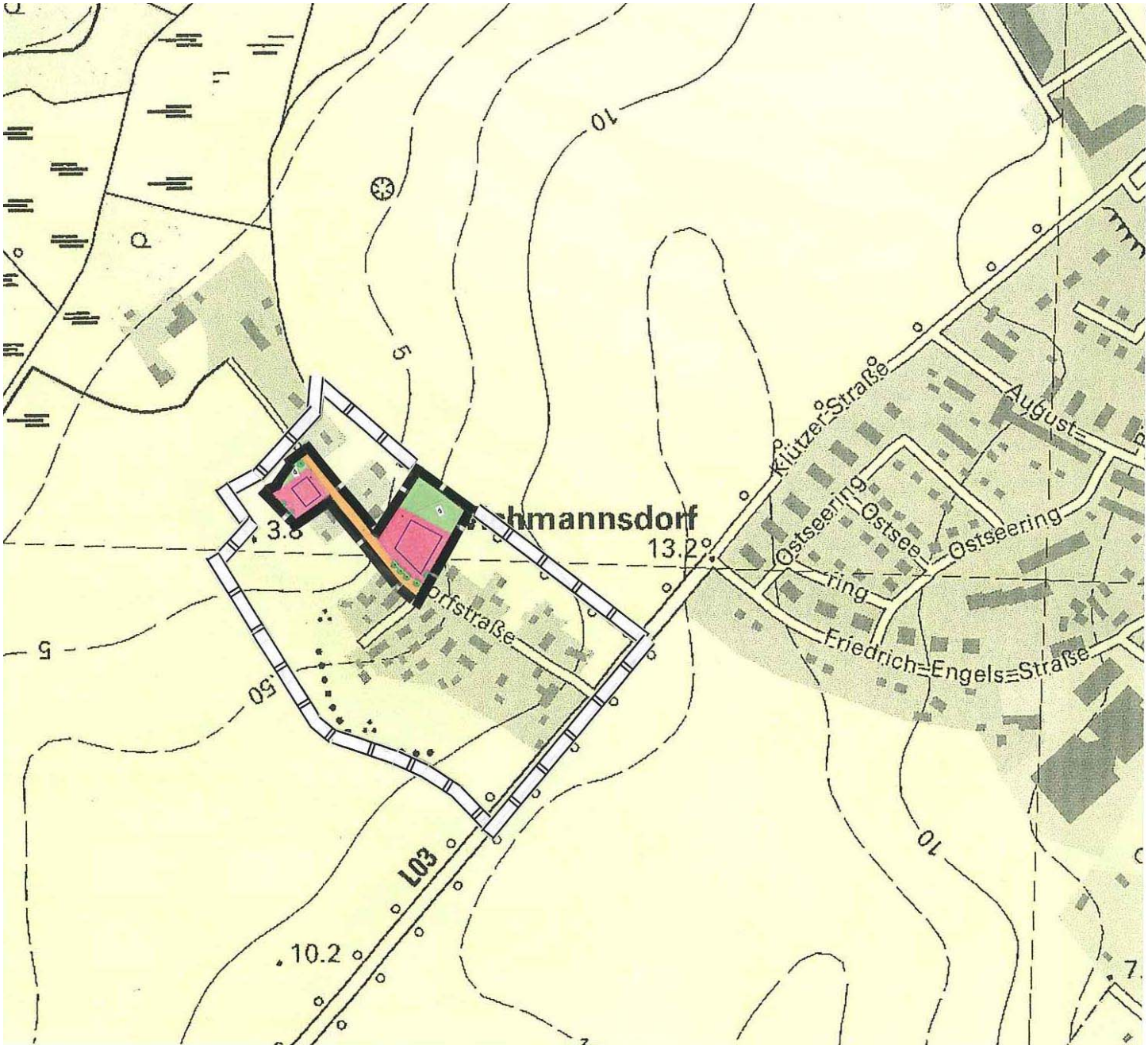

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf – Ost" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zielsetzung 1

2 Bestandsaufnahme 1

2.1 Flächennutzung 1

3 Planungsgrundlagen 1

3.1 Rechtsgrundlagen 1
3.2 Flächennutzungsplan 1
3.3 Geltendes Recht 2

4 Begründung der geänderten Festsetzungen 2

4.1 Art der baulichen Nutzung 2
4.2 Bauweise, Baugrenzen 2
4.3 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung 2

5 Flächenbilanz 2

6 Umweltbericht 3

6.1 Einleitung 3
6.1.1 Inhalt und Ziele des Plans 3
6.1.2 Umweltschutzziele der betroffenen Fachgesetze und Fachplanungen 3
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 4
6.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 4
6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 5
6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 5
6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 5
6.3 Zusätzliche Angaben 5
6.4 Zusammenfassung 5

7 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 5

Anhang

1 Anlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 18a "Wichmannsdorf – Ost" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Ablauf des 15. Juli 2006 rechtskräftig und ermöglicht hier eine Wohnnutzung.
Auf Grund geänderter Planungsabsichten soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Lage der überbaubaren Flächen sowie teilweise die Art der Nutzung der bislang als Straßenverkehrsfläche der nördlich von der Dorfstraße abzweigenden Fläche geändert werden.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Flächennutzung

Das beplante Gebiet befindet sich im Ortsteil Wichmannsdorf.

Das Gebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 18a beplant. Wie bereits unter Pkt. 1 erwähnt, ist der Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen rechtskräftig und setzt hier allgemeine Wohngebiete, Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" sowie Straßenverkehrsflächen fest.
Ein Auszug aus dem Ursprungsplan ist dem Anhang zu entnehmen.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 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)
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)

Das Verfahren zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 21. Dezember 2006 förmlich eingeleitet. Die Gemeinde führt es nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 BauGB und schließt es hiernach auch ab.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen hat am 26.7.1990 (Beschluss Nr. 4-3/ 90) beschlossen, für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Mit Schreiben vom 2. Juli 2004 wurde der von der Gemeinde am 4.6.2004 beschlossene Flächennutzungsplan vorweg genehmigt (Teilgenehmigung). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Ablauf des 25. August 2004 wirksam.
Im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Somit wird die Änderung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Geltendes Recht

Der Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist seit ……. rechtskräftig und setzt hier Allgemeine Wohngebiete, Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" sowie Straßenverkehrsflächen fest.

4 Begründung der geänderten Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Auf Grund der veränderten Planungsabsichten wird die im Ursprungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche, die in die nördliche Richtung von der Dorfstraße abzweigt, im Bereich des Grundstückes mit der vorliegenden Bauleitplanung als Allgemeines Wohngebiet sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" in der Art der Nutzung der benachbarten Nutzung angepasst.

Die Gemeinde hat sich im Laufe des Verfahrens entschlossen, künftig doch eine verkehrsmäßige Anbindung zur nördlichen Fläche (sh. Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohngebiet) zu ermöglichen und weiterhin festzusetzen, jedoch künftig nur noch auf dem Flurstück 11. Flurstück 11 ist also nunmehr von der vorliegenden Bauleitplanung unberührt.

4.2 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf Grund veränderter Planungsabsichten wird die Lage der überbaubaren Flächen geändert, so dass eine größere Flexibilität bei der Anordnung der baulichen Anlagen gewährt wird. Für das Grundstück südlich der Dorfstraße soll in diesem Zuge eine Doppelhausbebauung ermöglicht werden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Um den dörflichen Charakter zu wahren, wird in Anlehnung an die Gebäudegrößen der Nachbarschaft (hierbei ist die nördliche Seite der Dorfstraße zwischen dem überplanten Grundstück bis zur Klützer Straße auf Grund der Gleichartigkeit der Grundstücke zu betrachten) die Fassadenlänge im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" auf max. 20m begrenzt.

Ansonsten gelten alle unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes weiterhin.

5 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m²]	
1 Baugebiete		**2.980**
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	1.019	
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	1.961	
2 Verkehrsflächen		**1.036**
▪ Straßenverkehrsfläche	1.036	
3 Grünflächen		**1.079**
▪ Hausgarten	1.269	
Größe des räumlichen Geltungsbereiches		**5.285**

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Plans

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18a "Wichmannsdorf – Ost" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erfährt in einem Teilbereich die erste Änderung. Auf Grund geänderter Planungsabsichten soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Lage der überbaubaren Flächen sowie die Art der Nutzung der bislang als Straßenverkehrsfläche der nördlich von der Dorfstraße abzweigenden Fläche geändert werden.

6.1.2 Umweltschutzziele der betroffenen Fachgesetze und Fachplanungen

Im Landschaftsplan der Gemeinde ausgesprochene Empfehlungen sind die Erhaltung des eigenständigen Ortscharakters von Wichmannsdorf - kein Zusammenwachsen mit Boltenhagen -, Erhalt der hochwertigen Ortsrandstrukturen (Gehölzstrukturen, Gärten), Erhalt der Kleingewässer und des Grabens mit Ufergehölzen und Pufferzonen.

Im Vorläufigen Gutachtlichen Landschaftsprogramm (1992) 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 (1998) ist die Klützer-Bach-Niederung, die in der Nähe des vorliegenden Plangebietes liegt, als Zielbereich zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion gekennzeichnet.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (1996) liegt das betreffende Gebiet in einem Fremdeverkehrsschwerpunktraum, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft und im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege gelegen. Der Tourismus soll in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden. Das touristische Angebot ist bedarfsgerecht zu erweitern, qualitativ zu verbessern und vielfältiger zu gestalten mit dem Ziel, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und eine möglichst ganzjährige Auslastung zu erreichen. Die Neuschaffung von touristischen Einrichtungen soll dabei vorrangig innerhalb bzw. in Anbindung an die bebauten Ortslagen umwelt- und landschaftsverträglich erfolgen.

Es sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete von der vorliegenden Planung berührt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Mensch
Das Plangebiet ist insgesamt ruhig gelegen. Die Baugebiete grenzen an die Dorfstraße; an diese anschließend befinden sich Grünflächen. Durchfahrtsverkehr ist zu vernachlässigen, die Dorfstraße vor dem Gutshaus in einer Wendeschleife endet.
Die häuslichen Abfälle werden gemäß der Abfallsatzung entsprechend abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. entsorgt.
Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind weder durch den Verkehr noch durch ungeordnete Abfallentsorgung zu verzeichnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Das Plangebiet ist bereits beplant. Es werden nur sehr geringfügige Veränderungen der Baugebiete/ Grünfläche vorgenommen. Auf den rückwärtigen Grundstücken sind Hausgärten festgesetzt. Es befinden sich hier auch einige Bäume, die der gemeindlichen Baumschutzsatzung unterliegen.
Der Geltungsbereich bietet auch Lebensraum für einige wenige Tierarten.
Die Struktur des Plangebietes wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes weitestgehend vom Ursprungsplan übernommen, so dass auch die Durchgrünung des Plangebietes nicht wesentlich beeinflusst wird.

Schutzgut Luft und Klima
Luftverunreinigungen bzw. -veränderungen oder Belastungen des Klimas sind nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft
Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein vorhandenes Baugebiet im dörflichen Gefüge überplant.
Bei Umsetzung der vorliegenden Änderung der Bauleitplanung ist keine Beeinträchtigung gegenüber dem Ursprungszustand zu erwarten.

Schutzgut Boden
Gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsplan wird keine Änderung hinsichtlich der Versiegelung des Bodens vorgenommen. Weiterhin liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenvorkommen vor.
Das Schutzgut Boden wird somit nicht durch die Änderung der Ursprungsplanung beeinflusst.

Schutzgut Wasser:
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch die bereits mögliche Versiegelung des Ursprungsplanes treten keine Veränderungen durch die vorliegende Bauleitplanung ein.
Das Schutzgut Wasser wird somit nicht durch die vorliegende Planung beeinflusst.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Es sind keine Kultur- und Sachgüter, die unter Schutz stehen, im Plangebiet bekannt.

Wechselwirkungen
Es sind keine sich verstärkenden gegenseitigen Wechselwirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung wird die Situation von Natur und Landschaft auf Grund der Planung des Ursprungsplanes im Wesentlichen erhalten.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtzustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Gebiet nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 18a zu bebauen.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sind hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen aufgrund erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erkennbar.

6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich hier um die Überplanung eines bereits vorhandenen Baugebietes im dörflichen Gefüge. Somit sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

6.3 Zusätzliche Angaben

Durch die frühzeitige Behördenbeteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von dieser Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zur Festlegung des erforderlichen Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung zu äußern. Dieses wird im weiteren Planverfahren entsprechend berücksichtigt.

6.4 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des B-Planes Nr. 18a soll lediglich die veränderte Lage der überbaubaren Fläche sowie die Anpassung der Art der Nutzung der bislang als Straßenverkehrsfläche der nördlich von der Dorfstraße abzweigenden Fläche an die benachbarten Grundstücke erreicht werden. Eine Intensivierung der Nutzung ist nicht vorgesehen. Mit der vorliegenden Änderung wird gegenüber dem Ursprungsplan keine Änderung hinsichtlich der Umweltauswirkungen erwartet.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sind hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen aufgrund erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erkennbar.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung in Kenntnis über den Umweltzustand der betroffenen Grundstücke und mögliche erhebliche Umweltauswirkungen konkretisiert.

7 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Über die Art und Weise der Berücksichtigung in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen von

a) Umweltbelangen

Mit der vorliegenden Änderung wird gegenüber dem Ursprungsplan keine Änderung hinsichtlich der Umweltauswirkungen erwartet. Mit der vorliegenden Änderung des B-Planes Nr. 18a soll lediglich die veränderte Lage der überbaubaren Fläche sowie die Anpassung der Art der Nutzung der bislang als Straßen-

verkehrsfläche der nördlich von der Dorfstraße abzweigenden Fläche an die benachbarten Grundstücke erreicht werden. Eine Intensivierung der Nutzung ist nicht vorgesehen.

b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde gemäß den Vorgaben des BauGB als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung und bot Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

Als Kernpunkt der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist lediglich zu benennen:

- Berücksichtigung der Straßenverkehrsfläche, welche in nördliche Richtung von der Dorfstraße abzweigt und entsprechende Ausführungen in der Begründung
- Berücksichtigung der Problematik der Niederschlagsentwässerung (Einigung mit dem Zweckverband Grevesmühlen über eine Regenwasserkanalisation).

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

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

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel) Der Bürgermeister

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

Anhang

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan Nr. 18a (ohne Maßstab)