



Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den
einfachen Bebauungsplan Nr. 11a_2
"Strandpromenade-Nord"

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	1
1.1	Anlass	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	2
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
4	Planungsgrundlagen	5
4.1	Ziele der Raumordnung	5
4.1.1	Landesplanung	5
4.1.2	Regionalplanung.....	6
4.2	Planungsrecht	6
4.2.1	Rechtsgrundlagen	6
4.2.2	Flächennutzungsplan	6
4.2.3	Geltendes Recht.....	7
4.2.4	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	8
5	Städtebauliches Konzept der Planung	9
5.1	Bebauung/ Nutzung	9
5.2	Verkehrsmäßige Erschließung	10
5.2.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.....	10
5.2.2	Interne Erschließung	10
5.2.3	Ruhender Verkehr	10
5.2.4	Fuß-, Rad-, und Reitwege	11
5.3	Öffentliche Ver- und Entsorgung	11
5.3.1	Trinkwasser/ Abwasser	11
5.3.2	Löschwasser.....	11
5.3.3	Energie	12
5.3.4	Kommunikation	12
5.3.5	Müll	12
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	14
6.4	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	15
6.5	Grünflächen.....	15
6.6	Flächen für den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses	15
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.8	Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
6.9	Höhenlage.....	15
6.10	Regelungen für den Denkmalschutz	16
6.11	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung.....	16
7	Flächenbilanz	16
8	Durchführung der Planung und Kosten	17

9	Umweltbericht.....	17
9.1	Einleitung	17
9.1.1	Inhalt und Ziele des Plans	17
9.1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben der Standorte.....	17
9.1.3	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	18
9.1.4	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	18
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
9.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	19
9.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	21
9.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
9.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	24
9.2.5	Alternativenuntersuchung.....	25
9.3	Zusätzliche Angaben.....	25
9.3.1	Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung	25
9.3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	25
9.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	25
10	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	25

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 11a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes M-V am 15. Mai 2008 für unwirksam erklärt worden. Da es die Gemeinde weiterhin für notwendig hält, über die Möglichkeiten des § 34 BauGB planungsrechtliche Regelungen in diesem Bereich zu treffen, soll der Bebauungsplan Nr. 11a aufgestellt werden. Hierzu wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Jahr 2008 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Da das dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Plangebiet sich jedoch aufgrund einer hohen Dichte unterschiedlicher Problembereiche und Interessen beteiligter Bürger als schwer handhabbar erwies hat die Gemeindevertretung 2010 beschlossen, das gesamte Gebiet in 4 Planbereiche zu teilen. Grundlage der Festlegung der Teilbereiche war dabei die Überlegung, jeweils städtebaulich zusammenhängende Strukturen bzgl. der Gebäudestellung, der Ausnutzung, bzw. der Grundstücksnutzung zu bilden. Sie werden somit durch die jeweils quer verlaufenden Erschließungsstraßen, die jeweils eine Zäsur bilden, geteilt.

Das Plangebiet nimmt in Boltenhagen eine hervorzuhebende Stellung innerhalb des Gemeindegebietes ein, da dieses Gebiet einen wichtigen Abschnitt der baukulturellen und damit einher gehenden schon frühen touristischen Nutzung im Sinne der Fortentwicklung Boltenhagens zu einem Ostseebad darstellt. Das Gebiet ist von städtebaulicher Bedeutung und soll in seinem Erscheinungsbild erhalten werden. Auch der charakteristische Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden, da er das Orts- und Landschaftsbild entscheidend mitprägt.

Die attraktive Lage des Gebietes in Ostseennähe begründet oftmals überzogene Bebauungsvorstellungen der Grundstückseigentümer. Durch diesen hohen Bebauungsdruck sieht die Gemeinde ihre Zielvorstellungen (sh. 1.2) gefährdet, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes für erforderlich betrachtet wird.

Die Gemeinde strebt für das Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung an, wofür mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden sollen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist der Fremdenverkehrsschwerpunkt in der Region. Somit ist der Tourismus als Wirtschaftszweig in besonderem Maße zu entwickeln. Neben der bedarfsgerechten Erweiterung des Angebotes (Nutzung) gilt es insbesondere die Qualität der Beherbergungseinrichtungen und der touristischen Infrastruktur zu entwickeln. Boltenhagen ist sich seiner Stellung als traditionelles Ostseebad bewusst und setzt auf die qualitative Aufwertung und Intensivierung vorhandener Flächen und Einrichtungen, welche durch moderne, der Maßstäblichkeit angepasste, touristische Infrastruktur ergänzt werden.

Damit eng verbunden zeigen sich die Pflege, der Schutz und die Entwicklung der Natur und Landschaft, da diese selbst als natürliche Potentiale die Grundlage für die landschaftsgebundene Erholung und somit die touristische Entwicklung bilden.

Die Gemeinde verfolgt daher folgende Planungsziele:

- Erhaltung und Erneuerung der städtebaulichen Qualitäten und Freiraumstrukturen des Plangebietes
- Erhaltung des Erscheinungsbildes und damit Unterstreichung der städtebaulichen Bedeutung
- Erhaltung der Nutzungen sowie Entwicklung in einem behutsamen und qualitätvollen Maß, ohne wesentliche Steigerung der Quantität
- weitestgehende Sicherung und Gewährleistung der Erhaltung und Erneuerung des gebietsprägenden Großgrünbestandes.

Die Planung soll die Struktur des Gebietes erfassen, in Form geeigneter Festsetzungen in den Bebauungsplan übersetzen und festschreiben und somit den städtebaulichen Charakter langfristig sichern, bzw. zurückgewinnen.

2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen Mittelpromenade und Ostsee und wird durch den Rallenweg im Osten und den Schwanenweg im Westen begrenzt.

Durch den Schwanenweg und durch den Rallenweg, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, ist das Plangebiet an die Ostseeallee angebunden. In der Verlängerung dieser führen die Zugänge über die Düne zum Strand.

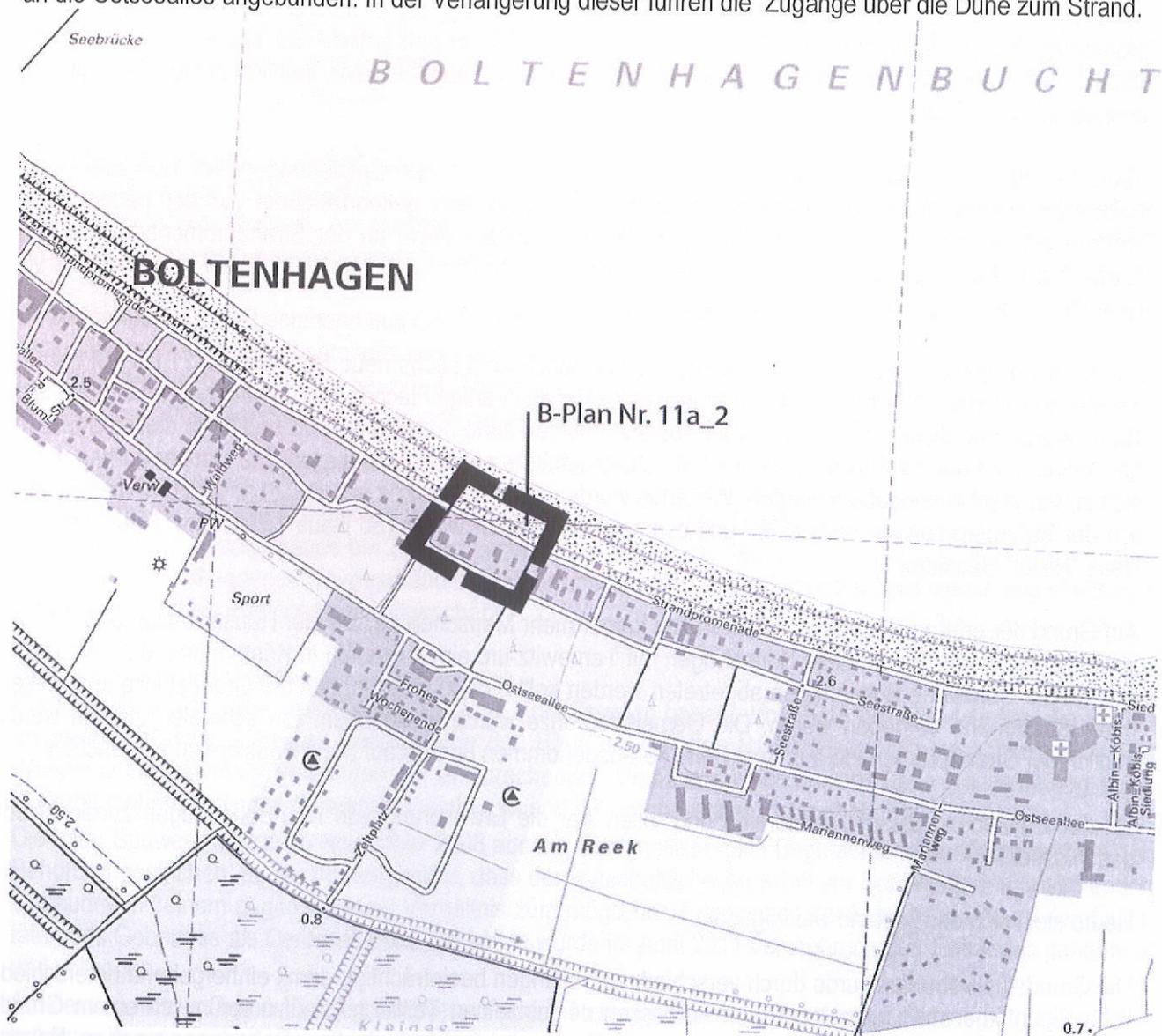


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Maßstab: 1:10.000
Kartengrundlage: Topographische Karte

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Strandpromenade nördlich und Mittelpromenade südlich als Verkehrsflächen geprägt. Durch den Schwanen- und den Rallenweg, die durch den südlich befindlichen Wald hindurchführen, ist das Plangebiet mit der Ostseeallee verbunden.

Das Plangebiet wird wesentlich durch die Bebauung mit drei großen Villen mit Unterkünften für Feriengäste, Dauerwohnen sowie Einrichtungen für Blinde, Sehbehinderte und sonstige Gehandicapte geprägt. Die einstmals vorhandene vierte Villa wurde im November 2008 aus der Baudenkmalliste gestrichen und im April 2011 mit Abbruchgenehmigung von der unteren Bauaufsichtsbehörde abgerissen. Das betreffende Grundstück stellt sich derzeit als Baulücke dar. Trotz der Bebauung ist im Plangebiet durchgängiges Großgrün vorhanden, so dass auch dieser bebaute Bereich -wie generell der Küstenstreifen in Boltenhagen zwischen Ortszentrum und Tarnewitz - waldähnlichen Charakter besitzt. Charakteristisch sind große Grundstücke, die sich von der Mittelpromenade bis zur Strandpromenade erstrecken. Im Vergleich zu den östlich und westlich anschließenden Bereichen mit ähnlichem waldartigen Charakter, ist in diesem Plangebiet eine deutlich höhere Grundstücksausnutzung vorzufinden.

1900 bis 1930 war die Entwicklung von Neu-Boltenhagen von der Entstehung neuer Büdnereien und Häuslereien östlich der schon bestehenden Büdnerei 10, Quallmann, gekennzeichnet. Auf den neuen Grundstücken entstanden neue Ferieneinrichtungen, die sogenannten Villen an der Strandpromenade von Haus "Strandhaus" Büdnerei 11 bis Haus "Butterfly" Häuslerei 54 in Richtung Tarnewitz. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Teil davon.

Zunächst war geplant, aus dem entstandenen Küstenschutzwald sechs neue Büdnereien (11 bis 16) herauszunehmen (bis Haus "Niklot"). Die Büdnereien waren handtuchartige Flächen von der Strandpromenade bis zu Hauptstraße. Von diesem Plan nahm man Abstand und verkaufte nur Büdnerei 11 und 12 in dieser Größe mit der Auflage, auf den Grundstücken keine Wirtschaftsgebäude entstehen zu lassen. Die Häuser durften nur für sich in den Wald hineingebaut werden. Weiterhin wurden kleinere Flächen von ca. 20 ar verkauft, die sich südlich der Strandpromenade erstreckten und schmaler und kürzer waren (ab Haus "Waldheim" Häuslerei 2 bis Haus "Niklot" Häuslerei 9).

Auf Grund der großen Nachfrage – der Ort zog immer mehr Menschen an, die hier Häuser bauen und Zimmer vermieten wollten - verhandelte Boltenhagen mit Tarnewitz um einen Streifen in Küstennähe, der von Tarnewitz an die Gemeinde Boltenhagen abgetreten werden sollte, da in Boltenhagen die Grundstücke in unmittelbarer Strandnähe vergeben waren. Die Gemeindegrenze wurde verschoben. Ein schmaler Streifen wurde südlich der Strandpromenade aus dem Forst herausgenommen und darauf neue Häuslereien eingerichtet.

Mit der Entstehung dieser Häuslereien und Villen war die Erweiterung von Neu-Boltenhagen zunächst abgeschlossen.

Heute stellt sich der Bestand wie folgt dar:

Die Grundstücksstruktur wurde durch verschiedene Teilungen beeinträchtigt; damit einhergehend unterschiedliche Eigentümer mit unterschiedlichen Interessen der einzelnen Teilflächen auf ursprünglich einem Grundstück. Die ursprünglich vier Villen wurden mit Erweiterungsbauten und sonstiger Bebauung versehen. Nebenanlagen wurden teilweise für eine Hauptnutzung umgebaut (Grundstücke Strandpromenade Nr. 40a, 41), auf dem Grundstück Nr. 42a etablierte sich die Dauerwohnnutzung in einem kleineren Gebäude. Der prägende Villencharakter im Plangebiet wird hierdurch stark gestört.

Die gebietsprägende Bebauung mit Hauptgebäuden (vier Villen) mit zwei und drei Vollgeschossen, Sattelwalm-, Krüppelwalmdach und Mansarddach ist ca. 8 bis 12m hoch, wobei die Firsthöhe in Abhängigkeit von der Dachform zu erkennen ist. Die älteren Villen richten sich traditionell mit Balkonen usw. zur Seeseite aus; die Häuserfronten der neueren Bebauung auch zur Mittelpromenade.

Der städtebauliche Charakter ist – wie generell entlang der Küste in Boltenhagen -in diesem zentralen Bereich Boltenhagens maßgeblich durch das vorhandene Großgrün des ehemaligen Forstes geprägt.

An dieser Stelle wird auf den Bestand ausführlich eingegangen:

Abschnitt vom Schwanenweg bis zum Rallenweg

Der Abschnitt lässt ursprünglich vier Grundstücke mit einer jeweiligen Grundstücksgröße von knapp über 2.000m² erkennen. Durch eine spätere Teilung der Grundstücke entstand z. T. diesbezüglich ein Ungleichgewicht in der Bebauungsintensität.

Strandpromenade 40 "Deutsches Haus" und 40a

Die Parzelle wurde 1910 verkauft und darauf ein Hotel errichtet. Offensichtlich wurde später der östliche Teil des Grundstückes abgeteilt. Auf diesem Grundstück befindet sich ein kleineres Gebäude, nahe der Mittelpromenade, innerhalb des 30m-Waldabstandes.

Strandpromenade 40 (bestehend aus den Flurstücken 101/3, 101/1 und 101/4)

Grundfläche des Gebäudebestandes (nur Hauptgebäude): ca. 369 m²

Geschossfläche Hauptgebäude bei z.T. 4 Geschossen (incl. DG): ca. 785 m²

Waldabstand: bestehendes Hauptgebäude mit Abstand zum Wald von mindestens 15 m.

Strandpromenade 40a

Grundfläche des Gebäudebestandes (nur Hauptgebäude): ca. 77 m²

Geschossfläche Hauptgebäude bei 2 Geschossen (incl. DG): ca. 184 m²

Waldabstand: vorhandenes Hauptgebäude liegt innerhalb des 30m-Waldabstandes, wird jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht als erhaltenswert eingeschätzt.

Strandpromenade 41 "Südwest"

Die Parzelle wurde 1908 verkauft und 1912 mit einer Pension bebaut. Von 1946 bis 1954 war hier die Schule untergebracht und zu diesem Zweck wurde das Haus umgestaltet. Nach dieser Nutzung schloss sich eine Wohnnutzung, ebenfalls verbunden mit entsprechenden Umbaumaßnahmen, an. Dann war jahrelang keine Nutzung mehr vorzufinden (Leerstand); einhergehend mit unterlassener Instandhaltung.

Die Villa "Südwest" wurde im November 2008 aus der Denkmalliste nach Begutachtung durch die zuständigen Behörden gestrichen. Es wurde festgestellt, dass der wirtschaftliche Aufwand zur Sanierung des bestehenden Gebäudes in keinem angemessenen Verhältnis zum möglichen Ertrag nach der Sanierung und zu den Qualitäten des Gebäudes als Denkmal steht. Daraufhin wurde im April 2011 der Abbruch des Gebäudes genehmigt und vollzogen.

Auf dem südlichen Grundstücksteil sind verschiedene Nebengebäude ohne derzeitige Nutzung zu finden.

In letzter Vergangenheit haben sich die Eigentumsverhältnisse derart geändert, dass das Flurstück 101/5 mit dem Flurstück 102 eine Einheit bildet. Die geplante Bebauung ist nun im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Grundfläche des ehemaligen Gebäudebestandes (nur Hauptgebäude): ca. 370 m²

Ehemalige Geschossfläche Hauptgebäude bei 3 Geschossen (incl. DG): ca. 755 m²

Waldabstand: bestehendes Hauptgebäude liegt außerhalb des 30m-Waldabstandes; die weiteren südlichen Gebäude wirken störend und sind aus städtebaulicher Sicht nicht erhaltenswert.

Strandpromenade 42 und 42a

1909 wurde die Parzelle verkauft und 1912 das Haus "Waldfrieden" errichtet. 1980 wurde das Haus dem Blinden- und Sehschwachenverband übereignet und diente als eines der Häuser für blinde Kurgäste. 2001 wurde das Haus für "Betreutes Wohnen" bevorzugt für Sehbehinderte umgebaut; im Jahr 2002 fertiggestellt. Im südwestlichen Grundstücksbereich wurde das Flurstück 103/1 (Nr. 42a) in einer Größe von 420 m² abgeteilt und befindet sich eigentumsrechtlich in anderer Hand als Nr. 42.

Dieser jüngste bauliche Bestand (Nr. 42) gestaltet sich zahlenmäßig folgendermaßen:

Grundfläche des Gebäudebestandes (nur Hauptgebäude): ca. 362 m²

Geschossfläche Hauptgebäude bei 3 Geschossen (incl. DG): ca. 1014 m²

Waldabstand: Das bestehende Hauptgebäude besitzt einen Anbau, der in den 30m-Waldabstand hineinragt; Abstand der südlichen Fassade zum Wald beträgt 25m.

Auf Nr. 42a ist ein kleines Wohnhaus vorzufinden.

Grundfläche des Gebäudebestandes (nur Hauptgebäude): ca. 100 m²

Geschossfläche Hauptgebäude: ca. 130 m²

Waldabstand: Der bauliche Bestand des Hauptgebäudes auf dem Grundstück weicht hier von den benachbarten ab, Abstand zum Wald mindestens 21m.

Strandpromenade 43 "Niklot"

Die Parzelle wurde im Jahr 1911 erworben, worauf die Villa "Niklot" entstand. Im Jahr 2007 wurde die alte Villa abgebrochen und ein Neubau entstand hier.

Die Flurstücke 104/1, 104/5 und 104/4 sind die Flurstücke ursprünglich eines Grundstückes. Heute sind diese eigentumsrechtlich. Das Hauptgebäude "Niklot" befindet sich auf dem Flurstück 104/5.

Grundfläche des Gebäudebestandes (nur Hauptgebäude): ca. 415 m²

Geschossfläche Hauptgebäude bei 3 Geschossen: ca. 996 m²

Waldabstand: Der bauliche Bestand des Hauptgebäudes "Niklot" liegt außerhalb des 30m-Waldabstandes.

Das Flurstück 104/1 ist mit einem kleinen ziegelsichtigen Gebäude aus den 1930er Jahren bebaut. Hier handelt es sich ursprünglich um eine Dependance, also ein Nebengelass des Hauses "Niklot".

Grundfläche: ca. 19 m²

Geschossfläche: ca. 19 m²

Waldabstand: Baulicher Bestand (Gebäude) auf dem Flurstück 104/1: Das vorhandene Gebäude besitzt einen Abstand 13m zum Wald

4 Planungsgrundlagen

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 3. Dezember 2009 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg den Bebauungsplan Nr. 11a gemäß § 17 (1) des

Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 4. Januar 2010 hatte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass der Bebauungsplan Nr. 11a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Der Tourismus ist in besonderem Maße zu entwickeln. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine sukzessive Umwandlung der Bereiche SO Fremdenbeherbergung in Wohngebiete (wie es noch im Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB möglich war) nunmehr nicht zu befürchten ist, da das Dauerwohnen hier nur ausnahmsweise und untergeordnet zugelassen wird. Durch diese Festsetzung wird sowohl den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch den Entwicklungszielen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, wie sie im Flächennutzungsplan definiert worden sind, entsprochen.

Auf Grund der Änderung der Planung und der Teilung des Geltungsbereiches wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben die Planung erneut vorgelegt. Mit Schreiben vom 4. Mai 2011 erging die erneute Zustimmung zu dem Planvorhaben.

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 natürlicher Eignung für die Landwirtschaft. Das Ostseebad Boltenhagen ist der herausragende Fremdenverkehrsort in der Region Westmecklenburg und soll sich als einer der Fremdenverkehrsschwerpunkte gemäß RRPOP 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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I 2414)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung – 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)
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379)

4.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bereits wirksam. Er stellt für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes die entsprechende Darstellung Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dar. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzten Nutzungsarten entwickeln sich somit gem. § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

¹ Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG); 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



Abbildung 2: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Flächennutzungsplan (Auszug)
Maßstab: 1:5.000

4.2.3 Geltendes Recht

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen ist das Plangebiet als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Regelung des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist jedoch hier im Hinblick auf die zu verfolgenden städtebaulichen Ziele nicht ausreichend, so dass diese im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung mit Hilfe der Festsetzungen langfristig gesichert werden sollen.

Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a wurde das Bundesnaturschutzgesetz und in Folge auch das Landesnaturschutzgesetz M-V geändert. Nach dem bis zum 30. April 2010 gültigen Landesnaturschutzgesetz durften bauliche Anlagen grundsätzlich in einer Entfernung von 200m landwärts der Mittel-

wasserlinie der Ostseeküste nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Da gemäß § 34 BauGB für das Gebiet ein Anspruch auf Bebauung besteht, bzw. hiermit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt wird, galt § 19 Abs. 1 LNatG M-V jedoch nicht. Seit dem 1. März 2010 gilt das "neue" Bundesnaturschutzgesetz, damit einhergehend ebenfalls seit dem 1. März 2010 das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Hiernach gilt nunmehr ein Schutzstreifen von 150m von der Mittelwasserlinie, in dem bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Da gemäß § 34 BauGB für das Gebiet ein Anspruch auf Bebauung besteht, bzw. hiermit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt wird, gilt § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V jedoch nicht.

Anlagen an der Küste gemäß § 89 Landeswassergesetz M-V

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a wurde das Landeswassergesetz des Landes M-V novelliert (letzte Änderung seit 1. März 2010 in Kraft). Es dürfen gemäß § 89 LWaG M-V in einem Abstand von 200m landwärts von der Mittelwasserlinie grundsätzlich keine baulichen Anlagen an Küstengewässern errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, die auf Grund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist (§ 89 Abs. 4 i.V.m. § 82 Abs. 2 LWaG M-V).

Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V

Südlich der Mittelpromenade befindet sich eine innerörtliche Waldfläche. Der 30m-Abstand mit baulichen Anlagen zum Wald gemäß LWaldG M-V kann mit der vorliegenden Planung nicht gänzlich eingehalten werden. Innerhalb des 30m-Waldabstandes befinden sich bereits vorhandene bauliche Anlagen. Eine städtebauliche Ordnung ohne Unterschreitung des Waldabstandes ist hier jedoch nicht möglich. Bei der Planung der Bebauung und somit auch einer möglichen Erweiterung bildet der ortsbildprägende bauliche Bestand die Basis für eine ausnahmsweise Unterschreitung des Waldabstandes. Unter diesem Aspekt ist die Lage der Bebauung auf dem Grundstück im Einzelfall zu prüfen; der Waldabstand wird ggf. unterschritten werden. Dies ist jedoch im Einzelfall durch das zuständige Forstamt im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Die 30m-Waldabstandslinie wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Es wird auf die Beschreibung der Lage des baulichen Bestandes (Hauptgebäude) in Bezug auf den 30m-Waldabstand unter Pkt. "3. Städtebauliche Bestandsaufnahme" verwiesen.

Zur Umsetzung der Planungsziele wurde die Zustimmung für die Unterschreitung des Waldabstandes vom zuständigen Forstamt in Gostorf erteilt (Schreiben vom 27. April 2010). Hier handelte es sich jedoch um einen Entwurf in Form eines qualifizierten B-Planes, der bereits die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen festlegte. Weiterhin wird angemerkt, dass es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt, was nördlich und südlich durch Promenaden begrenzt wird. Die Gefährdungssituation durch einzelne, an den Wald heranrückende überbaubare Flächen wird als kaum verändert eingeschätzt. Auswirkungen für die künftigen Waldbewirtschaftungen sind aus Sicht der Gemeinde ebenfalls als kaum verändert einzuschätzen.

Wie schon aufgeführt, ist nun im Einzelfall nachzuweisen, dass eine neue Bebauung in Richtung des Waldabstandes nur erfolgt, wenn der benachbarte ortsbildprägende Bestand dies städtebaulich ermöglicht.

Stellplätze bzw. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Waldabstandsbereich ausnahmsweise zulässig, da die örtlichen Gegebenheiten sowie das städtebauliche Konzept auf den Grundstücken keine andere Anordnung zulassen.

4.2.4 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 11a besaß bereits Rechtskraft. Mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes M-V am 15. Mai 2008 wurde er jedoch für unwirksam erklärt. Es erfolgt nun eine Neuaufstellung des B-Planes. Während des Planverfahrens hat die Gemeinde beschlossen, grundsätzlich zu den Festsetzungen des

Standes der vorgenannten Satzung 2006 zurückzukehren; natürlich unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Grundlagen sowie der Berücksichtigung des vorgenannten Gerichtsurteils.

Davon ist die Gemeinde wieder abgewichen und hat beschlossen, das Plangebiet des B-Planes Nr. 11a zu teilen und die einzelnen Teile in Form eines einfachen Bebauungsplanes fortzuführen. Während des bisherigen langwierigen Aufstellungsverfahrens haben sich unterschiedliche Konflikte mit verschiedenen Schwerpunkten innerhalb des gesamten Gebiets gezeigt. Bedingt durch die Größe im Zusammenhang mit der Überplanung eines Gebiets mit baulichem Bestand zeigten sich zahlreiche Detailprobleme. Aus diesem Grunde wurde die Teilung des Planverfahrens gemäß unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen in vier Geltungsbereiche vorgenommen. Die Teilung erfolgte auch mit dem Ziel, das Verfahren für die einzelnen Teilbereiche möglichst schnell abzuschließen.

Da es sich hier um ein bestehendes Gebiet handelt, wird mit dem geänderten Entwurf vom 31. März 2011 ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Für die jeweils fehlenden Festsetzungen wird also die Bebauung in der näheren Umgebung des jeweiligen Vorhabens zum Vergleich herangezogen. Mit dieser Regelungstiefe wird eine individuellere Beurteilung des jeweiligen Einzelvorhabens möglich. Die getroffenen Festsetzungen sind jedoch weiterhin so detailliert, dass die Planungsziele erreicht werden können.

Das Verfahren wird als Regelverfahren nach dem BauGB geführt.

5 Städtebauliches Konzept der Planung

5.1 Bebauung/ Nutzung

Das Kapital des Ostseebades Boltenhagen ist neben der unmittelbaren Nähe zur Ostsee mit dem Sandstrand und dem unverbauten Hinterland vor allem das unverwechselbare Gesicht Boltenhagens, das sich in Form der noch erhaltenen Bäderarchitektur und der den Ort durchziehenden Grünstruktur ausdrückt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan gilt es, für einen zentrumsnahen Bereich Boltenhagens genau diese Merkmale langfristig zu schützen und wiederaufleben zu lassen. Um den Erhaltungsansprüchen gerecht zu werden und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit von Neu- und Umbauten nicht zu untergraben, wurde die vorhandene Bebauung einzeln aufgenommen und in ihrer historischen und städtebaulichen Bedeutung bewertet.

Die daraus folgenden Erkenntnisse begründen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die folgende Prioritätenfolge ist dabei bestimmend:

1. Erhaltung und Erneuerung unter Berücksichtigung des historischen Bestandes unter Hervorkehrung der städtebaulichen Qualitäten und Freiraumstrukturen des Plangebietes
2. Erhaltung und Erneuerung der Nutzungen in einem behutsamen und qualitätvollen Maß
3. Sicherung und Gewährleistung der Erneuerung des gebietsprägenden Großgrünbestandes
4. keine weitere Unterschreitung des 30m-Waldabstandes mit Erweiterungsmöglichkeiten als der ortsbildprägende Bestand

Der Geltungsbereich des vorliegenden Abschnitts des B-Planes umfasst nunmehr den:

- Abschnitt: vom Schwanenweg ("Deutsches Haus"/ Strandpromenade 40) bis zum Rallenweg (Haus "Niklot"/ Strandpromenade 43).

Die Festsetzungen tragen den städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb dieses Bereiches Rechnung.

Die Nutzung soll entsprechend den vorgefundenen Nutzungsarten auch weiterhin planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Plangebiet befinden sich Ferien- und Dauerwohnungen sowie Beherbergungsgewerbe.

Weiterhin befindet sich an einem Standort auch noch eine Einrichtung für Blinde und Sehbehinderte, aber auch sonstige Handicaps für das Ferienwohnen/ Dauerwohnen und damit verbundene Infrastruktureinrichtungen. Da dies mit der Ortstypik Ostseebad im Einklang steht, soll diese Nutzung ebenfalls gesichert werden. Da sich das Plangebiet entlang der Ostseeküste sowie der Hauptspazierwege des Ostseebades befindet, werden Nutzungen, die der touristischen Ausrichtung des Ostseebades entsprechen, als zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Aus diesem Grunde soll in dieser attraktiven Lage das Dauerwohnen in untergeordneter Form ausnahmsweise zulässig sein (keine schleichende Entwicklung zum Wohngebiet). Zur ganzjährigen Belebung und kulturellen Bereicherung des Ostseebades soll es planungsrechtlich ermöglicht werden, Gebäude und Einrichtungen zur Herstellung, Ausstellung und zum Verkauf von Keramik-/ Kunstobjekten zu nutzen.

Eine fühlbare quantitative Intensivierung im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die aktuellen, sehr unterschiedlichen Grundstücksverhältnisse sind hier im Zuge der Gleichbehandlung zu berücksichtigen, wobei das "SO Blindenheim" auf Grund seiner abweichenden Nutzung (ansonsten "SO Fremdenbeherbergung" im Plangebiet) als "Ausreißer" bewertet und nicht zur Verallgemeinerung herangezogen wird.

5.2 Verkehrsmäßige Erschließung

5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nördlich der alleinigen Hauptverkehrsachse Boltenhagens, der Ostseeallee, welche parallel zur Küste verläuft. Es ist durch die abzweigenden Querverbindungen Rallenweg und Schwanenweg, die an die Mittelpromenade bzw. weiter an die Strandpromenade anschließen, an die Ostseeallee angebunden.

Diese Querverbindungen sollen auch weiterhin der Erschließung dienen und erhalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) und seit Dezember 2007 über die Erschließungsstraße von Eulenkrug zur Marina Tarnewitz an die Landesstraße L 01 (Wismar – Dassow) überregional angebunden.

Die Ostseebautobahn A 20 ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

Lediglich durch die Tatsache, dass hier die Grundstücke Nr. 40a und Nr. 41 bereits einige Jahre leer stehen und ungenutzt sind, lässt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber dem jetzigen Zustand erwarten. Dies wäre jedoch auch ohne die Planaufstellung gegeben, da die Grundstück auch nach § 34 BauGB bebaubar wären. Die vorhandenen Erschließungsstraßen und Wege sind in der vorliegenden Form geeignet, die verkehrliche Erschließung auch weiterhin zu gewährleisten.

5.2.2 Interne Erschließung

Es besteht das Ziel, sämtliche Grundstücke über die Mittelpromenade zu erschließen, um so die Strandpromenade dem fußläufigen Verkehr vorzubehalten, da die Strandpromenade einen beliebten Spazierweg und somit einen Fußweg mit Erholungscharakter darstellt. Alle Baugrundstücke besitzen eine direkte Anbindung an die Mittelpromenade, so dass dies problemlos möglich ist (erfolgt also bereits in dieser Form).

5.2.3 Ruhender Verkehr

Um die städtebauliche Struktur und den Charakter des Gebietes so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sollen Stellplätze und Garagen nur oberirdisch und auf den Baugrundstücken zwischen den südlichen Fassaden der Hauptgebäude und der Mittelpromenade der festgesetzten Sondergebiete "Fremden-

beherbergung" und "Blindenheim" zugelassen werden. Hierbei ist auf den Erhalt der Bäume zu achten, welche bereits entsprechend festgesetzt sind.

Es soll eine möglichst nahe Lage der Stellplätze zur "Mittelpromenade" gesichert werden, damit möglichst kurze Fahrwege und geringe Verkehrsbewegungen auf den Grundstücken die Ruhe so wenig wie möglich stören, und eine möglichst geringe Versiegelung erfolgen wird. Der zum Wasser orientierte Bereich der Baugrundstücke soll von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Schon vorhandene Garagen bzw. Stellplätze genießen Bestandsschutz. Die Landesbauordnung weist keine konkreten Zahlen aus; die Anzahl hat sich am Bedarf des konkreten Vorhabens zu orientieren, so dass Konflikte mit landesrechtlichen Regelungen nicht befürchtet werden.

5.2.4 Fuß-, Rad-, und Reitwege

Die Mittelpromenade dient – wie oben aufgeführt – der Erschließung der Grundstücke. Die Mittelpromenade ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut und wird somit auch für den fußläufigen Verkehr genutzt; ebenso die Verbindungswege von der Ostseeallee zur Strandpromenade.

Die Strandpromenade ist ein beliebter Spazierweg parallel zum Ostseestrand und bleibt unter Berücksichtigung des Erholungscharakters für den Kfz-Verkehr gesperrt. Die Strandpromenade ist Bestandteil des örtlichen Rad- und Wanderwegenetzes. Reitwege sind im Plangebiet nicht geplant.

5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trinkwasser/ Abwasser

Die Wasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden. Da der bauliche Bestand bereits vorhanden ist und lediglich eine maßvolle Entwicklung des Gebietes mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebt wird, besteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Bedarf zur Neuregelung.

Anfallende Abwässer werden über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Boltenhagen zugeführt. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten, wobei eine vollständige Ableitung des Niederschlagswassers über das Kanalnetz aufgrund begrenzter Kapazität nicht möglich ist.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) auf den Grundstücken versickert werden. Eine Direkteinleitung in angrenzende Oberflächengewässer darf nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen und bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Ferner ist der Versiegelungsgrad der Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen. Da bereits baulicher Bestand vorhanden ist und Probleme mit der Versickerung des Niederschlagswassers nicht bekannt sind, geht die Gemeinde davon aus, dass auf Grund der auch künftig relativ unveränderten Situation kein Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung besteht. Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 13. Januar 2010 mit, dass eine zentrale Ableitung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

5.3.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Geschossflächenzahl, der max. zulässigen Geschossanzahl sowie der Gefahr der Brandausbreitung zu dimensionieren. Für den Löschwasserbedarf gelten die Richtwerte für den Grundschutz (allgemeines Brandrisiko). Der Landkreis, SG Bauordnung und Bauleitplanung, hat in seiner brandschutzrechtlichen Stellungnahme vom 11. Mai 2009 (Bestätigung durch Stellungnahme vom 12. Januar 2010) mitgeteilt, dass hiernach der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebietes mindestens $1.600\text{l}/\text{min}=96\text{m}^3/\text{h}$, ausgehend von einer mittleren

Gefahr der Brandausbreitung ohne besonderen Nachweis einer geringen oder erhöhten Gefahr der Brandausbreitung) beträgt.

Die so ermittelte Löschwassermenge ist für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Löschwasserentnahmestellen dürfen von keiner Stelle der Bebauung mehr als 300m entfernt sein.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung stehen folgende Hydrantenstandorte zur Verfügung:

- nahe Haus Strandpromenade 42: Unterflurhydrant UFH 150, Durchfluss 89 m³/h

Die genannte Durchflussmenge beziehen sich auf einen Vordruck von 1,5 bar bei Einzelmessung an jedem Hydranten.

Eine Vereinbarung zur Lieferung von Löschwasser in dem betreffenden Gebiet besteht für alle genannten Hydranten zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckverband Grevesmühlen.

Inwieweit im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere, über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung erforderlich ist (Objektschutz), ist im Rahmen der Objektplanung (Genehmigungsvorlage) festzustellen. Für die erforderliche Löschwasserbereitstellung zum Objektschutz haben der Eigentümer, der Betreiber oder sonstige Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

5.3.3 Energie

Die Stromversorgung wird durch die eon/edis sichergestellt. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch Anschluss an das Gasnetz der eon/Hanse. Da das Plangebiet bereits bebaut ist und auch künftig lediglich maßvolle bauliche Erweiterungen vorgenommen werden dürfen, besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung diesbezüglich kein Regelungsbedarf.

5.3.4 Kommunikation

Das Kommunikationsnetz der Telekom ist bereits entsprechend ausgebaut; durch die vorliegende Bauleitplanung besteht kein Änderungs- oder Erweiterungsbedarf des Netzes.

5.3.5 Müll

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg und erfolgt bereits für das Plangebiet. Durch die vorliegende Bauleitplanung besteht kein genereller Änderungs- oder Erweiterungsbedarf.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Basis für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet eine ausführliche Bestandsanalyse des Plangebietes, weiterhin das städtebauliche Konzept.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß der derzeit vorherrschenden Nutzung in Form von Sondergebieten für Fremdenbeherbergung und einem Sondergebiet Blindenheim festgesetzt und entspricht somit auch den Zielen und Zwecken der Planung (sh. vorangegangene Darstellungen dieser Begründung).

Das SO Fremdenbeherbergung 1 dient überwiegend der Unterbringung von Beherbergungs- und Kureinrichtungen; Erholungsheimen, die insbesondere der Kur dienen; Ferienwohnungen und Ferienhäuser; und untergeordnet dem Dauerwohnen.

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäuser, -wohnungen:

Hierdurch sollen die für die touristische Infrastruktur erforderlichen Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste und Urlauber, wie kleine Hotels, Pensionen, Gastehäuser, Ferienappartments, -wohnungen, -häuser, im Hinblick auf die Umgebung planungsrechtlich ermöglicht werden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung mit den im Gebiet vorhandenen Dauerwohnungen ist nicht zu befürchten.

- Betriebe/ Einrichtungen für den Kur- und Erholungsaufenthalt:

Diese Festsetzung dient der Infrastruktur hinsichtlich der Entwicklung Boltenhagens zu einem ganzjährigen Erholungsort; es umfasst die Möglichkeiten zur Entwicklung von Kureinrichtungen, Kur- und Erholungsheimen incl. zugehöriger Einrichtungen und bietet somit Raum für die erforderlichen Unterbringungs- und Anwendungskapazitäten.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- untergeordnete Anzahl von Wohnungen für das dauerhafte Wohnen:

Mit dieser Festsetzung wird dem traditionell verankerten Wohnen im Plangebiet Rechnung getragen, da eine weitere Entwicklung über den bloßen Bestandsschutz hinaus ermöglicht werden soll. Die einzelnen Sondergebietsflächen "Fremdenbeherbergung" sind hierbei in ihrer Gesamtheit zu betrachten.

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Kur- und Feriengäste dienen:

Hierdurch soll die touristische Infrastruktur unterstützt werden, um besonders vielschichtige Angebote (speziell "Gesundheitstourismus") anbieten zu können. Angesprochen werden Feriengäste, die gesundheitliche Anwendungen auch während ihres Urlaubes wahrnehmen möchten bzw. müssen (bspw. Einrichtungen für Heilgymnastik, Massagen, medizinische Bäder, etc.).

- Gebäude und Einrichtungen zur Herstellung, Ausstellung und Verkauf von Keramik-/ Kunstobjekten:

Zur ganzjährigen Belebung des Tourismus sollen Synergieeffekte genutzt werden. Die vorgenannte Nutzung soll so einen kleinen Bestandteil eines vielschichtigen Angebotes darstellen. Gebäude und Einrichtungen für die Herstellung, Ausstellung und den Verkauf von Keramik-/ Kunstobjekten sollen hier in geringem Umfang planungsrechtlich ermöglicht werden, soweit dieses mit der weiteren Nutzung verträglich ist. Es ist davon auszugehen, dass keine Störungen der benachbarten Nutzungen hervorgerufen werden; darüber hinaus sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens die konkreten immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche zu regeln.

Da unter keinen Umständen der Gebietscharakter, der die Fremdenbeherbergung in den Vordergrund stellt, gefährdet werden soll, sind einige Nutzungen ausnahmsweise zulässig. In weiterführenden Planungen und Genehmigungsverfahren ist somit stets das gemeindliche Einvernehmen erforderlich.

Notwendige Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig. Die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen soll zur Mittelpromenade orientiert werden um den wasserseitigen Bereich für die gartengebundene Erholungsnutzung freizuhalten.

Um den Fortbestand der Einrichtungen für den Klinikbetrieb und Blinde, die hier bereits auf lange Tradition zurückblicken können, planungsrechtlich zu sichern, wurden diese entsprechend festgesetzt. Im Falle des Sondergebiets „Blindenheim“ werden die vorhandenen Nutzungen wie Ferien- und Dauerwohnen für Blinde, Sehbehinderte und sonstige Handicaps berücksichtigt, ebenso die damit verbundenen Infrastruktureinrichtungen. Es handelt sich hier um gleichrangige Nutzungen, die wechselseitige Verträglichkeit ist zu beachten. Keine der Nutzungsarten soll ein deutliches Übergewicht über die anderen gewinnen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob das jeweilige Einzelvorhaben das Gleichgewicht von wechselseitiger Verträglichkeit wesentlich stören würde.

Die Festsetzungen berücksichtigen somit die vorgefundene Nutzungsstruktur. Mittels textlicher Festsetzungen wird die jeweilige Art der Nutzung näher definiert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Würdigung der besonderen Bedeutung des Gebietes für die Entwicklung der Gemeinde zu einem Ostseebad wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Gleichzeitig soll jedoch genügend Freiraum bleiben, um eine Beurteilung im Einzelfall gemäß § 34 BauGB zu ermöglichen. Als Grundlage dient hierbei die Bestandsanalyse. Um die städtebauliche Struktur und den Gebietscharakter zu erhalten,

wird hier nur die Geschossfläche festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich eng am historischen Bestand. Das Maß der baulichen Nutzung wird als relative Zahl (max. GFZ) festgesetzt, um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

Weiterhin wird der bauliche Bestand bei der Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse, der max. Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt.

In geringem Umfang sind somit teilweise bauliche Erweiterungen möglich. Im Falle des Hauses "Waldfrieden" wird die allgemein vorherrschende Geschossflächenzahl des betreffenden Abschnitts mit dem Bestand überschritten. Auf Grund der abweichenden Nutzungsart gegenüber den weiteren Nutzungen im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung der Planziele und des Plankonzeptes wird diese Spitze hier gemäß dem Bestand festgesetzt.

Da sich die vorhandenen Geschossflächenzahlen (Bestand) zum Einen sehr unterschiedlich pro Baugrundstück, aber auch durch nachträgliche Grundstücksteilungen teilweise sehr hoch darstellen, wurden zur Festsetzung während des Planverfahrens mehrere Varianten in Betracht gezogen.

Letztlich hat sich die Gemeinde entschieden, den historischen Gebäudebestand sowie die historischen Grundstücksverhältnisse als Grundlage für die B-Plan-Festsetzungen zu betrachten. Für die Grundstücke Strandpromenade Nr. 40a, 41 und 42a ergibt sich somit eine GFZ von 0,38. Dies wird auch als städtebaulich am besten verträglich in Bezug auf die benachbarten B-Plan-Gebiete Nr. 11a_1 und 11a_3 erachtet, die wesentlich geringere Ausnutzungen haben. Für die übrigen Bereiche (Strandpromenade Nr. 40,42 und 43) entspricht die dafür festgesetzte GFZ dem derzeit/seinerzeit vorhandenen Bestand, der sich durch Grundstücksteilungen bzw. fiktive Baugenehmigungen in der jüngeren Vergangenheit eher zufällig entwickelt hat.

Eine Aufrundung wird hier nicht vorgenommen, da diese eine wesentliche Erhöhung der Nutzungsintensität mit sich bringen würde.

Ermittlung der Geschossfläche

Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt unter Anrechnung von Flächen der Aufenthaltsräume aus "Nicht-Vollgeschossen" einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände.

Die Geschossfläche ist ein Kriterium für die städtebauliche Dichte. Damit durch die geschickte Anordnung von Nichtvollgeschossen die Begrenzung der Geschossfläche nicht unterlaufen werden kann, wird die Anrechenbarkeit dieser Flächen vorgeschrieben.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt, insofern regelt sich die Überbauung der Grundstücke nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Die Bebauung hat sich im Einzelfall an den ortsbildprägenden Baufluchten auszurichten, ebenso sind die ortsbildprägenden Abstandsflächen einzuhalten. Die ortsbildprägende über Jahrzehnte gewachsene, charakteristische städtebauliche Struktur ist so zu berücksichtigen. Dies wird im Übrigen auch durch die vorhandene Erhaltungssatzung unterstützt.

Weiterhin wird die Lage der Bebauung auf dem Grundstück von dem zu erhaltenden Großgrün und dem Abstand zum südlich gelegenen Wald i.S. des LWaldG M-V reglementiert.

Die Festlegung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der zulässigen Dachneigungen resultiert aus dem Studium der historischen Vorgaben sowie der Einfügbarkeit in die vorhandene bzw. wiederherzustellende städtebauliche Struktur.

6.4 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Dem städtebaulichen Konzept folgend, soll die Strandpromenade auch weiterhin dem fußläufigen Verkehr/ Radverkehr vorbehalten bleiben und als Wander- und Radweg fungieren, womit die wichtige Erholungsfunktion des Ostseebades auch weiterhin gesichert ist.

Die Erschließung der einzelnen privaten Grundstücke erfolgt über die Mittelpromenade, die dementsprechend als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt wird.

Es besteht das Ziel, die Strandpromenade in ihrer Funktion als beliebten Spazier- und Radweg und somit einen Weg mit Erholungsfunktion zu sichern und zu stärken, was insgesamt dem Erholungscharakter des Ostseebades entspricht und diesen stärkt. Somit wurde eine Festsetzung getroffen, die eindeutig festlegt, dass die Grundstückszufahrten nur an der Mittelpromenade zulässig sind (4.).

6.5 Grünflächen

Nördlich der Strandpromenade befindet sich eine Grünfläche im Übergang zum Strand. Diese wird gemäß dem Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Düne" festgesetzt. Südlich der Strandpromenade bildet ein Grünstreifen von ca. 7 m den Übergang zu den privaten Grundstücken. Dieser wurde ebenfalls entsprechend seinem Bestand nach als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

6.6 Flächen für den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

In das Gebiet des vorliegenden B-Planes ist die gewidmete Sturmflutschuttdüne einbezogen. Die Unterhaltung der Düne erfolgt nach wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Entsprechend dem Bestand wird nördlich der Strandpromenade somit eine Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt.

Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe u. ä. sind im gesamten Plangebiet sparsam zu versiegeln, da eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach wasserrechtlicher Prüfung zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Derzeit sind keine Probleme mit der Versickerung des Niederschlagswassers bekannt. Da mit der vorliegenden Bauleitplanung lediglich eine maßvolle Entwicklung des Gebietes ermöglicht wird, geht die Gemeinde davon aus, dass eine grundlegende Änderung der Situation nicht eintritt, und somit eine dezentrale Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers auch weiterhin problemlos möglich sein wird. Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 13. Januar 2010 mit, dass eine zentrale Ableitung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Demzufolge wurde die textliche Festsetzung noch konkretisiert.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mittels Festsetzung wird hier nochmals die Ausführung von Park- und Stellplatzflächen aus natürlichen Materialien geregelt, um eine hohe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten.

6.8 Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene Großbaumbestand ist zu erhalten. Während der Baumaßnahmen fortfallende oder beeinträchtigte Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

6.9 Höhenlage

Zur eindeutigen Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen, ist es notwendig einen geeigneten Bezugswert festzulegen. Hierbei wird der natürliche Höhenunterschied vom Bezugspunkt bis zur Gebäudemitte entsprechend gewürdigt.

Um eine Regelung hinsichtlich unterirdischer Garagen zu treffen, die der Bedeutung des Plangebietes im Ostseebad gerecht wird, wurde auch hier die Höhenlage konkretisiert.

6.10 Regelungen für den Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bau- und keine Bodendenkmale bekannt. In diesem Zusammenhang wird auf die Strandpromenade 41 hingewiesen: Die Villa "Südwest" wurde vor kurzem aus der Denkmalliste gestrichen.

6.11 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt dazu, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Dieser Ermächtigung entspricht die Regelung in § 86 LBauO M-V zu den örtlichen Bauvorschriften, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auf Grund der städtebaulichen und gestalterischen Vorprägung erachtet es die Gemeinde zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes als notwendig, einige Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen, die sich jedoch auf ein Minimum reduzieren. Weitere Festlegungen sollen in einer Gestaltungssatzung getroffen werden. Als Grundlage diente die Bestandsanalyse des Gebietes, nach denen das ortstypische Erscheinungsbild ermittelt wurde (Gebäudestellung, Dachform/ -neigung, Firstrichtung). Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sind wesentlicher Bestandteil zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und entsprechen der ortstypischen Bauweise im Plangebiet.

Die Bestandsanalyse zeigt, dass jedes Grundstück mit seiner Bebauung individuell gestaltet ist und sich von der Nachbarbebauung unterscheidet. Um diese gebietsprägende Eigenart auch weiterhin zu sichern, wurden die entsprechenden textlichen Festsetzungen getroffen (Text B – Ziffer 10).

Um ggf. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen ahnden zu können, wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen (Text – B Ziffer 10).

7 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m²]
1 Baugebiete	8.139
▪ Sonst. Sondergebiet Fremdenbeherbergung 1 (SO Fremd 1)	6.561
▪ Sonst. Sondergebiet Blindenheim (SO Blind.)	1.578
2 Verkehrsflächen	2.222
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg befahrbar)	476
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	581
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V)	1.165
3 Grünflächen	5.364
▪ Parkanlage	733
▪ Dünen	4.631
4 Flächen für den Hochwasserschutz	4.631*
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	15.725

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

* wird nicht auf den Geltungsbereich angerechnet, da Fläche bereits anderweitig enthalten
Flächenermittlung auf Basis der Planzeichnung

8 Durchführung der Planung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Durchführung der Planung nicht notwendig.

Bei der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung entstehen der Gemeinde keine Kosten, da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt und eine Neuordnung hinsichtlich Grunderwerb, Straßenbau, Kanalisation, Straßenbeleuchtung, Markierung und Beschilderung, o. ä., nicht vorgenommen wird.

9 Umweltbericht

Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalt und Ziele des Plans

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ostseeallee und dem Küstenwald und schließt in östlicher Richtung an das Ortszentrum Boltenhagens und den Bebauungsplan Nr. 11a_1 an. Es wird durch die Verkehrsflächen Strandpromenade und die Mittelpromenade, welche beide in Ost-West-Richtung verlaufen, strukturiert. Es wird hauptsächlich durch die villenartige Bebauung geprägt, in welcher Ferien- und Dauerwohnungen zu finden sind, ebenso Pensionen und Einrichtungen für den Kurbetrieb.

Es sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu einer städtebaulich geordneten und siedlungsstrukturell angepassten Bebauung östlich des Ortszentrums geschaffen werden.

Das Plangebiet nimmt in Boltenhagen eine hervorzuhebende Stellung innerhalb des Gemeindegebietes ein, da es einen wichtigen Abschnitt der baukulturellen und damit einhergehenden schon frühen touristischen Nutzung im Sinne der Fortentwicklung Boltenhagens zu einem Ostseebad dokumentiert. Die Gemeinde strebt für das Plangebiet die Festschreibung und behutsame Entwicklung der Gebietsstrukturen hinsichtlich der langfristigen Erhaltung und behutsame Erneuerung der städtebaulichen Qualitäten und Freiraumstrukturen sowie des Erscheinungsbildes an; ebenso die Erhaltung der Nutzungen und Entwicklung in einem behutsamen und qualitätvollen Maß; weiterhin weitestgehende Sicherung und Gewährleistung der Sicherung und Erneuerung des gebietsprägenden Großgrünbestandes.

Da Boltenhagen der Fremdenverkehrsschwerpunkt in der Region ist, ist auch der Tourismus als Wirtschaftszweig in besonderem Maße zu entwickeln. Neben einer bedarfsgerechten Erweiterung des Angebotes gilt es insbesondere die Qualität der Beherbergungseinrichtungen und der touristischen Infrastruktur zu entwickeln. Weiterhin werden Nutzungen zugunsten Blinder, sehbehinderter und sonstiger Gehandicapter festgesetzt, da diese seit vielen Jahren traditionell im Ostseebad verankert sind.

9.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben der Standorte

Die Festsetzungen wurden auf der Basis der Bestandsanalyse getroffen. Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß der derzeit vorherrschenden Nutzung in Form von Sondergebieten "Fremdenbeherbergung" und "Blindenheim" festgesetzt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Festsetzung der Geschossfläche und die Trauf- und Firsthöhen und richtet sich nach dem baulichen Bestand und dem Großgrün. Die weitere Überbauung ist gemäß §34 BauGB im Einzelfall zu beurteilen und richtet sich somit nach dem Bestand bzw. der näheren Umgebung, da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt.

Die vorhandenen Verkehrswege werden weiterhin in der vorhandenen Form genutzt. Es besteht das Ziel, sämtliche Grundstücke über die Mittelpromenade, um so die Strandpromenade dem fußläufigen bzw. dem

Rad-Verkehr vorzubehalten, da diese einen beliebten Spazierweg darstellt und die Erholungsfunktion des Ostseebades hervorhebt.

Grünflächen und Bäume wurden in ihrem Bestand erfasst. Die Grünflächen wurden entsprechend ihrer Funktion als "Düne" oder "Parkanlage" festgesetzt; die Bäume wurden als dauerhaft zu erhalten festgesetzt.

9.1.3 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Wie schon aufgeführt, wird mit der vorliegenden Bauleitplanung ein bestehendes Baugebiet überplant. Es ist gemäß § 34 BauGB auch ohne die Planung bebaubar. Eine Erhöhung der Bebauungsintensität gegenüber der bisherigen Rechtslage ist mit der Planung nicht verbunden.

9.1.4 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Im Landschaftsplan der Gemeinde ausgesprochene Empfehlungen ist der Schutz und langfristige Erhalt des vorhandenen Großbaumbestandes, um den Charakter des stark durchgrüneten Siedlungsbereiches zu erhalten. Abgängige Bäume sollten durch heimische, standortgerechte ersetzt werden. In den küstenparallelen Siedlungsbereichen wird das Ortsbild in starkem Maße von Großbäumen bzw. von Waldbeständen geprägt. So wird auch das Gebiet zwischen dem Küstenwald und der Seepromenade mit Kiefern und Eichen genannt. Die zusammenhängenden Waldbereiche innerhalb der Ortslage sollten insbesondere im Hinblick auf ihre Küstenschutzfunktion langfristig erhalten werden. Innerhalb der Bauflächen ist die Küstenschutzfunktion der Gehölzbestände stark eingeschränkt, eine gewisse Bedeutung kommt jedoch auch diesen Gehölzen als Windschutz zu.

Im Vorläufigen Gutachtlichen Landschaftsprogramm (2003) wird das gesamte Gemeindegebiet von Boltenhagen als Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft. Den Belangen des Naturschutzes soll bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden. Gleichzeitig ist das gesamte Gemeindegebiet als Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung dargestellt. Die für die Erholung besonders geeigneten Landschaftsräume sollen weder durch andere Nutzungen noch durch die Erholungsnutzung selbst beeinträchtigt werden. Boltenhagen gehört zu einem störungsarmen Landschaftsraum mit geringer Zersiedlung und Zerschneidung durch Verkehrsachsen.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg (Erste Forstschriftung 2008) sind für das Plangebiet keine Ziele definiert. Grundsätzlich ist jedoch auch hier der Erhalt der naturnahen Küstenwälder zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan grenzt im Norden unmittelbar an das Europäische Vogelschutzgebiet "Küstenlandschaft Wismarbuch" (DE 1934-401, Stand: Kabinettsbeschluss vom 29.1.2008) an. Das StAUN Schwerin teilte in seiner Stellungnahme vom 2. Februar 2005 im vorhergehenden Verfahren (zum nun nichtigen Bebauungsplan) mit, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes für den nicht zum Gemeindegebiet gehörigen Bereich des Küstengewässers, für den das StAUN gemäß § 56 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V als Fachbehörde für Naturschutz zuständig ist, nicht erkennbar ist.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen grenzt mit dem östlichen Gemeindegebiet an das FFH-Gebiet "Wismarbuch" (DE 1934-302) und mit dem westlichen Gemeindegebiet im Westen an das FFH-Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301).

Aufgrund der vorliegenden Planung ist von keinen Beeinträchtigungen auf die vorgenannten Natura-2000-Gebiete auf Grund der Überplanung des Bestandes auszugehen, da die Nutzungsintensität gegenüber der vorhandenen Baubauungsmöglichkeit nicht erhöht wird.

Durch die vorliegende Bauleitplanung allein ergeben sich derzeit keine Auswirkungen, die erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des in der Nähe gelegenen Schutzgebietes nach sich ziehen könnten, was auch die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 12. Januar

2010 mitteilt. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorgenannten Schutz- und Erhaltungsziele in der Summe mit weiteren Planungen und Projekten verweist die Gemeinde auf die FFH-Vorprüfung zum westlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8. Hier wurde im Ergebnis festgestellt, dass unter Berücksichtigung der gegebenen Bestandssituation (Übernachtungs- und Tagesgäste) und anderer Planungen, die weitere Bettenkapazitäten schaffen und Strandgäste nach Boltenhagen bringen, sowohl während der Badesaison als auch während der übrigen Jahreszeit keine schädigenden Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebiets zu erkennen sind.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich Boltenhagen 3,20m ü NHN (3,00m ü HN), höhere Wasserstände sind möglich. 1994 wurde in Boltenhagen zum Schutz des Strand- und Dünenbereiches Vorstrand, Strand und Düne verstärkt. Zudem fanden in diesem Abschnitt auf der ca. 40 m breiten und im Durchschnitt 4 m ü. HN hohen Düne auf der Südseite umfassende Ergänzungspflanzungen statt. Dieser Bereich und auch der landseitige maximal bis 12m breite Gehölz- und Grünstreifen entlang der Strandpromenade ist nach dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern als Küstenschutzwald Typ 2 ausgewiesen. Die rechtliche Grundlage bildet der § 83 LWaG. Demnach sind Küstenschutzwälder Elemente der Küsten- und Hochwasserschutzsysteme, die gemäß § 83 LWaG (1) der Unterhaltungslast des Landes Mecklenburg-Vorpommern unterliegen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die villenartige Bebauung, in welcher Unterkünfte für Feriengäste, Dauerwohnen sowie Einrichtungen für Blinde, Sehbehinderte und sonstige Handicapped zu finden sind. Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen ist das Plangebiet als Innenbereich nach §34 BauGB zu beurteilen. Die Regelung des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist jedoch hier im Hinblick auf die zu verfolgenden städtebaulichen Ziele nicht ausreichend, so dass diese im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung mit Hilfe der Festsetzungen langfristig gesichert werden sollen.

Naturräumlich bildet der Planungsraum den zentralen Küsten- und Uferbereich innerhalb der weitgeschwungenen Boltenhagen-Bucht, die innerhalb der Wismar-Bucht als westlichste Rundbucht durch einen geradlinigen und ausgeglichenen Verlauf gekennzeichnet ist.

Der Planungsraum ist geprägt durch diese besondere naturräumliche Gegebenheit; er liegt innerörtlich und ist bereits bebaut. Von besonderem ökologischen und visuellen Wert sind insbesondere der durchgängige Wald- und Gehölzbestand, der seeseitig von der Mittelpromenade locker bebaut wurde sowie der zum Planungsraum gehörende Dünenabschnitt seeseitig der Strandpromenade.

Auch die **abiotischen Standortfaktoren** werden maßgeblich durch die unmittelbare Ostseenähe geprägt. Standortbestimmend und vegetationsprägend sind einerseits die lokalklimatischen Verhältnisse, die vor allem durch den Einfluss des Wassers bestimmt werden. Andererseits sind es geologisch-bodenkundliche Parameter, die das Erscheinungsbild dieses Landschaftsausschnittes bestimmen.

Bezüglich der klimatischen Werte bestimmen maritime Einflüsse die Klimadaten. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt 550 mm, die mittlere Jahrestemperatur 8.0 °C, das Temperaturmittel im Januar 0.5 °C und im Juli 17.5 °C. In küstennahen Räumen ist grundsätzlich mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Die küstentypische Windzirkulation wird jedoch im Planungsraum durch die windbremsende Wirkung des durchgängigen Großbaumbestandes gemindert. Lediglich im Dünen- und Strandbereich ist bei den vorherrschenden Nord- und Nordwestwinden mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. An windschwachen Tagen sind Windbewegungen zu erwarten, die sich durch die unterschiedliche Erwärmung von Land und Meer ergeben.

Im geschlossenen Waldstreifen und in abgeminderter Form auch im aufgelichteten und bebauten Waldstreifen seeseitig der Mittelpromenade sind die kleinklimatischen Einflussfaktoren des Waldes wirksam. Neben der windbremsenden Wirkung gehört dazu vor allem die Abschwächung von Temperaturextremen.

Die Standortverhältnisse werden desweiteren vom geologischen Untergrund des Dünenzuges, der sich zwischen Ostsee und dem ehemaligen Küstenüberflutungsmoor der Tarnewitzer Niederung erstreckt, bestimmt. Gemäß der nacheiszeitlichen Küstenausgleichsprozesse ist der gesamte Oberbodenbereich vom angewehten bzw. erodierten Dünen sand gebildet. Nach Fixierung des Dünenbereiches in Folge von Küstenschutzmaßnahmen hat sich in Verbindung mit der durchgängigen Gehölzbestockung im Laufe der Jahrzehnte ein gewisser Feinerde- und Humusanteil im Oberbodenbereich entwickelt. Bodenart bedingt ist die für das Pflanzenwachstum bedeutsame Wasserhaltekapazität gering, die Grundwasserneubildungsrate dagegen hoch und die Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen jedoch ebenfalls stark erhöht.

Bezüglich der **Arten- und Lebensgemeinschaften** sind die Biotopstrukturen des Strand- und Dünenbereiches sowie die gesamte landseitige Fläche landseits der Strandpromenade zu beschreiben und zu bewerten.

Der gesamte Strandabschnitt unterliegt als intensiv genutzter Sandstrand keinem naturschutzrechtlichen Schutzstatus. Auch die mit Strandhafer bepflanzte Dünenkrone erfüllt zwar wichtige Funktionen im Küstenschutz, ist aber ebenfalls nur in den Dünenbereichen, die durch ständige Sandzufuhr und durch das Vorkommen der kennzeichnenden Pflanzenarten der Weißdüne geprägt sind, als gesetzlich geschütztes Biotop zu werten.

Im Zuge von umfangreichen Küstenschutzmaßnahmen wurde 1994 auch die Düne im Abschnitt des Geltungsbereiches erhöht und seeseitig bepflanzt. Die im Durchschnitt 8 m breite Schutzanpflanzung wurde ausschließlich aus heimischen windfesten und erosionsschützenden Strauch- und Baumarten in dichtem Verband hergestellt. Vorhandenes Großgrün, vornehmlich Stieleichen und Kiefern, wurden in die Anpflanzungsfläche integriert. Trotz der erst künstlich entstandenen Anlage zeigt die derzeit noch gezäunte Anpflanzungsfläche bereits im dritten Jahr nach Fertigstellung deutliche Anklänge an ein gesetzlich geschütztes Dünengebüsch und unterliegt (unabhängig vom Schutzstatus bezüglich des Hochwasserschutzes) bereits jetzt oder zumindest mittelfristig dem besonderen Schutzstatus eines gesetzlich geschützten Biotops.

Zum Strand führen mit Holzbohlen befestigte Zugänge von der Strandpromenade zum Strand, welche sich im Geltungsbereich und seiner Umgebung befinden.

Durchgängiger Großbaumbestand prägt den gesamten großzügig und locker bebauten Bereich zwischen Mittel- und Strandpromenade. Eine Bebauung dieses Waldstreifens setzte vor ca. 100 Jahren ein. Der kieferngeprägte Dünenwald wurde aufgelichtet. Auf nahezu allen Grundstücken sind jedoch Kiefern oder Eichen verblieben, so dass im gesamten bebauten Streifen mit den meist villenartigen Häusern der Waldcharakter erhalten blieb. Die Küstenschutz- und Lebensraumfunktion ist jedoch auch hier durch die durchgängige Bebauung erheblich gestört. Neben der Überbauung und gärtnerischen Nutzung (und in der Folge Florenverfälschung) wirkt sich insbesondere die Befahrung und somit Bodenverdichtung der Grundstücke sowie das Fehlen von mehrschichtigen Bestandsstrukturen, v. a. auf der Nordseite der Grundstücke (in Angrenzung zum ausgewiesenen Küstenschutzwald Typ 2) nachteilig aus. Nur auf den kleinflächig ungenutzten Grundstücksteilen werden die Schutzfunktionen vollständig gewährleistet. Sämtlichen Bäumen muss jedoch eine herausragende ortsbildprägende und siedlungstypische Bedeutung beigemessen werden.

Die mittels Verbundpflaster befestigte Mittelpromenade ist in diesem Abschnitt derzeit über den Schwanenweg und den Rallenweg von der Ostseeallee aus zu erreichen. Im Zuge der Küstenschutzmaßnahmen wurde die Strandpromenade in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a wurde das Bundesnaturschutzgesetz und in Folge auch das Landesnaturschutzgesetz M-V geändert. Nach dem bis zum 30. April 2010 gültigen Landesnaturschutzgesetz durften bauliche Anlagen grundsätzlich in einer Entfernung von 200m landwärts der Mittelwasserlinie der Ostseeküste nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Da gemäß § 34 BauGB für das Gebiet ein Anspruch auf Bebauung besteht, bzw. hiermit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt wird, galt § 19 Abs. 1 LNatG M-V jedoch nicht. Seit dem 1. März 2010 gilt das "neue" Bundesnaturschutzgesetz, damit einhergehend ebenfalls seit dem 1. März 2010 das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Hiernach gilt nunmehr ein Schutzstreifen von 150m von der Mittelwasserlinie, in dem bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Da gemäß § 34 BauGB für das Gebiet ein Anspruch auf Bebauung besteht, bzw. hiermit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt wird, gilt § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V jedoch nicht.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a wurde das Landeswassergesetz des Landes M-V novelliert (letzte Änderung seit 1. März 2010 in Kraft). Es dürfen gemäß § 89 LWaG M-V in einem Abstand von 200m landwärts von der Mittelwasserlinie grundsätzlich keine baulichen Anlagen an Küstengewässern errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, die auf Grund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist (§ 89 Abs. 4 i.V.m. § 82 Abs. 2 LWaG M-V).

Südlich der Mittelpromenade befindet sich eine innerörtliche Waldfläche. Da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist bei Baumaßnahmen, die den 30m-Waldabstand berühren, auf den Bestand bzw. bei Neubau auf die Einhaltung Abstände auf Grund der zum Vergleich heranzuziehenden ortbildprägenden Bebauung, abzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Überplanung des Gebietes soll eine Nutzung i. S. des schon vorhandenen Bestandes ermöglicht werden; d.h. Unterkünfte für Feriengäste, Dauerwohnen, sowie Einrichtungen für Blinde, Sehbehinderte und sonstige Handicapte. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen richtet sich im Wesentlichen nach dem baulichen Bestand, wobei eine maßvolle Erweiterung ermöglicht wird. Die Bäume und Grünflächen im Plangebiet werden in ihrem Bestand gesichert.

Unter Berücksichtigung der einzelnen Nutzungsintensitäten sind bei Durchführung der Planung folgende Umweltauswirkungen einzuschätzen:

a) Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterungsmöglichkeiten ist mit einer sehr leicht erhöhten Anzahl der Bewohner und Gäste zu rechnen. Die Bauleitplanung lässt jedoch nur eine sehr begrenzte Anzahl der Einheiten zu, so dass das diesbezügliche Konfliktpotenzial als gering eingeschätzt wird.

Mit der Festsetzung von jeweiligen Sondergebietsflächen für Fremdenbeherberung und Blindenheim werden attraktive Möglichkeiten sowohl vorübergehenden Erholungsaufenthalt gesichert und aufgewertet und nur in sehr geringem Maße zusätzlich geschaffen als auch untergeordnet zum Dauerwohnen.

Der Charakter des Baugebietes wird durch die vorliegende Bauleitplanung bestandsgemäß festgesetzt.

Mit den Festsetzungen wird die Basis für die Regelung der verkehrlichen Erschließung gelegt und somit die Erholungsfunktion der Strandpromenade gestärkt.

Lärmimmissionen, bspw. durch Kfz-Verkehr oder gewerblich genutzte Anlagen, die sich schädlich auf Gäste und Anwohner auswirken, sind nicht erkennbar.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich selbst **keine** Teile einer der größten Saatkrähen-Kolonien des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Fast die gesamte Saatkrähenkolonie liegt im benachbarten innerörtlichen Waldgebiet südlich der Mittelpromenade (B-Plan Nr. 11b), erstreckt sich nicht bis ins Plangebiet, sondern liegt weiter östlich.

Saatkrähen unterliegen der EU-Vogelschutzrichtlinie und sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die Saatkrähe ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 9 BNatSchG eine in Europa natürlich vorkommende Vogelart i. S. des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG, die nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 b) bb) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten zählt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Entwicklungsformen, Nist- und Brutstätten der besonders geschützten wildlebenden Tierarten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Weiterhin ist es verboten, wildlebende Tiere der europäischen Vogelarten an ihren Nist- und Brutstätten durch Aufsuchen zu stören. Insbesondere ist es unzulässig, Bäume zu fällen oder den Habitus nachhaltig zu verändern, auf denen sich Nester der Saatkrähe befinden. Während der Brutzeit sind durch geplante Baumaßnahmen alle Störungen auszuschließen, die sich negativ auf einen erfolgreichen Brutablauf auswirken können (z.B. die Lenkung des Baustellenverkehrs).

Es erfolgt keine Ausweisung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen. Bei Erweiterungen bzw. Neubau muss sich die Lage des Gebäudes bzw. Gebäudeteils auf dem Grundstück im Einzelfall unter Berücksichtigung des § 34 BauGB sowie der ortsbildprägenden Baufluchten einordnen. Der Großbaumbestand ist hierbei zu berücksichtigen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches nach Maßgaben der Baumschutzsatzung geschützt, soweit sie nicht dem § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) unterliegen. Der Ersatz von abgängigen Bäumen regelt sich somit je nach Schutzstatus entweder nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung oder (bei geschützten Bäumen nach NatSchAG M-V) nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Für die Beseitigung von Bäumen sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen führen können, ist eine Genehmigung im Falle geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde, im Falle geschützter Bäume nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung bei der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu beantragen.

Der durch das Großgrün geprägte Gebietscharakter bleibt trotz der auf Grund von Erweiterungs- und Ausbaumaßnahmen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes künftig fortfallenden Bäume weiterhin erhalten.

Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V

Südlich der Mittelpromenade befindet sich eine innerörtliche Waldfläche. Der 30m-Abstand mit baulichen Anlagen zum Wald gemäß LWaldG M-V wird bereits mit dem baulichen Bestand nicht eingehalten. Da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist bei Baumaßnahmen, die den 30m-Waldabstand betreffen, auf den Bestand bzw. bei Neubau auf die Einhaltung Abstände auf Grund der zum Vergleich heranzuziehenden ortsbildprägenden Bebauung, abzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Die 30m-Waldabstandslinie wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Auf den Grundstücken zwischen Schwanenweg und Rallenweg unterschreitet bereits die Bebauung (Hauptgebäude) auf folgenden Grundstücken den 30m-Waldabstand:

- Strandpromenade 40: bestehendes Hauptgebäude mit Abstand zum Wald von mindestens 15 m.
- Strandpromenade 40a: Der vorhandene Bestand des Hauptgebäudes liegt innerhalb des 30m-Waldabstandes, wird jedoch als nicht erhaltenswert aus städtebaulicher Sicht eingeschätzt. Damit ggf. einhergehende Neubebauung ist im Einzelfall zu beurteilen.

- Strandpromenade 41: Hier steht der Standort des Hauptgebäudes im Fokus; die südlichsten Gebäude wirken störend und sind aus städtebaulicher Sicht nicht erhaltenswert. Ob der Waldabstand von 30m eingehalten werden wird, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären.
- Strandpromenade 42a: Der bauliche Bestand des Hauptgebäudes auf dem Grundstück weicht hier von den benachbarten ab, Abstand zum Wald mindestens 21m.
- Strandpromenade 42: Das bestehende Hauptgebäude besitzt einen Anbau, der in den 30m-Waldabstand hineinragt; Abstand der südlichen Fassade zum Wald beträgt 25m.
- Strandpromenade 43: Der bauliche Bestand des Hauptgebäudes liegt außerhalb des 30m-Waldabstandes.
- Baulicher Bestand (Gebäude) auf dem Flurstück 104/1: Das vorhandene Gebäude besitzt einen Abstand 13m zum Wald.

Zur Umsetzung der Planungsziele wurde die Zustimmung für die Unterschreitung des Waldabstandes vom zuständigen Forstamt in Gostorf zu einem Entwurfsstand erteilt (Schreiben vom 27. April 2010). Dieser wurde während des Planverfahrens mit dem nun vorgelegten Entwurf vom 17. März 2011 geändert (einfacher Bebauungsplan). Wie vorhergehend erwähnt, ist der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand bei Bedarf im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen bzw. seine Unterschreitung entsprechend zu begründen.

Da es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt, was nördlich und südlich durch Promenaden begrenzt wird, wird die Gefährdungssituation durch einzelne, an den Wald heranrückende überbaubare Flächen als kaum verändert eingeschätzt. Auswirkungen für die künftigen Waldbewirtschaftungen sind aus Sicht der Gemeinde ebenfalls als kaum verändert einzuschätzen, so dass der vorliegende Entwurf den Belangen der Forst gerecht wird.

Neubebauung in Richtung des Waldabstandes kann nur erfolgen, wenn der benachbarte ortsbildprägende Bestand dies städtebaulich ermöglicht.

Stellplätze bzw. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Waldabstandsbereich ausnahmsweise zulässig, da die örtlichen Gegebenheiten sowie das städtebauliche Konzept auf den Grundstücken keine andere Anordnung zulassen.

Die Erhaltung der vorhandenen Großbäume auf den Grundstücken wird festgesetzt (Einzelfestsetzung in der Planzeichnung, sowie als textliche Festsetzung). Sollte es im Einzelfall doch zu Beeinträchtigungen bzw. Abgang von Bäumen kommen, so ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

c) Schutzgut Boden

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bereits bebautes Gebiet überplant, mit dem Ziel dieses in seinem Bestand zu sichern und in sehr geringem Umfang Erweiterungen zuzulassen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen werden somit geschaffen. Damit sind in eher geringem Umfang innerhalb der Sondergebiete Versiegelungen und damit Beeinträchtigungen des Bodens verbunden.

Die Grünflächen werden in ihrem Bestand gesichert und entsprechend festgesetzt; die Verkehrsflächen ebenso.

Die Überplanung erfolgt unter Beibehaltung des städtebaulichen Charakters des Plangebietes. Da hier ein bereits bebautes Gebiet gesichert und behutsam entwickelt wird, ist dies als sparsamer Umgang mit dem Boden zu sehen.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung wirken sich nur in geringem Umfang auf das Schutzgut Boden aus.

d) Schutzgut Wasser

Durch die zunehmende Versiegelung wird die Situation der Versickerung des Niederschlagswassers und somit die Regeneration des Grundwassers beeinträchtigt. Da hier jedoch bereits bebautes Gebiet vorhanden ist und

lediglich geringe Erweiterungen zulässig sind, ist eine Änderung der grundlegenden Situation diesbezüglich nicht erkennbar. Unbelastetes Niederschlagswasser ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Park- und Stellplatzflächen sind sparsam zu versiegeln. Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 13. Januar 2010 mit, dass eine zentrale Ableitung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Ansonsten lassen sich für dieses Schutzgut keine besonderen Betroffenheiten ableiten.

e) Schutzgut Klima/ Luft

Derzeit befinden sich im Planbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig bzw. anzeigepflichtig sind. Klein-klimatisch wirksame Veränderungen sind nicht zu erwarten, da großflächige Versiegelungen (wo extreme Strahlungsverhältnisse entstehen können) ausgeschlossen werden.

f) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Die Villa "Südwest" (Strandpromenade 41) wurde aus der Denkmalliste nach Begutachtung durch die zuständigen Behörden gestrichen, so dass davon auszugehen ist, dass der Denkmalwert nicht weiter gegeben war. Es wurde festgestellt, dass der wirtschaftliche Aufwand zur Sanierung des bestehenden Gebäudes in keinem angemessenen Verhältnis zum möglichen Ertrag nach der Sanierung und zu den Qualitäten des Gebäudes als Denkmal steht.

g) Schutzgut Landschaft

Das typische Landschaftsbild wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert, welches durch die auf die Sicherung und maßvolle Entwicklung abstellenden Festsetzungen gesichert wird. Die Höhe und die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientiert sich am baulichen Bestand; bedeutende Landschaftsbestandteile – wie hier das Großgrün und die Grünflächen – werden gesichert.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung gemäß dem Bestand als Baugebiet gemäß § 34 BauGB bzw. als Grünflächen und Verkehrsachsen.

9.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Großbaumbestand im Plangebiet wird als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird der Lebensraum der Saatkrähenkolonie im Nachbargebiet nicht beeinträchtigt. Zu deren Schutz, der ohnehin auf Grund § 44 BNatSchG sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie gegeben ist, wird ein entsprechender Hinweis auf dem Plan formuliert.

Abgängige Bäume sind je nach Schutzstatus entweder gemäß des Baumschutzkompensationserlasses (im Falle geschützter Bäume gemäß Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) oder gemäß der gemeindlichen Baumschutzsatzung zu ersetzen. Es wird auf die Einholung einer Genehmigung im konkreten Fall bei den entsprechend zuständigen Behörden hingewiesen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Park- und Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Durch entsprechende Festsetzungen, auch zur Höhe der baulichen Anlagen und deren äußerer Gestaltung, ebenso die Erhaltung des Großgrüns, wird das Fortbestehen des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes sichergestellt.

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen ist das Plangebiet als Innenbereich nach §34 BauGB zu beurteilen. Da eine Bebauung auch auf dieser Basis kann, ist ein Ausgleich nicht zu erbringen.

9.2.5 Alternativenuntersuchung

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das bereits bebaute Gebiet unter Berücksichtigung der vorgenannten Planungsziele maßvoll zu entwickeln. Die getroffenen Festsetzungen erfolgten auf Basis der Bestandsanalyse unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen. Hinsichtlich der Festsetzung der Geschossfläche wurden 2 Varianten (Entwurf vom 17. März 2011) entwickelt. Während der Aufstellung des B-Planes wurden verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes verfolgt, nach derzeitigem Stand letztlich als einfacher Bebauungsplan.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden keine besonderen technischen Verfahren angewendet. Es wird im Wesentlichen auf bekannte Daten oder vorhandene Kenntnisse der Örtlichkeit und der Zusammenhänge zurückgegriffen.

9.3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Prüfung der prognostizierten Umweltauswirkungen sind keine gezielten Maßnahmen erforderlich. Die Vollständigkeit der lt. Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann von der Gemeinde im Rahmen der ordnungsrechtlichen Prüfungen kontrolliert werden.

Darüber hinaus hat jeder Grundstückseigentümer darauf zu achten, dass durch weiterführenden Maßnahmen (wie z. B. bauliche Maßnahmen, Grundstücksteilung) keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

9.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bereits bebautes Gebiet östlich des Ortszentrums des Ostseebades Boltenhagen überplant. Das Plangebiet nimmt in Boltenhagen eine hervorzuhebende Stellung innerhalb des Gemeindegebietes ein, da es einen wichtigen Abschnitt der baukulturellen und damit einhergehenden schon frühen touristischen Nutzung im Sinne der Fortentwicklung Boltenhagens zu einem Ostseebad dokumentiert. Die Gemeinde strebt für das Plangebiet die Festschreibung und maßvolle Entwicklung der Gebietsstrukturen hinsichtlich der langfristigen Sicherung und Rückgewinnung seines städtebaulichen Charakters an; ebenso die Erhaltung und Entwicklung des Großgrünbestandes.

Die prognostizierten Auswirkungen der Planung werden im vorliegenden Umweltbericht ermittelt und hinsichtlich ihrer Eingriffsschwere analysiert.

Zum Schutz der vorhandenen Großbäume und insgesamt des Orts- und Landschaftsbildes wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Es werden keine Beeinträchtigungen des Lebensraumes der im Nachbargebiet vorhandenen Saatkrähenkolonie durch die vorliegende Bauleitplanung hervorgerufen.

10 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden im Plan Berücksichtigung durch Darstellung der Grünflächen, des Großgrüns und des Waldabstandes. Ferner wurden Festsetzungen zum Erhalt von Bepflanzungen getroffen und für eine sparsame Versiegelung der Grundstücke Rechnung getragen.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes als Teil der Begründung beigelegt.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während des Aufstellungsverfahrens fanden mehrere Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen statt. Unter Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde den Plan mehrfach geändert, um eine nach allen Seiten tragbare Lösung zu finden. Dabei wurden die Einwändungen der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der sonstigen interessierten Bürger Boltenhagens einerseits und die Eingaben der Behörden andererseits abgearbeitet.

Die rechtlich erforderlichen Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt. Hinsichtlich der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Erfordernisse wurde herausgearbeitet, dass durch die Planung keine Erweiterung von bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten erfolgt.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planaufstellung hat es mehrere Planvarianten mit erhöhten Grundstücksausnutzungen gegeben, die die Expansionswünsche der Grundstückseigentümer stärker berücksichtigt hatten. Im Ergebnis der Überlegungen ist die Gemeinde jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass die Wünsche nach Erhöhung der Grundstücksausnutzung dem städtebaulichen Charakter des Plangebietes abträglich gewesen wären und insofern hat man sich dann für eine weitgehende Sicherung auf der Basis des historischen Bestandes entschieden.

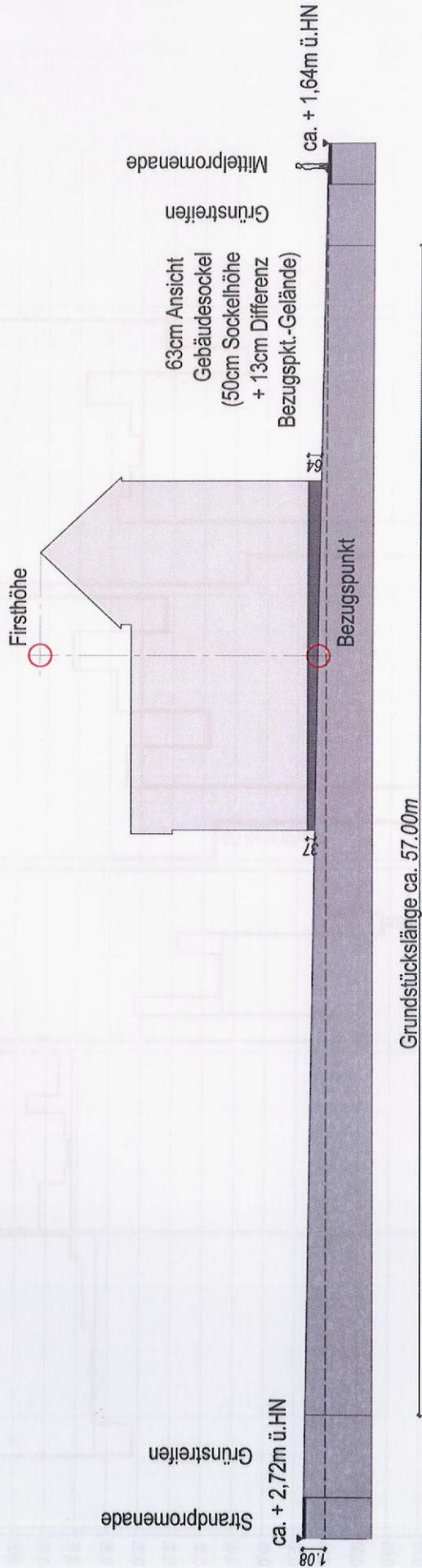
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 29.06.2011



- 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

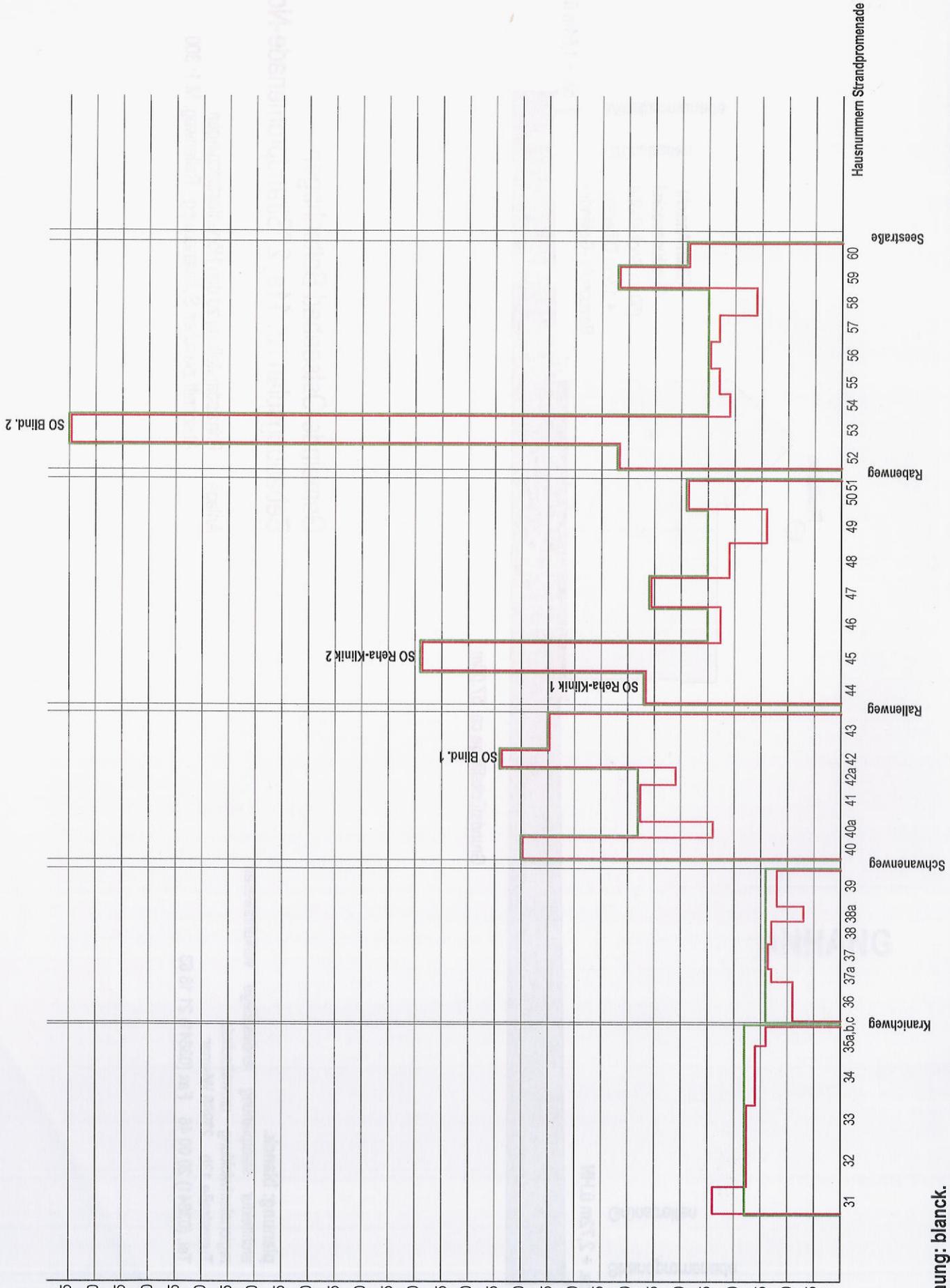


Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Bebauungsplan Nr. 11a_2 "Strandpromenade-Nord"

planung: blanc.
architektur stadtpflege landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b 23966 Wismar
Tel. (03841) 20 00 46 Fax (03841) 21 18 63

Anlage Prinzipdarstellung zu den Höhenfestsetzungen -
Abschnitt zwischen Schwanenweg - Rallenweg, M 1: 300

GFZ



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Bebauungsplan Nr. 11a "Strandpromenade-Nord"
Diagramm Geschossflächenzahlen

planung: blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b 23966 Wismar
Tel. (03841) 20 00 46 Fax (03841) 21 18 63

Bestand
Planung