

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 30a "Swingolfplatz Redewisch"

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 13. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 13. Dezember 2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30a "Swingolfplatz Redewisch" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Redewisch zwischen der südlichen Grenze der landwirtschaftlichen Fläche im Norden, dem ehemaligen Armee Standort sowie der Wäldfläche im Osten, der Zufahrtsstraße zur Bebauung sowie der südlichen Begrenzung des Kleingewässers mit Uferandstreifen im Süden, einer Linie von der westlichen Begrenzung des Kleingewässers mit Uferandstreifen bis zur landwirtschaftlichen Fläche im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, erlassen:

## Teil A - Planzeichnung M. 1:1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56).

### 1. Festsetzungen

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

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR 250 m² Grundfläche als Höchstmaß

GF 400 m² Geschossfläche als Höchstmaß

TH 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

FH 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

42° - 55° Dachneigung

**Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

Baugrenze

o offene Bauweise

SD, WD, KWD nur Sattel-, Walm- und Krüppeldachflächen zulässig

**Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

— Straßenverblechfläche

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

— Privatweg

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

— Grünflächen mit der Zweckbestimmung

— Swingolfanlage (priv.)

— Gehölzbiotop (off.)

— Röhricht (off.)

— Naturkleingolf (priv.)

— Abstandsgrün (priv.)

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

— oberirdische Stromversorgungsleitung (Freileitung)

**Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

— Wasserfläche

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und Abs. 6 BauGB)**

— Fläche für Wald

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

— Erhalten von Bäumen

— geschützter Baum (§ 18 NatSchG M-V)

— Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) – Biotop-

**Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

— Fläche für Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

— Fläche für Abtragung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

**2. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

— 50 m - Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchG M-V

— 200 m - Küstenschutzstreifen gem. § 89 LWAG M-V

— 30 m - Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V

— 3 m - Pufferzone Kleingewässer

**3. Darstellung ohne Normcharakter**

— vorhandene Grundstücksgrenze

— Flurstücksnummer

— Lage der Golfbahnen

— Bezeichnung der Golfbahnen gemäß Spielverlauf

— bauliche Anlagen/ Hauptanlagen

— fortgefallene bauliche Anlagen

**Teil B - Text**

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsleichterungs- und Wohnungsbauengesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

**1.1. Sondergebiet "Swingolf"**

(1) Das Sondergebiet "Swingolf" dient zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Swingolfanlage stehen.

(2) Zulässig sind:

- Anlagen für die Platzverwaltung, eine Werkstatt und Lageräume sowie sonstige golfplatzbezogenen Nebenräume,

- ein Café bzw. ein Gastronomiebetrieb zur Versorgung der benachbarten Swingolfanlage und der Naturheilkuranlage,

- maximal eine Betreiber- / Eigentümerwohnung,

- Stellplätze für die vorgenannten Einrichtungen und den Betrieb des Swingolfplatzes

- eine Naturkleingolfanlage

- Spielfläche

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

(1) Zur Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäude- und Stockhöhe gilt die Oberkante des natürlichen Geländes.

(3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachfläche mit der Außenwand als oberer Bezugspunkt. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

**3. Rückhaltung und Versickerung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o. ä. sind im gesamten Plangebiet so sparsam wie möglich zu versiegeln, dass eine zentrale Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäude- und Stockhöhe gilt die Oberkante des natürlichen Geländes.

**4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

(1) Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Swingolf" sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Umgrenzung für Stellplätze zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

(1) Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlage" sind 25 % der Fläche zu naturnahen Bereichen zu entwickeln. Naturnaher Bereiche sind Hecken oder flächige Feldgehölzhecken aus heimischen Gehölzarten. Es stehen Gehölzarten gemäß Pflanzliste in der Qualität: verpflanzter Sträucher (mindestens 80/100) oder Heister (mindestens 150/175) zur Auswahl.

(2) Naturnaher Bereiche sind ebenfalls angelegte Kleingewässer mit offener Wasserfläche und periodisch wasserführende Feuchtböden. Die Böschung der Gewässer und Feuchtböden sind mit Büschelzungen von mindestens 1,3 m hoch auszubilden. Künstliche Verbauungen sind ebenso wie der Einbau von Treibhölzern nicht zulässig.

(3) Innerhalb der Grünfläche "Swingolf" sind nur heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher der Pflanzenliste zu verwenden.

(4) Außerhalb der Spielbahnen dürfen keine Düngungen erfolgen. Sobald sich die entsprechende Granatenerde gebildet hat, spätestens 5 Jahre nach der Ernte, ist im Bereich der Spielbahnen auf Düngungseinsatz vollständig zu verzichten.

(5) Geländemodellierungen sind nur bis zu einer Abtrags- bzw. Aufschüttungshöhe von max. 0,5 m zulässig. Die Abträge sind vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.

(6) Stellplätze, Zufahrten und Höflflächen dürfen nur durch den Einbau einer tragfähigen Deckschicht befestigt werden, diese muss dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sein

(7) Die Bäume im SO Swingolf sind eine Durchmesser von mehr als 100 cm sind geschützte Bäume nach § 18 LNatAG M-V. Um Beeinträchtigungen dieser Bäume zu vermeiden, ist ihr Wurzelraum vor Beeinträchtigungen zu schützen. Vor allem ist der Wurzelraum in einer Ausdehnung des Kronenbereichs plus 1,50 m um den Stamm nicht durch Abgraben, Aufschüttungen oder Versteigungen zu verändern.

(8) Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, insbesondere für die Artengruppe der Amphibien (Wanderarten) auszuweisen, ist in einem Abstand von 10 m zum Kleingewässer südlich der Swingolfanlage jeweilige Pflegemaßnahme zu unterlassen (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme).

(9) Am Rand der Spielflächen zum Acker werden zwei Gehölzflächen mit Ruderalzonen angelegt und einmal jährlich (September) gemäht. Pflanzbestand 1,5 x 2 m, Gesamtgröße 2.300 m², 750 Stück, Arten lt. Pflanzenliste, Qualität verpflanzter Sträucher (mindestens 80/100). Die Markierung erfolgt dauerhaft durch Findlinge und Eichenspaltpfähle im Abstand von max. 10 m.

(10) Am Rand der Spielflächen zum Acker werden Flächen für Extensivierung ausgewiesen. Eine Mahd einmal jährlich (September) ist durchzuführen.

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

(1) Pro 1 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Swingolf" sind mindestens 3 Hochstammblumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Baumarten stehen zur Auswahl: Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus). In Gewässernähe und am Rand der Feuchtböden können alternativ folgende Baumarten in gleicher Pflanzqualität gepflanzt werden: Schwarzerle (Alnus glutinosa) und Silberweide (Salix alba).

(2) Am Rand außerhalb der Feuchtböden und Wasserflächen sind Kopfbäume (Salix alba) zu pflanzen und zu pflegen. Stammumfang mind. 16 - 18 cm gemessen in 1 Meter Höhe. Notwendig ist die regelmäßige Pflege durch "Köpfen" der Äste. Bei Ausfall eines Baumes ist dieser zu ersetzen. Die jungen Bäume sind vor Wildverbiss zu schützen.

(3) Pufferzone Kleingewässer: Am Rand der Wasserflächen neben Spielbahn 15 und 18 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind offene Grün- und Staudenflächen zu erhalten und zu pflegen. Alle zwei Jahre ist eine Mahd mit Entfernung des Schnittgutes durchzuführen. Zum Schutz dieser Flächen ist das Betreten durch die Anlage einer Absperrung zu verhindern. Breite des Streifens 3 m.

**7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)**

(1) Die Fassaden der Gebäude sind als ziegellichte Fassaden oder als Holzfasaden zulässig.

(2) Als Dachdeckungen sind nichtglänzende Platten und Ziegel in roten bis braunen Farbtönen sowie Reetdeckungen zulässig.

(3) Giebel- und Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweils zugehörigen Traufhöhe zulässig.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in einer Größe bis zu 3 m² zulässig.

(5) Wer vorzuziehlich oder fähigkeitsmäßig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. v. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Hinweise**

(1) Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen übernommen.

Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverunreinigungen) sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

(2) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetz (WasserG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 862) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffverkehrszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffverkehrszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen leuchtende oder leuchtend beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchttürmen sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 30a "Swingolfplatz Redewisch" vom 17. Dezember 2003. Der zuständige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 15. Januar 2004 in der "Ostseezeitung" bzw. am 13. Januar 2004 in den "Lübecker Nachrichten".

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 03.07.13 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.5.1998 beteiligt (zuletzt mit Schreiben vom 30.07.2010).

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 03.07.13 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 6. April 2004 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 03.07.13 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 16. September 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 03.07.13 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom 18. Oktober bis zum 19. November 2004 in der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden öffentlich gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der vorgeordneten Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, sowie dem Hinweis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll (ap-57), Oktober 2004 in den "Lübecker Nachrichten" sowie in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 03.07.13 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. Oktober 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 03.07.13 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Beschluss zur Einleitung des Raumordnungsverfahrens (im Weiteren raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung) am 28. April 2005 sowie Eröffnung des Raumordnungsverfahrens am 07. September 2006.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 03.07.13 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 8. Juli 2010 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30a, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, mit Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 03.07.13 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30a, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, und der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06. August 2010 bis zum 06. August 2010 in der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am 25.26. Juli 2010 in den "Lübecker Nachrichten" und am 26. Juli 2010 in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 03.07.13 (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan



## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 30a "Swingolfplatz Redewisch"

für das Gebiet im Ortsteil Redewisch zwischen der südlichen Grenze der landwirtschaftlichen Fläche im Norden, dem ehemaligen Armee Standort sowie der Wäldfläche im Osten, der Zufahrtsstraße zur Bebauung sowie der südlichen Begrenzung des Kleingewässers mit Uferandstreifen im Süden und einer Linie von der westlichen Begrenzung des Kleingewässers mit Uferandstreifen bis zur landwirtschaftlichen Fläche im Westen.