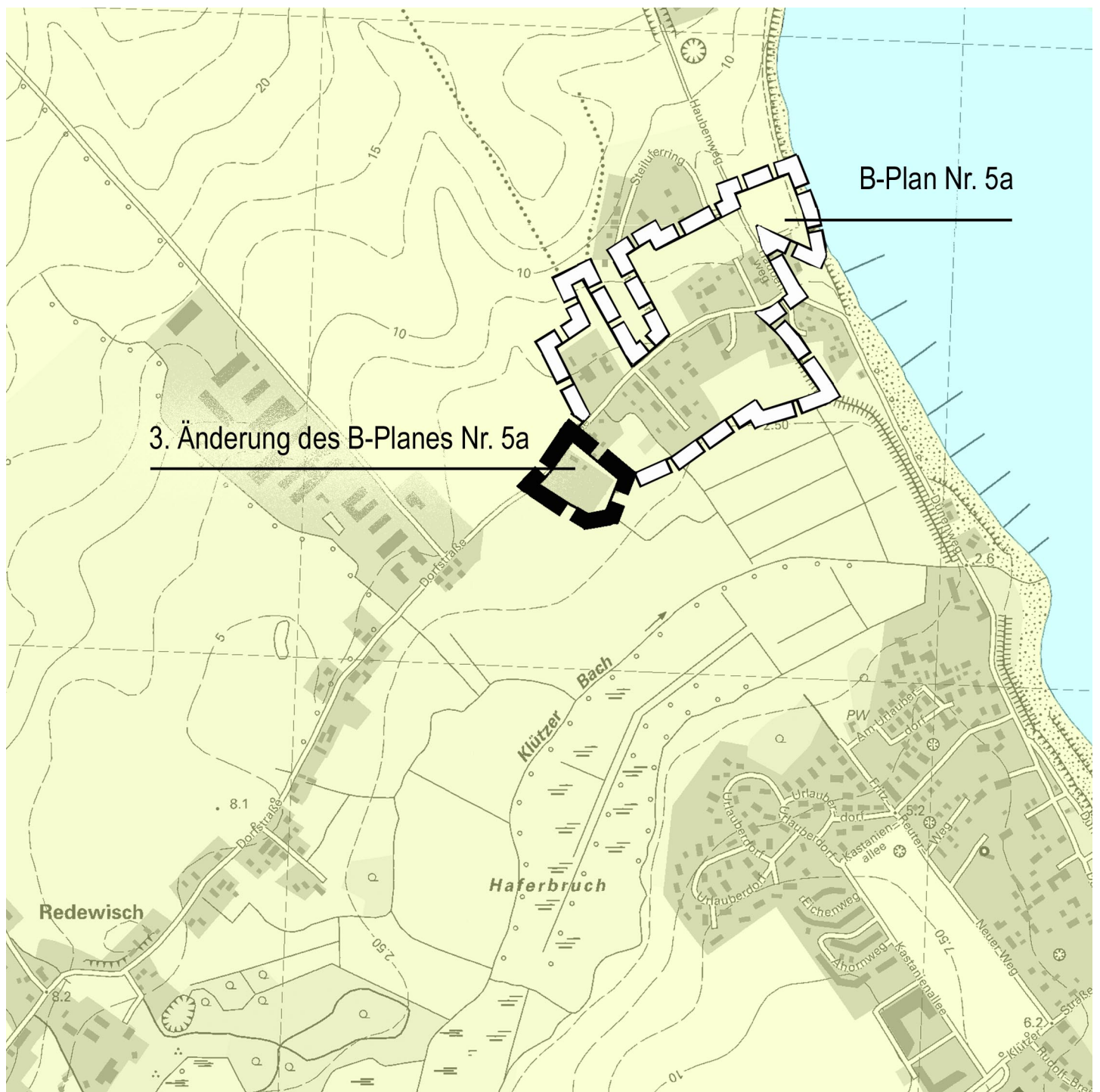




Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	1
2	Städtebauliche Bestandsaufnahme	1
3	Planungsgrundlagen	1
3.1	Ziele der Raumordnung	1
3.1.1	Landesplanung	1
3.1.2	Regionalplanung	1
3.2	Planungsrecht	2
3.2.1	Rechtsgrundlagen	2
3.2.2	Flächennutzungsplan	2
3.2.3	Geltendes Recht	2
4	Städtebauliches Konzept der Planung	2
4.1	Bebauung/ Nutzung	2
4.2	Technische Ver- und Entsorgung	3
4.2.1	Trinkwasser	3
4.2.2	Schmutzwasser	3
4.2.3	Niederschlagswasser	3
5	Begründung der geänderten Festsetzungen	4
5.1.1	Maß der baulichen Nutzung	4
5.1.2	Bauweise, Baugrenzen	4
5.1.3	Verkehrsflächen	4
5.1.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
6	Flächenbilanz	5
7	Umweltbericht	5
8	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zahlen und Daten zum Baugebiet	5
------------	--------------------------------	---

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Das Gebiet im Ortsteil Redewisch ist bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a überplant. Bereits im Ursprungsplan ist hier eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in einem allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Auf den Grundstücken Dorfstraße 19 und dem südlich angrenzenden Areal sieht das Baukonzept des Ursprungsplanes eine hofartige Anordnung der Gebäude vor. Die überbaubare Fläche wird durch die Lage der Baugrenzen festgesetzt. Diese liegen jedoch so auf den Grundstücken, dass sich die geplante Bebauung nur bei Verfügbarkeit über beide benachbarte Flurstücke 35/5 (Dorfstraße 19) und 35/3 (südlich von Dorfstraße 19) realisieren lässt. Da dies nicht der Fall ist, soll eine andere Möglichkeit zur Bebauung unter Berücksichtigung dieses Aspektes gefunden werden.

Um die mit der beabsichtigten Änderung eventuell auftretenden internen und externen Konflikte zu benennen und planerisch zu bewältigen, ist die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung erforderlich. Mit diesem Instrument wird eine langfristige geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung des Ostseebades Boltenhagen gewährleistet. Im Ergebnis des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung erwartet.

2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet schließt das Grundstück Dorfstraße Nr. 19 und das südlich angrenzende Flurstück ein. Dorfstraße 19 ist als ehemalige Kätnerstelle 4 des Gutshofes erwähnt ("Ostseebad Boltenhagen – Chronik" von Horst Günther, S. 227). Es ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit Satteldach und einem Nebenglass bebaut. Das südlich angrenzende Flurstück gehörte ursprünglich wahrscheinlich zur Kätnerstelle. In den 1970er/ 1980er Jahren wurde hier ein Bungalow-Camp von Schweriner Betrieben errichtet ("Ostseebad Boltenhagen – Chronik" von Horst Günther, S. 407), welches jedoch nach der Rechtskraft des Ursprungsplanes Nr. 5a abgebrochen wurde.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Ziele der Raumordnung

3.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 12. Dezember 2007 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 11. Januar 2007 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

3.1.2 Regionalplanung

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

¹ Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998

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

3.2 Planungsrecht

3.2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. 3316)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Durch die beabsichtigte Änderung der Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt (sh. Pkt. 4 Städtebauliches Konzept der Planung).

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Unter diesen vorgenannten Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bereits wirksam. Er stellt für den Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 5a ein allgemeines Wohngebiet dar. Somit wird die vorliegende B-Plan-Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2.3 Geltendes Recht

Der Bebauungsplan Nr. 5a sowie die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind rechtskräftig und hier für die Beurteilung des Gebietes maßgeblich. Es wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Welche Festsetzungen mit der vorliegenden Bauleitplanung geändert werden, wird nachfolgend unter Pkt. 4 und 5 erläutert.

4 Städtebauliches Konzept der Planung

4.1 Bebauung/ Nutzung

Wie bereits erwähnt, ist bereits im Ursprungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Die dort festgesetzte Bebauung gestaltete sich hofartig nach Fortfall des Bungalow-Camps. Das städtebauliche Konzept der Ursprungsplanung bildet auch weiterhin die Grundlage für die Planungsänderung. Unter Berücksichtigung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse werden lediglich einzelne Elemente der Planung der Planung geändert, die jedoch die zugrunde liegende planerische Konzeption und somit auch die Grundzüge der Planung unberührt lassen. Ziel der Planungsänderung besteht in der Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse. Die einzelnen Änderungen werden nachfolgend erläutert.

4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Änderung hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Energie, Trinkwasser und Kommunikationsanlagen und hinsichtlich der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser und Müll zum Ursprungsplan herbeigeführt. Die Ausführungen zum Ursprungsplan sind weiterhin gültig.

Während des Planverfahrens hat der Zweckverband Grevesmühlen in seiner Stellungnahme seine Belange geltend gemacht, daher wird nachfolgend hierauf insbesondere eingegangen

4.2.1 Trinkwasser

Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet ist.

Das Grundstück verfügt über einen Trinkwasserhausanschluss, der für die Versorgung der ursprünglich auf dem Flurstück 35/6 (vormals 35/3) vorhandenen Ferienhäuser genutzt wurde. Dieser Anschluss ist im Zuge des Abrisses der Ferienhäuser stillgelegt, aber nicht zurückgebaut worden.

Auf Grund der Dimensionierung und der Lage der Leitung – sie liegt unter den ersten 2 Baufenstern der südlich geplanten Bebauung – kann sie nicht mehr zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude genutzt werden. Somit ist im Rahmen der Planung und Durchführung der Erschließungsanlagen die Lage der Versorgungsleitung ggf. zu ändern, von welcher die Trinkwasserhausanschlüsse abzweigen. Dies wird jedoch im Rahmen der weiterführenden Planung erfolgen. Soll eine neue Versorgungsleitung an die Hauptleitung anschließen, ist zu berücksichtigen, dass diese (AZ DN 150) sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Ackergrundstück befindet. Zur Ausführung der Arbeiten müsste vom Eigentümer dieses Grundstückes die notwendige Zustimmung eingeholt werden. Alternativ könnte die vorhandene Versorgungsleitung genutzt werden und in ihrer Lage im Plangebiet entsprechend verändert werden, damit der Anschluss auf dem gegenüberliegenden Ackergrundstück verbleiben kann. Details werden im Erschließungsvertrag festgelegt.

4.2.2 Schmutzwasser

Die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen. In diesem Bereich des Ortes Redewisch werden die Grundstücke über ein Vakuumsystem entwässert.

Das Grundstück verfügt über einen Anschluss an das Vakuumsystem. Der Hausanschlussschacht befindet sich im südwestlichen Bereich des Flurstückes 35/6.

Zur Gewährleistung einer sicheren Ableitung des Schmutzwassers sind im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen weitere Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen vorzunehmen. Details werden im Erschließungsvertrag festgelegt.

Die noch vorhandene Kleinkläranlage auf dem südlichen Grundstück wird entweder stillgelegt oder zurückgebaut.

4.2.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Auf Grund des anstehenden Bodens ist dies jedoch nicht vollständig möglich.

Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Möglichkeit besteht, das überschüssige Niederschlagswasser über zentrale Anlagen des Zweckverbandes abzuleiten.

Das überschüssige Regenwasser wird, wie in der ursprünglichen Planung vorgesehen, dem Vorfluter zugeführt. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Planung zur Beseitigung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Vorfluter werden weiterführend vorgenommen. Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband werden hierzu vorgenommen. Ebenso wird ein entsprechender Antrag zur Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

5 Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird hier mit 0,25 festgesetzt und gegenüber der Festsetzung im Ursprungsplan (GRZ 0,20) geringfügig erhöht, um eine leicht erhöhte Bebauungsdichte zu ermöglichen. Es sind weiterhin nur Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zulässig (wie schon im Ursprungsplan), so dass die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden.

5.1.2 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch weiterhin mit Baugrenzen eingegrenzt. Im Ursprungsplan waren die Baugrenzen relativ eng gefasst. Da sich dieses Konzept nur bei Verfügbarkeit über beide Flurstücke realisieren lassen würde, wurden die Baugrenzen den Gegebenheiten der Grundstücksverhältnissen angepasst und sollen so eine voneinander unabhängige Bebauung ermöglichen.

Eine hofartige Bebauung ist weiterhin gewährleistet, so dass auch durch die Änderung der Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

5.1.3 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung der künftigen Bebauung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Private Verkehrsfläche" festgesetzt. Diese dient den unmittelbaren Anliegern und ist als befahrbarer Anliegerweg ausgebildet. Am Ende des Weges wird ein Wendekreis (Bemessungsfahrzeug: Pkw) mit äußerem Wendekreisradius von 6m festgesetzt.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Fläche. Weiterhin ist es notwendig für das Begehen, Überfahren und das Verlegen und Unterhalten der Leitungen Nutzungsrechte zu begründen, was in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z. B. beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1018 BGB, Grunddienstbarkeit BGB) oder durch Baulast erfolgt.

Im Ursprungsplan war keine Fläche zur Erschließung vorgesehen, sondern flexibel als interner Weg auf dem Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet planbar. Auf das Konzept, welches dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, hat dies jedoch keine Auswirkungen, so dass auch hiervon die Grundzüge der Planung unberührt bleiben.

5.1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Ursprungsplan enthaltenen Flächen bzw. Einzelfestsetzungen (Bäume, Hecke) zum Anpflanzen wurden übernommen bzw. – wenn bereits realisiert – als zu erhalten festgesetzt.

Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin.

6 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m²]
1 Baugebiete	6.857
▪ Allgemeines Wohngebiet	6.857
2 Verkehrsflächen	495
▪ V. besonderer Zweckbestimmung "Private Verkehrsfläche"	495
3 Grünflächen	686
▪ Abstands- und Gliederungsgrün	686
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	8.038

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

7 Umweltbericht

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ohne Auswirkungen auf die Umwelt. Alle im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits betrachtet und ausreichend gewürdigt.

Auf Grund der Geringfügigkeit der Änderung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (von GRZ 0,20 im Ursprungsplan auf GRZ 0,25) ist diese hinsichtlich der Umweltauswirkungen unbeachtlich. Ebenso bleibt die Verkehrsfläche ohne Auswirkungen, da auch im rechtskräftigen Ursprungsplan eine Erschließung der einzelnen überbaubaren Flächen vorzunehmen ist. Die am Planverfahren beteiligte untere Naturschutzbehörde blieb in ihrer Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen.

Da das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die vorliegende Bebauungsplanänderung anzuwenden ist, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

8 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Über die Art und Weise der Berücksichtigung in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen von

a) Umweltbelangen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde ist ohne Auswirkung auf die Umwelt. Alle im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits ausreichend betrachtet und gewürdigt. Weiterhin wurde auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen, da im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Es wurde somit von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegen-

heit zur Stellungnahme gegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wahlweise nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

Als Kernpunkte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind zu benennen:

- Überprüfung der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB
- Sicherung der Versorgung mit Trinkwasser, der Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers
- Einhaltung des 7m-Abstandes jeglicher Bebauung von der oberen Böschungskante des Grabens.

Angabe der Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Es handelt sich hier um die Überplanung eines bestehenden Baugebietes. Somit kamen keine Alternativen in Betracht.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

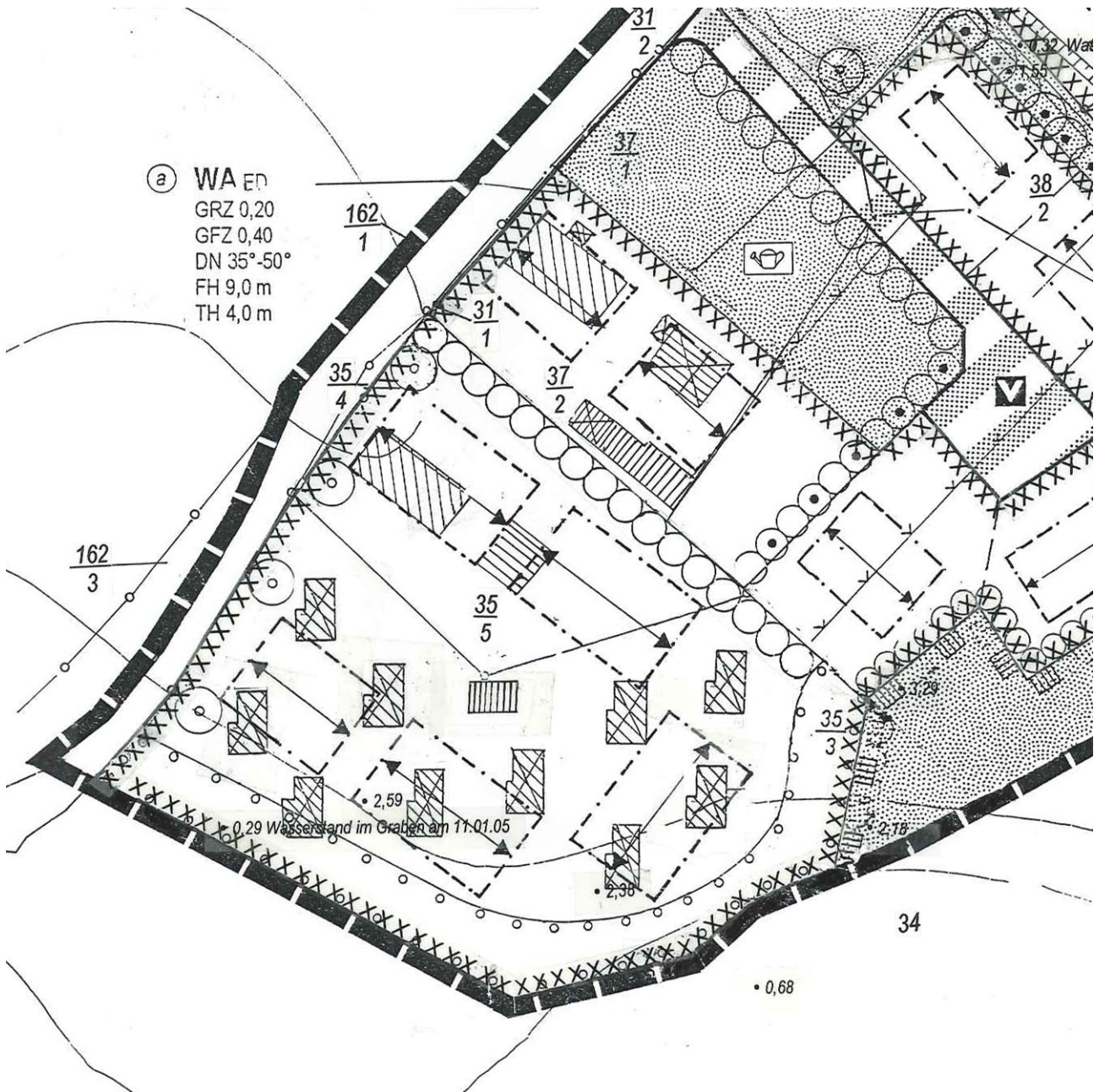
- Siegel -

- der Bürgermeister -

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b, D-23966 Wismar
Tel. 03841-20 00 46, Fax. 03841-21 18 63
email: wismar@planung-blanck.de

Anlage 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsplan Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



Teil B – Text des B-Planes Nr. 5a

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3, 4, 11 BauNVO)

- (1) In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (2) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (3) In dem festgesetzten Sondergebiet Schank- und Speisewirtschaft sind nur Schank- und Speisewirtschaften einschließlich der Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals zulässig.
- (4) In dem festgesetzten Sondergebiet Ferienwohnungen sind nur Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie einschließlich Räume zur Bewirtschaftung der Ferienwohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

- (1) In den festgesetzten WR 1-Gebieten ist eine Mindestgrundstücksfläche von 600 qm einzuhalten.
- (2) In den festgesetzten WR 2-Gebieten ist eine Mindestgrundstücksfläche von 800 qm einzuhalten.
- (3) In den festgesetzten WR 3-Gebieten ist eine Mindestgrundstücksfläche von 1000 qm einzuhalten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichtverhüllenden Hochbauten als auch hochwüchsigen Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe unter 2,50 m freizuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

(1) Die umgrenzten Schutzgebiete sind vor und während der Bauphase vor einer Beeinträchtigung oder Zerstörung zu schützen. Das Befahren mit Baufahrzeugen, das Abstellen von Baumaschinen und das Lagern von Baumaterialien ist innerhalb der nach § 2 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope nicht zulässig.

(2) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muß mindestens 30 % betragen.

(3) Auf der Fläche zur Randeingrünung und für Ergänzungspflanzungen in dem Baugebiet **WA a** sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Der Verband ist auf 1 m x 1 m vorzusehen und es ist ausschließlich zweimal verschulte Baumschulware zu pflanzen.

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

Pflanzarten (Bäume): Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

(4) Zur Randeingrünung sind als Ausgleich für den Eingriff auf dem Flurstück 63/24 in dem Baufeld **WA f** eine 3-reihige niedrigwachsende Hecke anzulegen. Es sind ausschließlich heimische Straucharten gem. Pflanzliste unter Punkt (3) zu verwenden.

(5) Auf der Grünfläche (Ausgleichsfläche) zwischen Hau benweg und Planstraße C sind zur Randeingrünung Sträucher (zweimal verschult) im Verband 1 m x 1 m anzupflanzen. Weiterhin sind innerhalb der Grünfläche drei ca. 150 qm große Gehölzgruppen heimischer Art anzulegen, wobei die Sträucher zweimal verschult sein müssen. Zusätzlich sind über die Fläche verteilt 24 Großbäume (dreimal verschult, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Zur Bepflanzung sind die unter Punkt (3) aufgeführten Pflanzarten zu verwenden. Nicht bepflanzte Flächenanteile sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Diese Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 42/6 wird dem Bau Feld **WA c** zugeordnet. Die übrige Fläche innerhalb der Maßnahmenfläche (Flurstücke 60/24 und 61/8 ist dem Bau Feld **WR d** zugeordnet. Nähere Angaben zur Zuordnung, insbesondere welche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen hat, können der Begründung entnommen werden.

(6) Entlang der Dorfstraße und dem unteren Teil der Planstraße A sind in Anlehnung an den vorhandenen Großbaumbestand weitere 26 Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) oder Winterlinden (*Tilia cordata*) (mind. dreimal verschult, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) gemäß der Planzeichnung Teil A zu pflanzen. Diese straßenbegleitenden Anpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahme dem Bau Feld **WR d** zugeordnet.

(7) Die gesamte Fläche östlich des Fußweges (entlang der Steilküste) bis zur Böschungskante ist mit folgenden heimischen Straucharten, mindestens zweimal verschult, ohne Ballen, 60-80 cm Höhe, in unregelmäßigem Verband zu bepflanzen: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Salweide (*Salix caprea*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Entlang des Fußweges ist in einem Streifen von 8 m (östliche Seite zur Steilküste) ein Pflanzverband von 1 x 1 m vorzusehen. Es sind vorzugsweise dornen- oder stacheltragende Gehölze nachgeannter Arten einzubringen: Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrum*).

In einem ca. 8 m breiten Streifen entlang der Böschungskante im Bereich der aktiven Steilküste sind unter den oben genannten Arten vorzugsweise folgende Intensivwurzler und windfeste Arten anzupflanzen: Weißdorn (*Populus tremula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzpappel (*Populus nigra*), Silberweide (*Salix alba*) und Wildrosen in Sorten. Hier ist der Verband auf 1 x 1 m vorzusehen.

Auf der Anpflanzfläche entlang der Steilküste ist je 250 m² Grundfläche ein heimischer Hochstammbaum, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zu verwenden: Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzpappel (*Populus nigra*), Silberweide (*Salix alba*) und Esche (*Fraxinus excelsior*).

(8) Die Flächen der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen V+E-Planes sind durch geeignete Maßnahmen extensiv zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.

(9) Auf den Flurstücken 46/1 und 46/2 sind 10 Hochstammbstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Angaben über die Pflege der Fläche können der Begründung entnommen werden.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden könnten, wie z.B. Verdichten des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Die DIN 18 920, die den Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen dient, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden, Putzfassaden in hellen Farbtönen sowie Fachwerkfassaden zulässig. Für die Ausfachungen sind auch Putzflächen in hellen Farbtönen zulässig.

(2) Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind als Dacheindeckungen nur rote, rotbraune oder braune Ziegel- oder Pfannendeckung bzw. Reetdeckung zulässig. In den Sondergebieten Ferienwohnungen und Schank- und Speisewirtschaft sowie den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstück 4/4 und den Flurstücken östlich des Haubenweges sind nur Reetdächer zulässig (ausgenommen hiervon sind die Flurstücke 4/1 und 5/11).

(3) Im gesamten Plangebiet sind auf jeweils einer Dachseite der Gebäude entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur Traufe jeweils mind. 1,0 m sowie zum Ortgang mind. 4,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 qm zulässig.

(4) Die Gebäudefassaden sind mit einer Teileingrünung (mind. ¼ der Fassadenfläche) von Kletterpflanzen zu versehen.

(5) Der Fensteranteil darf 50% pro Wandfläche nicht überschreiten. Die Fenster müssen als rechteckige, stehende Formate erscheinen. Fenster mit Fensterhöhen über 1,0 m sind mit horizontalen Sprossen zu unterteilen.

(6) Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

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

(8) Einfriedungen dürfen nur als bepflanzte, unverfugte Feldsteinmauern oder als Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 0,90 m Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(9) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

9. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 BauGB)

(1) Die Fundamente sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen werden kann. Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens auf 3,50 m HN festzulegen. In Höhe des Erdgeschosses ist ein Ringanker einzubauen. Die Gebäude müssen bis zu der Höhe von 3,50 m HN eine Anböschung erhalten, die den Wellenaufwurf abhalten kann.

(2) Die Räume unterhalb von 3,50 m HN dürfen nur als Garagen, Müll- und Lagerräume genutzt werden und dürfen keine Fensteröffnungen oder Scheiben aufweisen. Die Türen bzw. Tore müssen flutsicher sein. Die Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.

Hinweis

Im Geltungsbereich sind archäologische Funde möglich. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreuen. Dazu ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landkreis Nordwestmecklenburg, -untere Denkmalschutzbehörde-, mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen § 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V.

Die ursprünglich hier vorgesehene Teichanlage als Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 38, der Flur 3 Gemarkung Redewisch, entfällt. Stattdessen wird die Maßnahme (Teichanlage) außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 36, in gleicher Größe realisiert. Die Flächenbereitstellung und Durchführung der Maßnahme (Teichanlage) wird über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist somit wieder ausgeglichen.

Anlage 2: Teil B – Text der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a

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

Die im Ursprungsplan festgesetzten Firsthöhen dürfen um maximal 3,50m durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Grundfläche von 25 m² je Gebäude überschritten werden. Die Traufhöhe darf für Gebäudeteile bis maximal auf die im Ursprungsplan festgesetzte Firsthöhe überschritten werden.