4 Mindestgrößen für Baugrundstücke	14
6.5 Stauräume für Pkw	14
6.6 Grünordnerische Festsetzungen	14
<b>7. Bauordnungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>14</b>
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>15</b>

<b>9.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
11.1	Wasserversorgung	16
11.2	Abwasserbeseitigung	16
11.3	Oberflächenwasser	17
11.4	Brandschutz/ Löschwasser	17
11.5	Energieversorgung	17
11.6	Gasversorgung	18
11.7	Telekommunikation	18
11.8	Abfallentsorgung	18
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>18</b>
12.1	Bau- und Bodendenkmale	18
12.2	Versickerung des Oberflächenwassers	19
12.3	Hochwasserschutz	19
12.4	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	19
<b>13.</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>20</b>
13.1	Artenschutzrechtliche Belange	20
13.2	Ausgleichs- und Ersatzbelange	20
<b>14.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>22</b>
<b>1.</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>22</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>22</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Planungsanlass 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.

Für einen kleinen Bereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde der Antrag an die Gemeinde gerichtet, anstelle der bisher festgesetzten unbebaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes eine Bebaubarkeit zuzulassen und überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Die Fläche ist bereits als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzt.

Das Planungsziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 besteht in der künftigen Zulässigkeit und somit Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes. Für den Handwerksbetrieb des Antragstellers sollen die Voraussetzungen für die Einrichtung eines Büros und einer Garage zulässig werden.

Da die Fläche unmittelbar an einer Verkehrsfläche anliegt, wird unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur in der näheren Umgebung die Ausweisung einer überbaubaren Fläche vorgenommen. Unter Berücksichtigung der konkreten Bauabsicht des Vorhabenträgers sollen nach Prüfung der Gemeinde weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 angepasst bzw. geändert werden:

- die Mindestgröße der Baugrundstücke,
- die Traufhöhe,
- die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl.

Weiterhin erfolgt die Klarstellung, dass die festgesetzte Traufhöhe und Firsthöhe für Garagen mit Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss gelten. Während des Aufstellungsverfahrens erfolgte die Präzisierung zur Art der baulichen Nutzung in Hinblick auf die Zulässigkeit des Handwerksbetriebes.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Bauabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen.

Seitens der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird das planerische Ziel verfolgt, die Ortslage Tarnewitz als Allgemeines Wohngebiet weiter zu festigen und mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, indem eine bereits als Wohngebiet festgesetzte Fläche nunmehr mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche künftig für die Hauptnutzung zur Verfügung stehen soll.

## **1.2 Erfordernis der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes**

Bislang ist auf dem Grundstücksteil keine überbaubare Grundstücksfläche auf diesem Grundstücksteil festgesetzt. Zur Bebaubarkeit mit einer Hauptnutzung, insbesondere unter der Berücksichtigung der weiteren Änderungen, ist die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 notwendig.

## **1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 23. Mai 2019 die Aufstellung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Dorf Tarnewitz" für einen Teilbereich im östlichen Bereich der Ortslage Tarnewitz beschlossen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das an der Tarnewitzer Straße gelegene Grundstück mit der Hausnummer 5b (Flurstücke 16/26, 16/27),
- im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Tarnewitzer Straße mit den Hausnummern 4 und 5 (Flurstücke 16/14 und 16/13),
- im Süden: durch das Grundstück Tarnewitzer Straße mit der Hausnummer 6a (Flurstück 16/34),
- im Westen: durch die Tarnewitzer Straße (Erschließungsstraße).

## **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte, welche vom Zweckverband Grevesmühlen im November 2017 zur Verfügung gestellt wurde.

## **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über die 6. 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes je nach Planungsstand dargelegt werden, beigelegt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## **1.6 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der 6. 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- 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 mit Art. 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254),
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GOVBl. M-V S. 221, 228),
- 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 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.1474),
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

## **2. Wahl des Planverfahrens**

§ 13 BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei der Änderung eines Bebauungsplanes ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen, d.h. von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften in einzelnen, abschließend aufgezählten Punkten, abzuweichen. Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Gemeinde gelangt zu der Einschätzung, dass die Änderung ohne Einfluss auf die Grundzüge der Planung ist.

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst nur einen sehr geringen Anteil an der Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteils Tarnewitz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche. Mit der 6. Änderung erfolgt die Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche und es wird lediglich eine straßenbegleitende Bebauung auf einem Baugrundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht. In der unmittelbaren Umgebung ist die straßenbegleitende Bebauung bereits vorhanden bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 17 vorbereitet.

Weitere Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens liegen nach Ansicht der Gemeinde vor:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Anhaltspunkte bestehen nicht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 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.

Die Gemeinde hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

### **3. 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. Auswirkungen auf Schutzgebiete erfolgen nicht.

#### **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

##### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

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. Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst nur einen sehr geringen Anteil an der Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17.

Es gelten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

##### **4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Innerhalb der Fläche der 6. Änderung sind derzeit keine baulichen Anlagen vorhanden. Es ist nur eine Rasenfläche vorzufinden. Das Grundstück besitzt keine Einfriedung.



**Abb. 1:** Plangebiet (Rasenfläche), Aufnahme vom Februar 2019

Als nähere Umgebung wurde der unmittelbar umliegende Bereich bei der Bestandsaufnahme betrachtet (Kennzeichnung siehe nachfolgende Abbildung). Es sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch nicht alle Bauplätze, die im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzt wurden, bebaut.



Die vorherrschende Nutzung ist die Wohnnutzung. Darüber hinaus sind eine Arztpraxis im Rahmen eines medizinischen Versorgungszentrums, einige Ferienutzungen und ein Dachdecker & Spengler vorzufinden.

Bis auf ein Gebäude, welches als Doppelhaus bzw. Hausgruppe vorzufinden ist, wurden kleinteilige Einzelhäuser auf den Grundstücken errichtet. Die Gebäude sind ein- oder zweigeschossig unterschiedlichen Bautyps:

- mit flach geneigtem Satteldach mit oder ohne Souterrain,
- mit steil geneigtem Satteldach/ Krüppelwalmdach mit oder ohne Souterrain.



**Abb. 2:** Bei der Bestandsaufnahme berücksichtigte nähere Umgebung des Plangebietes (Quelle des Luftbildes mit Flurstücken: GeoPortal.MV, erstellt am 19.08.2019) mit Ergänzungen durch Planungsbüro Mahnel, ohne Maßstab

Die bereits bebauten Grundstücke sind teilweise stark überbaut.

Der bauliche Bestand weist teilweise Abweichungen zu den Höhenfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 auf. Es gilt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe bei den Hauptgebäuden nicht höher als 30 cm über mittlerer natürlicher Geländehöhe errichtet werden darf; die Traufhöhe ist als Abstand zwischen dem Erdgeschossfußboden und der Traufe mit maximal 3,50 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wurde untersucht und wird teilweise nicht eingehalten.

Die Geschossflächenzahl ist im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 wesentlich größer festgesetzt, als überhaupt erreichbar sein kann.

Die im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzte Mindestgröße für freistehende Einzelhäuser von 650 m<sup>2</sup> wird teilweise nicht erreicht.

#### 4.3 Erschließung

Die Fläche der 6. Änderung liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Tarnewitzer Straße zweigt hier von der Hauptverkehrsstraße nach Süden als Stichweg ab. Die verkehrliche und sonstige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche.

#### 4.4 Naturräumlicher Bestand

Das Grundstück im Plangebiet ist unbebaut und es ist lediglich eine Rasenfläche vorzufinden. Geschützte Biotop nach § 18 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit nicht betroffen. Auch sind in der näheren Umgebung des Plangebiets der 6. Änderung keine geschützten Biotop vorhanden. Im Plangebiet sind keine Bäume vorhanden.

#### 4.5 Sonstiges

Hinweise auf Bodenbelastungen/ Altlasten oder Bodenbelastungsverdacht/ Altlastenverdacht sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand der Ostsee (BHW) beträgt 3,20 m über NHN, höhere Wasserstände sind möglich.

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet nach der Hochwassermanagement-Richtlinie.



Abb. 3: Hochwasserrisikogebiet – extrem - entsprechend der Hochwassermanagement-Richtlinie, rot = Lage der 6. Änderung (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/), vom 02.09.2019)



Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN sind Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse und damit im Zusammenhang stehende erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen, wie z.B. die Gründungstiefe anzupassen und tiefer liegende sowie unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgarage, Kellergeschoss) baulich gegen eindringendes Wasser zu schützen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Es besteht die Zielsetzung, auf dem bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Areal eine Hauptnutzung zu errichten. Ziel ist die Errichtung einer kleinteiligen Bebauung unter Berücksichtigung der Bebauung der näheren Umgebung.

Es besteht die konkrete Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicht eines Vorhabenträgers das in einem bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft vorhandene Büro einer Dachdeckerei und Spenglerei in den Geltungsbereich der 6. Änderung zu verlagern und eine Garage für 2 Kfz für diesen Handwerksbetrieb zu errichten.

Unter Berücksichtigung der konkreten Bebauungsabsicht des Vorhabenträgers wurden die bestehenden Festsetzungen geprüft. Anpassungen sind hiernach notwendig für:

- die Mindestgröße der Grundstücke,
- die Traufhöhe,
- die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl.

Weiterhin wird klargestellt, dass die festgesetzte Traufhöhe und Firsthöhe für Garagen mit Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss gelten. Während des Aufstellungsverfahrens wurde die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Zulässigkeit eines Handwerksbetriebes, der sich nicht auf die Gebietsversorgung beschränkt, angepasst.

Die Gemeinde hat die Anforderungen aufgrund des Antrages geprüft. Im Ergebnis – auch unter Berücksichtigung des real vorhandenen Bestandes – nimmt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Bebauungsabsichten aufgrund des privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Änderung der Bauleitplanung zu verfolgen.

## **6. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Die Festsetzungen über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden unter Beachtung der Festsetzungen über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 getroffen.

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Art der baulichen Nutzung

*Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.*

*Die im § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.*

Für die Fläche innerhalb der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sollten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie für den Bebauungsplan Nr. 17 gelten. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde eine Anpassung in Bezug auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben vorgenommen. Unter Berücksichtigung des Hinweises des Landkreises Nordwestmecklenburg in seiner Stellungnahme wurden während des Aufstellungsverfahrens sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Somit ist das geplante Vorhaben (sh. Pkt. 5. Städtebauliches Konzept) nicht nur als gebietsversorgender nicht störender Handwerksbetrieb zulässig, sondern darüber hinaus als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb. Damit ist die Möglichkeit der Ansiedlung des Dachdeckerbetriebes unabhängig von der Frage, ob der Handwerksbetrieb der Versorgung des Gebietes dient, gegeben. Es ist davon auszugehen, dass der Dachdeckerbetrieb seine Einnahme nicht nur innerhalb des Gebietes in Tarnewitz findet, sondern darüber hinaus. Der geplante Dachdeckerbetrieb darf in Bezug auf das Wohnen nicht störend sein und soll in funktioneller Hinsicht das Versorgungsangebot des Gebietes im weitesten Sinne ergänzen. Mit der Etablierung des geplanten Dachdeckerbetriebes im Bereich der 6. Änderung sollen die Zielsetzungen des städtebaulichen Leitbildes des gesamten Baugebietes (über die 6. Änderung hinaus) nicht beeinträchtigt werden.

Der Begriff "Handwerksbetrieb" wurde von der BauNVO aus der Handwerksordnung übernommen. Hier sind auch Dachdecker und Klempner aufgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde mit der vorliegenden Planung geändert. Da auf Grund der Stellungnahme des Landkreises mit der 6. Änderung nunmehr die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind, gilt hier die aktuelle BauNVO, die wiederum die Zulässigkeit von Ferienwohnen gemäß § 13a BauNVO zum Inhalt hat. Um gegenüber der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 diesbezüglich den gleichen Regelungsinhalt auf für den Bereich der 6. Änderung zu treffen, wurde mittels Festsetzung

klargestellt, dass Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sind.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde hat die Ausnutzungskennziffern des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 in Bezug auf ihre Gültigkeit für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 geprüft. Es sind festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß,
- Traufhöhe (TH) als Höchstmaß,
- Firsthöhe (FH) als Höchstmaß.

In Bezug auf die Ausnutzungskennziffern kommt es aufgrund unter Berücksichtigung des Antrages zu einer Veränderung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Traufhöhe.

Für das Plangebiet gelten gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 die Festsetzungen für das WA 14.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 im Allgemeinen Wohngebiet mit I als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung gilt weiterhin.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist bisher als Höchstmaß mit 0,18 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Antrages für das Grundstück und der Bemessung der anrechenbaren Grundstücksfläche wird zukünftig die Grundflächenzahl als Höchstmaß mit 0,24 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nach wie vor zulässig. Die Gemeinde hält die Festsetzung aus städtebaulichen Gründen für gerechtfertigt, da bei Prüfung der näheren Umgebung (sh. 4.2 dieser Begründung) zu ersehen ist, dass die im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzte GRZ auf fast allen Grundstücken nicht eingehalten wird und weitaus höher liegt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Ursprungsbebauungsplan mit 0,32 als Höchstmaß festgesetzt. Da die Geschossflächenzahl nur für die Vollgeschosse zu ermitteln ist und die Gemeinde keine über die gesetzliche Regelung hinaus keine Festsetzungen getroffen hat (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO), ist davon auszugehen, dass die Geschossflächenzahl bei max. 1 Vollgeschoss nicht höher als die Grundflächenzahl festzusetzen ist. Somit wird mit der 6. Änderung eine Geschossflächenzahl mit 0,24 als Höchstmaß festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Berechnung der Geschossflächenzahl (es gilt § 20 BauNVO = Geschossfläche aller Vollgeschosse) werden mit der 6. Änderung die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl in Einklang gebracht. Zu beachten ist die Festsetzung von maximal 1 Vollgeschoss.

Für die Höhenentwicklung wurden mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Firsthöhe getroffen, weiterhin zur Höhe des Erdgeschossfußbodens über der mittleren natürlichen Geländehöhe:

- Traufhöhe bei Hauptgebäuden mit 1 Vollgeschoss max. 3,50 m über dem Erdgeschossfußboden,

- Firsthöhe bei Hauptgebäuden mit max. 1 Vollgeschoss max. 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden,
- Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden nicht höher als 30 cm über mittlerer natürlicher Geländehöhe errichtet werden.

Unter Berücksichtigung des Antrages für das Grundstück erfolgt mit der 6. Änderung folgende Anpassung:

- Traufhöhe bei Hauptgebäuden mit 1 Vollgeschoss max. 4,30 m über dem Erdgeschossfußboden.

Die Firsthöhe sowie die Regelung zur Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem Gelände gelten unverändert weiterhin.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in der Umgebung hält die Gemeinde die Änderung der Festsetzung aus städtebaulichen Gründen für gerechtfertigt. In der Umgebung sind unterschiedliche Gebäudetypen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung vorzufinden. Die Untersuchung des baulichen Bestandes in der Umgebung zeigte, dass die Traufhöhe von 3,50 m von einigen Häusern überschritten wird; hier sind Gebäude mit Drempe im Dachgeschoss sowie Gebäude mit erhöhtem Kellergeschoss über der Geländeoberfläche zu finden.

## **6.2 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß der Nutzungsschablone sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzt und gilt weiterhin.

Es ist die offene Bauweise zulässig. Dies ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzt und gilt weiterhin:

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

Die weiteren Festsetzungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 übernommen und gelten weiterhin:

*Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.*

*Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig.*

## **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die Fläche ist bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, jedoch ohne Baugrenzen. Mit der vorliegenden 6. Änderung wird nun eine überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung einer Hauptnutzung gemäß den Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet (sh. vorhergehender Punkt 6.1) festgesetzt.

Die Überschreitung der Baugrenzen wurde bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 geregelt und gilt weiterhin. Unberührt davon sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen einzuhalten.

Die textlichen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 festgesetzt und gelten weiterhin:

*Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.*

*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.*

*Garagen und Nebengebäude dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.*

#### **6.4 Mindestgrößen für Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 für freistehende Einzelhäuser mit 650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Gemeinde hat diese Festsetzung geprüft und senkt diese Mindestgröße auf 530 m<sup>2</sup>. Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung in der näheren Umgebung auseinandergesetzt und festgestellt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes mehrheitlich nicht erreicht wird. Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden setzt die Gemeinde für die 6. Änderung nun die o.g. Mindestgröße für das Baugrundstück fest.

#### **6.5 Stauräume für Pkw**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die textliche Festsetzung zu den Stauräumen für Pkw ist bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 festgesetzt und gilt weiterhin:

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

#### **6.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht berührt.

#### **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzung**

Für den Bereich der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden die Festsetzungen zur Gestaltung wie für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 beachtet. Änderungen werden nicht vorgenommen. Die Festsetzungen gelten weiterhin. Während des Aufstellungsverfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde die Angabe des Abstandes zur Traufe von mindestens drei Pfannenreihen präzisiert.



## 8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad beträgt 0,05 ha.

Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

<b>Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b> (davon innerhalb der Baugrenzen)	<b>535 m<sup>2</sup></b> 249 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>535 m<sup>2</sup></b>

## 9. Immissions- und Klimaschutz

Mit der 6. 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 eine zusätzliche Baugrenze hervorgerufen.

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.

Die zuständige Behörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg) teilte in seiner Stellungnahme vom 14. Januar 2020 mit, dass in der immissionsschutzrelevanten Umgebung folgende Anlage vorhanden ist, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde:

<b>Anlagenbetreiber</b>	<b>Anlage</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstücke</b>
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	Behandlungsanlage für Strandräumgut	Tarnewitz	Flur 1: 37/3, Flur 2: 21/6, 19/3

Die Behörde teilte mit, dass die Anlage Bestandsschutz hat und dies bei Planungen entsprechend zu berücksichtigen ist. Es handelt sich um eine Anlage nach Ziffer 8.12.2V i.V.m. 8.11.2.4V des Anhangs der Vierten Verordnung (4. BImSchV) zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit einer Behandlungskapazität von  $\leq 5.000$  t/a und eine Gesamtkapazität von  $\leq 5.000$  t nicht gefährlicher Abfälle (Strandräumgut), mit der Erweiterungsoption um nochmals bis zu 5.000 t Lagerkapazität.

Die aufgeführte Anlage auf den angegebenen Flurstücken befindet sich südöstlich der Ortslage Tarnewitz südöstlich der Straße Eulenkrug –

Boltenhagen (Tarnewitz) mehr als ca. 400 m vom Plangebiet der 6. Änderung entfernt. Zum Siedlungsrand besitzt die Anlage einen Abstand von ca. 300 m. Es ist davon auszugehen, dass von der aufgeführten Anlage keine erheblichen Beeinträchtigungen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ausgehen. Sowohl planungsrechtlich als auch real vorhanden ist im Bereich Tarnewitz ein Allgemeines Wohngebiet.

#### **10. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch Anbindung an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche gegeben.

#### **11. Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geregelt.

Da das Grundstück bislang nicht für eine Bebauung mit Hauptanlagen vorgesehen war, sind entsprechende Hausanschlüsse auf Antrag des Bauherren und auf dessen Kosten zu errichten.

##### **11.1 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist über die Anlagen des Zweckverbandes gewährleistet. Auf Antrag wird der Trinkwasserhausanschluss kostenpflichtig für den Anschlussnehmer hergestellt. Das Grundstück im Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes und ist entsprechend beitragspflichtig.

Die zentrale Trinkwasserleitung liegt in der öffentlichen Erschließungsstraße und quert das private Grundstück im südwestlichen Bereich geringfügig. Der Leitungsverlauf wurde gemäß dem Bestandsplan des Zweckverbandes in die Planzeichnung übernommen. Zur Sicherung des Leitungsverlaufes auf privatem Grund und zum Schutz wurde zugunsten des Zweckverbandes unter Berücksichtigung des Leitungsquerschnittes von AZ 60 wurde beidseits der Leitung eine Schutztrasse von je 2 m vorgesehen. Mittel- bis langfristig geht die Gemeinde jedoch davon aus, dass die Hauptleitung gänzlich in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt wird und somit dann der Schutzbereich nicht weiter notwendig auf dem privaten Grundstück zu berücksichtigen ist.

##### **11.2 Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Anlagen des Zweckverbandes gewährleistet. Auf Antrag wird der Schmutzwasserhausanschluss kostenpflichtig für den Anschlussnehmer hergestellt.

Das Grundstück im Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes und ist entsprechend beitragspflichtig.

Die zentrale Schmutzwasserleitung liegt innerhalb der öffentlichen Straße.

### **11.3 Oberflächenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück verwertet bzw. versickert. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist erlaubnispflichtig und beim Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde, zu stellen.

### **11.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gewährleistet.

Die gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind zu beachten; ebenso in Bezug auf die Erreichbarkeit bebauter Grundstücksflächen und im weitergehenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V). Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Gemäß der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel zur Löschwasserversorgung (vom 24. Januar 2020) ist für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden zu sichern. Diese Löschwassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen, wobei in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen wird.

Zur Zeit stehen für den Bereich des Bebauungsplanes folgende Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung (gemäß vorgenannter Stellungnahme):

- Unterflurhydrant (Nr. E0013-1009-1074), Tarnewitzer Str./ Ecke Tarnewitzer Chaussee: Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle 96 m<sup>3</sup>/ h – 193 m<sup>3</sup>/h.
- Offenes Gewässer (WW07964416), Tarnewitzer Chaussee (Brücke Tarnewitzer Bach), Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle 96 m<sup>3</sup>/h.

Gemäß der o.g. Stellungnahme ist die Löschwasserversorgung im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesichert.

### **11.5 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes und seiner Umgebung mit elektrischer Energie kann über die bereits vorhandenen Anlagen der E.DIS Netz GmbH erfolgen. Der von der E.DIS Netz GmbH zur Verfügung gestellte Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung übernommen. Hiernach ist ersichtlich, dass die zentrale Leitung innerhalb des öffentlichen Weges liegt und die Grundstücksgrenze des privaten Grundstücks an der südwestlichen Ecke ggf. tangiert. Daraus

resultierend ist ein Schutzbereich beachtlich, der sich mit dem Schutzbereich aufgrund der Trinkwasserleitung überlagert.

Es ist davon auszugehen, dass auf Antrag durch den Bauherren kostenpflichtig ein Hausanschluss hergestellt wird. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden.

Die gesetzlichen Anforderungen an Abstände für Baumpflanzungen von Leitungstrassen sind einzuhalten, ebenso an Abstände zu Kabeln und sonstigen Betriebsmitteln sowie Mindesteingrabetiefen.

### **11.6 Gasversorgung**

Der Plangeltungsbereich und seine Umgebung können mit Gas seitens der Hanse Gas GmbH versorgt werden. Der von der Hanse Gas GmbH zur Verfügung gestellte Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung übernommen. In der öffentlichen Straße verläuft die Gas-Niederdruckleitung.

Anschlussmöglichkeiten sind durch den jeweiligen Bauherren mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die gesetzlichen Regelungen für Schutzstreifen/ Mindestabstände zur Leitung bzw. für die Überdeckung der Leitung sind einzuhalten.

### **11.7 Telekommunikation**

Das Plangebiet ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. In der öffentlichen Erschließungsstraße (Tarnewitzer Straße angrenzend an das Plangebiet) befindet sich die Leitung der Telekom. Der vermutliche Leitungsverlauf wurde gemäß des Bestandsplanes der Telekom in die Planzeichnung – Teil A übernommen. Die Hausanschlussleitung ist außerhalb des Bebauungsplanes vom Bauherren zu beantragen und auf dessen Kosten zu errichten.

### **11.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen.

Seitens der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden keine der Planung entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

## **12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die Hinweise aus der Ursprungssatzung wurden aufgrund der Stellungnahmen während des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

### **12.1 Bau- und Bodendenkmale**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Baudenkmale von der vorliegenden Planung betroffen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen, jedoch könnten hierbei jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. 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 bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **12.2 Versickerung des Oberflächenwassers**

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist erlaubnispflichtig und beim Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde, zu stellen.

## **12.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand der Ostsee (BHW) beträgt 3,20 m über NHN, höhere Wasserstände sind möglich.

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet nach der Hochwassermanagement-Richtlinie.

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN sind Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse und damit im Zusammenhang stehende erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen, wie z.B. die Gründungstiefe anzupassen und tiefer liegende sowie unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgarage, Kellergeschoss) baulich gegen eindringendes Wasser zu schützen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen.

## **12.4 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

### **13. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung**

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst nur einen sehr geringen Anteil an der Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteils Tarnewitz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche. Mit der 6. Änderung erfolgt die Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche und es wird lediglich eine straßenbegleitende Bebauung auf einem Baugrundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht. In der unmittelbaren Umgebung ist die straßenbegleitende Bebauung bereits vorhanden bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 17 vorbereitet.

Durch die Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches sowie innerhalb einer Baugebietsfläche gemäß dem Bebauungsplan Nr. 17 ist ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gegeben.

Somit wird eine Auswirkung auf umweltschützende Belange in der Bauleitplanung nicht weiter bewertet.

Die Auswirkungen aufgrund der Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter verändern sich in Bezug auf die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 nicht.

#### **13.1 Artenschutzrechtliche Belange**

Aufgrund der Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes sind keine anderen Auswirkungen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange als ohne diese Bebauungsplanänderung zu erwarten. Die ohnehin geltenden gesetzlichen Regelungen sind zu beachten, wie bspw. die Einhaltung von gesetzlich vorgegebenen Zeiträumen für die Beseitigung von Gehölzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG.

#### **13.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange**

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht hervorgerufen.

### **14. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist ohne Einfluss auf die Grundzüge der Planung. Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst nur einen sehr geringen Anteil an der Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteils Tarnewitz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche. Mit der 6. Änderung erfolgt die Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche und es wird lediglich eine straßenbegleitende Bebauung auf einem Baugrundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht. In der unmittelbaren Umgebung ist die

straßenbegleitende Bebauung bereits vorhanden bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 17 vorbereitet.

Im Plangeltungsbereich wird künftig eine Hauptnutzung ermöglicht, ohne Bebauungsplanänderung wäre lediglich die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

Anpassungen wurden vorgenommen für die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Traufhöhe, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl. Der Bebauungsmaßstab entspricht dem der näheren Umgebung.

Es handelt sich um die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).

Anhaltspunkte bestehen nicht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die vorliegende 6. 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 verkehrliche Erschließung ist durch Anbindung an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche gegeben. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden keine anderen verkehrlichen Auswirkungen hervorgerufen als ohne diese Änderung des Bebauungsplanes.

Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe (Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze, etc.) sind nicht zu berücksichtigen.



## **TEIL 2                      Ausfertigung**

---

### **1.        Billigung der Begründung**

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

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

.....  
Raphael Wardecki  
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  
Email: [mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)