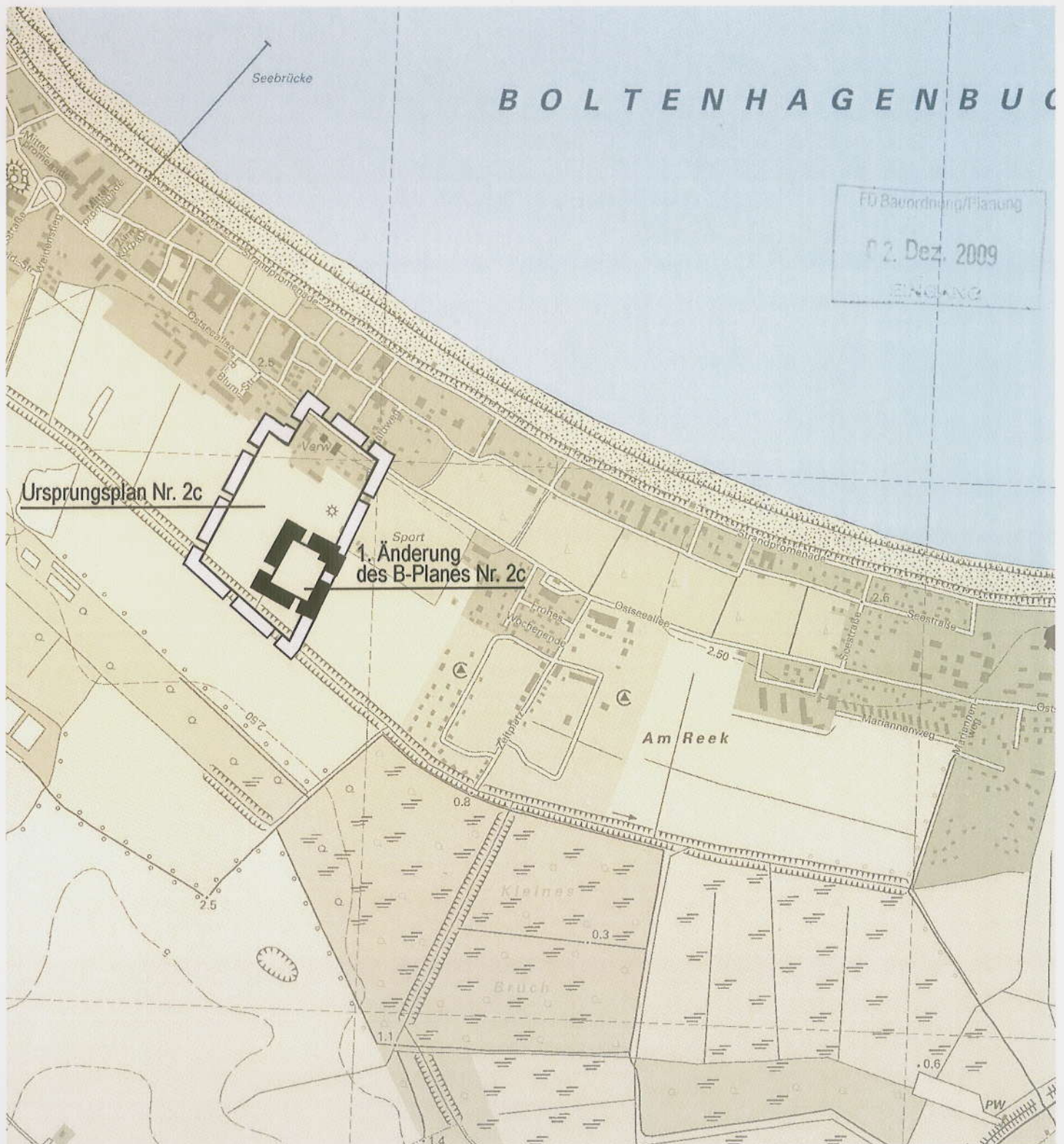




Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall"

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	1
2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	1
4	Planungsgrundlagen	1
4.1	Ziele der Raumordnung	1
4.1.1	Landesplanung	1
4.1.2	Regionalplanung	2
4.2	Planungsrecht	2
4.2.1	Rechtsgrundlagen	2
4.2.2	Flächennutzungsplan	2
4.2.3	Geltendes Recht	2
5	Städtebauliches Konzept der Planung	3
5.1	Bebauung/ Nutzung	3
6	Begründung der geänderten Festsetzungen	4
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
7	Flächenbilanz	4
8	Umweltbericht	4
9	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zahlen und Daten zum Baugebiet	4
------------	--------------------------------	---

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c wurde neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Parkplatz auch die Möglichkeit zur Errichtung einer Reitanlage mit den zugehörigen Bestandteilen geschaffen. Die Reitanlage (Reit- und Fahrhof) hat sich etabliert und ist mittlerweile fester Bestandteil des touristischen Angebotes und trägt zur Attraktivität des Ostseebades auch über die Hauptsaison bei.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Möglichkeit gewährt werden, eine Erweiterung für den bestehenden Reit- und Fahrhof hinsichtlich der Einrichtung von Räumen für Schulungen und Seminare, die mit der Nutzung als Reiterhof in Zusammenhang stehen, sowie von Übernachtungsmöglichkeiten für die Gäste des Reiterhofes zu schaffen. Außerdem soll auch das Wohnen für Betriebsleiter bzw. -inhaber planungsrechtlich gesichert werden.

2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Boltenhagen, östlich des Ortszentrums und umfasst die Fläche des im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2c festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Reitanlage".

Da es sich hier um eine Ergänzung der Art der Nutzung des bereits im Ursprungsplan Nr. 2c festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Reitanlage" handelt, und dieses in seiner Lage bereits im Ursprungsplan mittels zeichnerischer Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) klar definiert ist, erachtet es die Gemeinde als vertretbar, hier lediglich die entsprechende textliche Festsetzung zu ergänzen. Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 2c gelten weiterhin.

Die Lage des Änderungsgebietes ist weiterhin dem Übersichtsplan zu entnehmen.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Boltenhagen, östlich des Ortszentrums, südlich der Ostseeallee. Es umfasst das sonstige Sondergebiet "Reitanlage" des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2c.

Umfangreiche Anlagen der Reitanlage sind bereits realisiert und in Betrieb.

Mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 2c sind hier eine Reitanlage einschließlich zugehöriger Anlagen wie eine Reithalle, eine gedeckte oder offene Reitbahn, eine Stallanlage, eine zugehörige Schank- und Speisewirtschaft, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals sowie notwendige Sanitär- und Lagerräume zulässig. Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 08.06.2009 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 01.07.2009 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

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

4.1.2 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.

4.2 Planungsrecht

4.2.1 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)

4.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bereits wirksam. Er stellt für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2c ein Sondergebiet "Reitanlage" dar.

Somit wird die vorliegende B-Plan-Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.2.3 Geltendes Recht

Der Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Ablauf des 29. Juni 2005 rechtskräftig und hier für die Beurteilung des Gebietes maßgeblich. Es wird hier ein sonstiges Sondergebiet "Reitanlage" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde schätzt ein, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Sie macht somit Gebrauch von dem mit der Gesetzesnovelle 2007 eingeführten Instrumentarium zur beschleunigten Durchführung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Dieses Verfahren soll wichtige Planungsvorhaben vor allem für die Schaffung von Arbeitsplätzen, Infrastruktureinrichtungen und zur Befriedigung bestehenden Wohnbedarfes nicht zuletzt i. S. einer nachhaltigen Entwicklung beschleunigen.

Die Gemeinde hält die Anwendung dieser Gesetzesregelung aus nachfolgend aufgeführten Tatbeständen für gerechtfertigt.

Mit dem Verfahren nach § 13a BauGB wird ausweislich der Gesetzesbegründung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB angeknüpft, wonach "mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden" soll; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 2c wird eine Fläche überplant, die bereits einer Bebauung zugeführt wurde. Im Ursprungsplan Nr. 2c ist diese Fläche bereits als sonstiges Sondergebiet "Reitanlage" festgesetzt. Eine Bebauung ist bereits erfolgt, die planungsrechtliche Grundlage zur Bebauung des Gebietes ist geschaffen. Mit der vorliegenden Änderung des B-Planes Nr. 2c wird eine Erweiterung der Nutzungsart bezweckt.

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

Die Gemeinde verfolgt hier die Fortentwicklung bestehender planungsrechtlich gesicherter Strukturen.

Der Begriff Innenentwicklung im Zusammenhang mit dem § 13a BauGB erfasst die Erweiterung und Mobilisierung von Nutzungspotenzialen im Innenbereich und in überplanten Gebieten einer Gemeinde. Hierbei erfasst die Innenentwicklung i. S. des § 13a BauGB mehr als den Innenbereich i.S. des § 34 BauGB, sondern Entwicklungen innerhalb des bebauten Siedlungskörpers.

Die Reitanlage liegt zwar am Rande des Siedlungskörpers und ragt über die benachbarten baulichen Strukturen hinaus, ist jedoch diesem eindeutig zugehörig.

Wie oben beschrieben, verfolgt die Gemeinde hier eine Erweiterung der Nutzungsart, was zu den "anderen Maßnahmen der Innenentwicklung" zählt. Grundsätzlich zählen hierzu auch Bebauungspläne zur Steuerung eines Nutzungsgefüges. Mit der Erweiterung der Nutzungsart wird natürlich auch eine Fortentwicklung bzw. Anpassung vorgenommen.

Der Gemeinde ist bekannt, dass die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, an bestimmte Schwellenwerte gekoppelt ist. Hierbei wird an die festgesetzte Größe der Grundfläche (§§ 16, 19 BauNVO) angeknüpft, wobei die insgesamt und nicht nur die neu zu versiegelnde Fläche maßgeblich ist. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist keine max. zul. Grundfläche bzw. Grundflächenzahl festgesetzt, jedoch im Ursprungsplan ist eine max. Grundfläche von ca. 3.500 m² festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Somit liegt die max. Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Weitere Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht anzurechnen.

Weiterhin werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter vor.

Somit liegen alle Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

5 Städtebauliches Konzept der Planung

5.1 Bebauung/ Nutzung

Das städtebauliche Konzept der Ursprungsplanung bildet auch hier weiterhin die Grundlage für die Planung. Die planungsrechtlich bereits möglichen Nutzungen im Rahmen des "Sondergebietes Reitanlage" sollen um räumliche Möglichkeiten zur Durchführung von Seminaren/ Schulungen, die im Zusammenhang mit der Reitanutzung stehen, erweitert werden. Zu benennen sind hier beispielsweise die Reitausbildung, Fahrausbildung, Weiterbildungen für Reiten als Gesundheitssport, therapeutisches Reiten etc. . Außerdem sollen künftig Unterkunftsmöglichkeiten für die Seminar-/ Schulungsgäste sowie für Reiterferiengäste/ Wanderreiter angeboten werden können. Ebenso soll das Wohnen vor Ort für Betriebsleiter bzw. -inhaber planungsrechtlich ermöglicht werden. Somit ist in unmittelbarer Nähe zum Reitstall ständig (auch nachts) sachkundige personelle Besetzung gewährleistet.

Die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten der Reitanlage stärken die Stellung Boltenhagens als Fremdenverkehrsschwerpunkt; sie tragen zur Attraktivitätssteigerung des Ostseebades bei, locken Gäste auch außerhalb der Hauptsaisonzeiten ins Ostseebad. Außerdem ist für den Reiterhof selbst ein weiteres Standbein gefunden, was den Betrieb auch in wirtschaftlicher Hinsicht stärken wird.

Eine quantitative Intensivierung der Bebauungsmöglichkeiten wird nicht angestrebt.

6 Begründung der geänderten Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung "Sonstiges Sondergebiet Reitanlage" (§ 11 BauNVO) wird aus dem Ursprungsplan Nr. 2c übernommen und mittels textlicher Festsetzungen gemäß dem städtebaulichen Konzept erweitert.

Während des Planverfahrens sind die getroffenen Festsetzungen in ihrer Bestimmtheit nochmals überprüft worden. Die Gemeinde bleibt bei der getroffenen Formulierung. Als Zweckbestimmung, welche den Gebietstyp charakterisiert, ist hier die Reitanlage einschließlich zugehöriger Anlagen definiert. Die Entwicklungsrichtung ist also eindeutig vorgegeben. Hiernach ergeben sich Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO und für die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB. Unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung "Reitanlage" ergibt sich also auch der Umfang der als zulässig aufgeführten Nutzungsarten.

Die Ausdehnung der einzelnen Nutzungsarten innerhalb des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung hat sich gemäß der vorherigen Ausführungen der Zweckbestimmung "Reitanlage" unterzuordnen und diese zu wahren. Somit ist auch hier ein hinreichendes Maß an Bestimmtheit erlangt.

Weiterhin soll es auch bei der Formulierung "Übernachtungsmöglichkeiten" bleiben, was in der Tat verschiedenartige Formen annehmen kann. Die Gemeinde hält die Formulierung jedoch für ausreichend bestimmt; und möchte für die Reitanlage verschiedene Möglichkeiten gewähren, die auch abweichend vom "normalen" Gästezimmer flexibel zu handhaben sind, wie bspw. Übernachtungen im Heu, beim Pferd, im Zelt, Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für das Bestehen des Reit- und Fahrhofes am Markt hält die Gemeinde dies für wichtig.

Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 2c gelten weiterhin.

7 Flächenbilanz

Im Ursprungsplan Nr. 2c ist die Fläche für das "Sonstige Sondergebiet Reitanlage" mit 6.553 m² angegeben.

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m ²]
1 Baugebiete	sh. Ursprungsplan
▪ Sonstiges Sondergebiet Reitanlage	sh. Ursprungsplan
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	sh. Ursprungsplan

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

8 Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ohne Auswirkungen auf die Umwelt. Alle im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits betrachtet und ausreichend gewürdigt.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

9 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Formulierung der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

02. 11. 09



- 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 2: textliche Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

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

- (1) In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten" sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (2) In dem festgesetzten Sondergebiet "Reitanlage" ist eine Reitanlage einschließlich zugehöriger Anlagen wie eine Reithalle, eine gedeckte oder offene Reitbahn, eine Stallanlage, eine zugehörige Schank- und Spisewirtschaft, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals sowie notwendige Sanitär- und Lagerräume zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Der natürlichen Geländeoberfläche in der Mittellinie des Gebäudes ist dabei der Höhenunterschied zwischen Oberkante Erschließungsstraße und natürlicher Geländeoberfläche je nach Höhenlage der Erschließungsstraße zuzuschlagen bzw. abzuziehen.
- (3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) gelten die folgenden oberen Bezugspunkte:
Flachdächer: Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand
geneigte Dächer: Schnittlinie zweier Dachflächen (Firstlinie).
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Im festgesetzten Sondergebiet "Reitanlage" sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2" sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- (1) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirm- und Gliederungsgrün" ist auf den festgesetzten Flächen je ein Wall mit maximal 1,30m Höhe anzulegen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" dürfen nur die Fahrgassen mittels Pflaster oder Asphalt versiegelt werden. Die Parkplätze sind nur durch den Einbau einer wassergebundenen Deckschicht zu verfestigen oder einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsart auszuführen, die eine Durchlässigkeit von 60% garantiert.
- (2) Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Fußweg" ist in wassergebundener Decke herzustellen.

7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- (1) Innerhalb der Fläche ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe hat 2,0 m zu betragen.

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

- (1) Die Streifen zwischen den Parkplatzreihen, festgesetzt als "Verkehrsgrün", sind mit Rasen einzusäen oder mit niedrigen Sträuchern (Boden-deckern) zu bepflanzen. Es sind insgesamt 20 kleinkronige Bäume als HSt mit mindestens 14-16 cm StU zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Gehölzarten stehen zur Auswahl:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

Weissdorn (*Crataegus laevigata* „Pauls Scarlett“)

- (2) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind im Verband 1 x 1m mit heimischen Straucharten in der Qualität v. Str. zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Gew. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Feldrose (*Rosa arvensis*)
Wilde Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Gew. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gew. Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbime (*Pyrus pyraeaster*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*)

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

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 18 920 zu schützen.

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

- (1) Für Außenwandflächen von Gebäuden sind nur rote bis rotbraune und weiße bis gelbe/ sandfarbene Sichtmauerwerksfassaden und glatte Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.
- (2) Für Teilflächen (bis maximal 50% Anteil pro Wandfläche) sind auch Holzverschalungen in hellen Farbtönen zulässig.
- (3) Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.
- (4) Als Dacheindeckungen sind nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig.
- (5) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind nicht in den Vorgartenbereichen zulässig. Vorgartenbereiche sind die Grundstücksteile zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht. Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.
- (6) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

(1) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, wobei der Verursacher des Eingriffes (gemäß § 6 (5) DSchG M-V) die anfallenden Kosten zu tragen hat. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens des Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann.

(2) Das überplante Gebiet befindet sich in einem durch Sturmfluten gefährdeten Bereich. Für Boltenhagen gilt gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V ein Bemessungshochwasser von 3,00 m über NN. Bei Sturmflutereignissen mit katastrophalem Charakter ist mit Wasserständen über 3,0 m ü NN zu rechnen. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tamewitz abgeschlossen. Nach der Realisierung des gesamten HWS-Systems ist der Hochwasserschutz gegen BHW gewährleistet. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Nafrunddampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

(3) Für diesen Bebauungsplan wurde keine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet.

(4) Mit dem Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden für den Bereich des Parkplatzes Größen- oder Leistungswerte überschritten, die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c Abs. 1 UVPG auslösen. Die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c Abs. 1 UVPG hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist. Das Vorhaben kann nach Einschätzung der Gemeinde als zuständige Behörde keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Die Vorprüfung ist dem Grünordnungsplan als Anlage beigelegt.

(5) Dieser Bebauungsplan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.

(6) Innerhalb des Bebauungsplanes findet die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27. August 2001 Anwendung. Der Umfang der Ersatzpflanzungen für nicht zum Erhalt festzusetzende, aber nach der Satzung geschützte Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung.

(7) Regelungen zur Ordnung der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen:

- Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2c zu realisierender Ausgleich für naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe durch den Parkplatz inklusive Zuwegung ist durch Zuordnung von Teilflächen im Bereich der ehemaligen Klärteiche am Fasanenweg in der Gemeinde Boltenhagen, Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, auf den Flurstücken 195, 196 und 197 zu erbringen:

Größe der Teilfläche: 0,9 ha.

Nähere Angaben zu den dort durchzuführenden Maßnahmen (Rückbau baulicher, ehemals wasserwirtschaftlich genutzter Anlagen mit Entsiegelungen sowie Rodung nicht standortgerechter Gehölze mit Bepflanzung heimischer Baum- und Straucharten) sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

- Zur Absicherung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Grovesmühlen als Eingriffsverursacher geschlossen.

- Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2c zu realisierender Ausgleich für naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe im Sondergebiet Reitanlage inklusive Zuwegung ist durch Zuordnung einer Teilfläche innerhalb des Ausgleichsbauungsplanes A1 der Gemeinde Boltenhagen, Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, auf dem Flurstück 309 zu erbringen:

Größe der Teilfläche: 9.800 m².

Flächenpool und Ökokonto der Gemeinde werden entsprechend fortgeschrieben.

(8) Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Gemäß §§ 10 und 11 KrW-/AbfG ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.