

**Satzung**  
**der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**  
**über die 3. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am**  
**Schwarzen Weg**

hier: unmittelbarer Eckbereich zwischen  
Ostseeallee und Straße nach Tarnewitz

gelegen südlich der Ostseeallee und westlich der Tarnewitzer Chaussee, umfassend  
die Flurstücke 9/37 (teilw.) und 9/95 der Flur 2 in der Gemarkung Tarnewitz

**Satzungsbeschluss**

Begründung

26.03.2015

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23  
für das Gebiet am Schwarzen Weg

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung .....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	5
<b>2. Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation .....	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung .....	13
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	14
2.5 Flächenbilanz .....	14
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>15</b>
3.1 Trinkwasserversorgung .....	15
3.2 Löschwasserversorgung .....	15
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	15
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation .....	17
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten.....	17
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b> .....	<b>18</b>
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>6. Umweltbelange</b> .....	<b>19</b>
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	19
6.2 Fachgesetzen und Fachplanungen i. Z. m Umweltzielen.....	19
6.3 Belage des Artenschutzes.....	21
6.4 Erfassung der Biotoptypen .....	24
6.5 Erfassung des Baumbestandes.....	25
6.6 Planwirkung.....	25
6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange.....	26
<b>7. Hochwasserschutz</b> .....	<b>26</b>
<b>8. Sonstiges</b> .....	<b>27</b>
<b>Anlage</b> .....	<b>28</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg wurde im Jahre 2005 rechtskräftig. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde im Februar 2011 beschlossen. Mit der 1. Änderung sollten für den unmittelbaren Eckbereich zwischen Ostseeallee und der Straße nach Tarnewitz (Tarnewitzer Chaussee) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden geschaffen werden, die der Versorgung mit Dienstleistungen sowie mit gastronomischen Angeboten dienen. Im Obergeschoss sollten Wohnungen geschaffen werden. Die geplanten Gebäude in diesem Bereich sollten über ein Vollgeschoss, eine Dachneigung von kleiner/ gleich 47° und über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen. Somit wurden an dieser Stelle Häuser von eher geringer Höhe vorgesehen.

Eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich noch im Planverfahren. Für eine festgesetzte Grünfläche im Plangebiet soll im Rahmen dieser 2. Änderung eine Wochenendhausbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die städtebauliche Bedeutung der Ecksituation ist zwischenzeitlich stärker in das Blickfeld der Gemeinde getreten. Unmittelbar östlich stehen die Wohngebäude des Lübecker Bauvereins, die über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen. Westlich des Änderungsbereiches befinden sich die Baukörper der Fachklinik und auf den unmittelbar gegenüber liegenden Flächen soll der Hotelstandort, das „Tarres-Resort Ostseebad Boltenhagen“ entstehen. Das geplante „Tarres-Resort“ wird gemäß dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan in diesem Bereich über vier bzw. fünf Vollgeschosse verfügen.

Daher soll im Rahmen einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 geprüft werden, inwieweit die so beschriebene Ecksituation stärker als bisher baulich akzentuiert werden kann. Dabei wird an ein Gebäude gedacht, das eine moderne Architektursprache aufnimmt, sich an die Höhenentwicklung der östlich gelegenen Wohngebäude (Lübecker Bauverein) anlehnt und zugleich beispielgebend für das unmittelbar westlich angrenzende Café ist. Die bislang verfolgten Nutzungen im Erdgeschoss (Dienstleistungen, gastronomische Angebote) können dabei weiter verfolgt und ggf. ergänzt werden. Im Obergeschoss sind auch (Beherbergungs-) Wohnangebote möglich.

Die rechtskräftige 1. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich der Ursprungsplanung im unmittelbaren Eckbereich der Ostseeallee und Tarnewitzer Chaussee. Ziel der 1. Änderung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für Versorgung und Wohnen. Die Gemeinde hat sich mit den Zielen der 1. Änderung nochmals beschäftigt. Insbesondere im Kontext mit der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung wurde eine Überprüfung bezüglich der Kubatur der Gebäude vorgenommen. Die Gemeinde ist dabei zum Ergebnis gekommen, dass insbesondere der geplanten Eckbebauung ein stärkeres städtebauliches Gewicht zu kommen soll.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat daher in ihrer Sitzung am 22.05.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Durch die geplante Änderung für ein Baufeld werden die Grundzüge der Gesamtplanung nicht berührt und daher erfolgte die Aufstellung der Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Zusätzlich erfolgen im Rahmen der 3. Änderungen Regelungen für den möglichen Fußwegeverlauf im Norden und Osten des Änderungsbereiches an der Ostseeallee sowie im Kreuzungsbereich von Ostseeallee/ Tarnewitzer Chaussee/ Tarnewitzer Huk und die Festsetzung der tatsächlichen Verkehrsfläche der Tarnewitzer Chaussee.

Die Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit wurden im Dezember 2014/ Januar 2015 durchgeführt.

Im Zuge der Behördenbeteiligung vertritt der Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg die Auffassung, dass die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich ist. Der Landkreis stimmt stattdessen der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu. Die Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen folgt der Empfehlung des Landkreises. Die Anforderungen an die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind bei beiden Verfahrensarten vergleichbar. Daher stellt die Gemeinde das Planverfahren auf ein Verfahren nach § 13a BauGB um. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB dient der Innenentwicklung. Die Ziele der Planänderung werden als Nachverdichtung bzw. als andere Maßnahme der Innenentwicklung beurteilt. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>. Beeinträchtigungen von Natura 2000 – Gebieten können ausgeschlossen werden. Somit ist die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gegeben.

Da im Verfahren nach § 13a BauGB die Vorschriften des § 13 BauGB in Bezug auf die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gelten, ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich, da diese zu keinen neuen Erkenntnissen führen würde.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit einer Größe von rund 2.300 m<sup>2</sup> liegt im Osten von Boltenhagen, südlich der Ostseeallee und westlich der Tarnewitzer Chaussee. Er umfasst die Flurstücke 9/37 (teilw.) und 9/95 der Flur 2 in der Gemarkung Tarnewitz. Der Bereich der 3. Änderung war neben weiteren Flächen bereits Gegenstand der 1. Änderung. Im Vergleich zur 1. Änderung werden auch öffentliche Flächen an der Tarnewitzer Chaussee in den Änderungsbereich einbezogen.



Lage des Plangebietes an der Ostseeallee, Quelle: GAIA M-V

### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet – Wochenendhausgebiet dargestellt. Die Planungsziele zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes – Versorgung und Wohnen stimmen somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erforderlich. Dies ist nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenständiges Änderungsverfahren möglich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Tarnewitz sowie eigene Erhebungen verwendet. Darüber hinaus wurden Informationen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 in der Fassung der 1. Änderung herangezogen.

Zur Gemeinde gehören der Hauptort Boltenhagen sowie die Ortsteile Redewisch, Wichmannsdorf und Tarnewitz.

Die Gemeinde hat 2.400 Einwohner (Stand: 31.12.2012) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Klützer Winkel. Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 1.820 ha.

Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Landesstraße 03 aus Richtung Klütz, die Verbindungsstraße von der Landesstraße 01 nach Tarnewitz (An der Weißen Wiek) sowie in der Ortslage Boltenhagen die parallel zur Küste verlaufende Ostseeallee. Über die Landesstraßen ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt über die A 20, Anschlussstelle Grevesmühlen.

Bedingt durch die Küstenlage besitzt Boltenhagen mit der Stadt Klütz nur eine Nachbargemeinde. Nächstgelegene Zentren sind im Westen die Stadt Lübeck (Oberzentrum) sowie im Süden und Osten die Mittelzentren Grevesmühlen und Wismar.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Boltenhagen gehört gemeinsam mit dem Grundzentrum Klütz und den Gemeinden Damshagen und Kalkhorst zum Nahbereich Klütz. Dieser wiederum wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Der Hauptort Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt definiert.

Teile des Gemeindegebietes befinden sich des Weiteren in den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie Küsten- und Hochwasserschutz. Die Küstenbereiche der Gemeinde werden von dem regional bedeutsamen Radroutennetz berührt.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Boltenhagen, südlich der Ostseeallee, am Kreuzungsbereich mit der Tarnewitzer Huk und der Tarnewitzer Chaussee.

Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes besteht die rechtskräftige Fassung der 1. Änderung. Der Bereich der 1. Änderung ist Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 23. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes - Wochenendhausgebiet. Die vorhandene Nutzung im Süden sowie im Westen wird dementsprechend durch Wochenendhäuser geprägt. An der Tarnewitzer Chaussee wird ein Restaurant und Hotel betrieben.

Bestandteil der 1. Änderung sind neben dem Bereich der vorliegenden 3. Änderung auch direkt westlich angrenzende Flächen. In dieser 1. Änderung sind Sondergebiete – Versorgung und Wohnen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes können somit z.B. Information, Café, Bistro u.ä. entstehen.



rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in der Fassung der 1. Änderung mit Kennzeichnung des Bereiches der vorliegenden 3. Änderung.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Bioladen und Bistro sowie ein Laden für Souvenirs.

Die Ziele der 1. Änderung wurden im vorliegenden Änderungsbereich nicht umgesetzt. Flächen im Norden des Änderungsbereiches sind durch Rasenflächen gekennzeichnet. Hier ist anhand der „Trampelpfade“ die genutzte fußläufige Verbindung südlich der Ostseeallee erkennbar. Als Gehölze sind zwei Pappeln, die ursprünglich als entfallend festgesetzt sind, sowie eine Birke, die ursprünglich zum Erhalt bestimmt ist, vorhanden.

Die übrigen Flächen sind durch Gräser und junge Weiden geprägt. An der südlichen Grenze des Änderungsbereiches sind einige Einzelbäume vorhanden. Das Geländenniveau des Plangebietes liegt im Vergleich zur Ostseeallee etwas tiefer.



Flächen im Norden des vorliegenden Änderungsbereiches:  
mit Blick auf westlich angrenzende Flächen, die  
Bestandteil der 1. Änderung sind.



vorhandene Einzelbäume sowie Klärgrube mit  
Blick auf die Ostseeallee/ Tarnewitzer Huk.



Flächen innerhalb des Bereiches der vorliegenden 3. Änderung.



Östlich der Tarnewitzer Chaussee befinden sich die Wohngebäude des Lübecker Bauvereins.

Nördlich der Ostseeallee sollen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Resort“ die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um einen neuen Hotelstandort zu entwickeln.



Ausschnitt der „Werbetafel“ am Grundstück für den Hotelstandort „Tarres Resort“

## 2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Anlass der Planänderung ist das Ziel, an dieser exponierten Lage ein Gebäude mit angemessener Gestaltung zu errichten. Die Lage des Grundstückes zeichnet sich durch den Standort im Kreuzungsbereich Ostseeallee/ Tarnewitzer Chaussee/ Tarnewitzer Huk, gegenüber der geplanten Hotelanlage „Tarres Resort Ostseebad Boltenhagen“ aus.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes soll sich dabei an den Wohngebäuden des Lübecker Bauvereins orientieren. Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss die Ansiedlung von Einrichtungen der touristische Infrastruktur, der gastronomischen Versorgung sowie Läden vor. Zur touristischen Infrastruktur gehören u.a. Touristeninformation, Zimmervermittlung, Fahrradverleih, sanitäre Einrichtungen. Als Läden können z.B. ein Souvenirshop, Bioladen mit Bistro oder Bekleidungsladen eröffnet werden. Durch mögliche Restaurants mit Außengastronomie und Läden können diesbezügliche Angebote im östlichen Teil von Boltenhagen erweitert werden.

Außerhalb des Erdgeschosses können Dauerwohnungen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe entstehen. Zu den freien Berufen gemäß Planungsrecht gehören z.B. Unterrichtende und Erzieher, die ihre Tätigkeit selbstständig ausüben, Ärzte, Rechtsanwälte, Notare, Ingenieure, Architekten, Steuerberater und Versicherungsvertreter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in jedem selbständigen Gebäude mindestens 50 % der Wohnungen als Dauerwohnungen genutzt werden. Damit kann gesichert werden, dass das Gebäude auch in den Wintermonaten genutzt wird.

Innerhalb des Erdgeschosses sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe unzulässig. Damit wird gesichert, dass im Erdgeschoss für die Allgemeinheit zugängliche Bereiche vorhanden sind und damit eine Belebung des Erdgeschosses erfolgt.

Mit der Realisierung der Planung sollen die Freiflächen des Geländes, mit Boden aufgefüllt werden, um maximal das Höhenniveau der Ostseeallee zu erreichen und damit das Grundstück in die vorhandene Höhensituation einzubinden.

Die überbaubare Grundstücksfläche für Hochbauten wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Diese sind zum öffentlichen Raum orientiert, so dass im rückwärtigen Grundstücksteil Aufenthaltsbereiche entstehen können. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 wird das ursprünglich zulässige Maß beibehalten.

Außerhalb des Erdgeschosses dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Terrassen, Vordächer, Wintergärten und Loggien die festgesetzte Baugrenze für Hochbauten um jeweils maximal 1,50 m auf einer Breite von jeweils maximal 5,00 m und nur mit einem Abstand von mindestens 4,00 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung ermöglicht die Gemeinde auch ein untergeordnetes Hervortreten von Gebäudeteilen, die zu einer Gliederung der Fassade beitragen.

Für den Bereich des Erdgeschosses wird geregelt, dass nur Gebäudeteile von Vordächern, Wintergärten und Anlagen der Außengastronomie die Baugrenze für Hochbauten um jeweils maximal 3,00 m überschreiten dürfen. Damit wird ermöglicht, dass im Erdgeschoss überdachte Bereiche z.B. für Restaurants, für Laubengänge vor den Geschäften oder Wintergärten im Hofbereich entstehen. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen beschränkt sich auf die festgesetzten Baugrenzen sowie die zulässige Überschreitung von maximal 3,00 m. Damit wird sichergestellt, dass solche Nutzungen des Hofbereiches nicht bis unmittelbar an die Flurstücksgrenze herangeführt werden können. Nachbarschaftliche Belange werden so beachtet. Dies wird auch in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde deutlich, die dieser Regelung zustimmt und den Nachweis der Einhaltung der immissionsrechtlichen Orientierungswerte im Rahmen des Bauantrages vom Bauherrn fordert.

Hinsichtlich der Kubatur der Gebäude orientiert sich die Gemeinde an der maximal zulässigen Höhe der Wohngebäude des Lübecker Bauvereins östlich des Änderungsbereiches. Die Gebäude im Änderungsbereich sind mit maximal drei Vollgeschossen, einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m bei Dachneigungen bis 25° zulässig.

Um eine Gliederung des Gebäudes und damit eine aufgelockerte Kubatur zu erreichen muss das oberste Geschoss des Gebäudes als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Für die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäude bedeutet dies, dass entweder nur das 3. Obergeschoss oder dass das 2. sowie das 3. Obergeschoss als Staffelgeschoss auszubilden sind. Staffelgeschosse müssen an allen Gebäudeseiten gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 1,50 m zurückspringen. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden.

Für das Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Nur bei der Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des Hauptgebäudes darf die Sockelhöhe des Hauptgebäudes maximal 0,80 m betragen.

Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt die mittlere Straßenhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße. Nur bei der Errichtung einer Tiefgarage darf die in der Nutzungsschablone festgesetzte Firsthöhe um maximal 0,80 m überschritten werden.

Um eine kleinteilige Bebauung innerhalb des Grundstückes zu vermeiden, wird geregelt, dass Nebengebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig sind. Auch die Dauerstellplätze für Müllbehälter sind innerhalb der Hauptgebäude anzuordnen, um das städtebauliche Bild zu schützen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität müssen die Stellplätze entsprechend dem Bedarf durch die künftige Nutzung in einer Tiefgarage untergebracht werden. Es wird geregelt, dass die Tiefgarage als Kellergeschoss im Sinne der LBauO M-V herzustellen ist und die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf. Die künftige Tiefgarage ist innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Ein Kellergeschoss im Sinne der LBauO M-V ist ein Geschoss, das im Mittel maximal 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Diese Regelung wird durch die Festsetzung präzisiert, dass die Oberkante der Tiefgarage maximal 0,80 m über die Geländeoberfläche herausragen darf.

Kurzzeitparkplätze werden im Süden des Sonstigen Sondergebietes innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze eingeordnet. Die Regelung zur Parkzeitdauer muss durch die entsprechende Verkehrsbeschilderung erfolgen. Unter dem Begriff „Kurzzeitparker“ werden Besucher des Gebäudes verstanden, die sich etwa eine Stunde im Gebäude befinden.

Außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind oberirdisch angeordnete Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen ist von der Tarnewitzer Chaussee vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zufahrten und Flächen für den Lieferverkehr sind auch zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Tarnewitzer Chaussee zulässig.

Zur Berücksichtigung von Belangen der Verkehrssicherheit wird in einem Abstand bis zu 25 m zur Ostseeallee ein Bereich festgesetzt, in dem keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

Im Südosten werden gemäß der rechtskräftigen 1. Änderung die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Anbindung an die Tarnewitzer Chaussee zugunsten der Anlieger des Flurstücks 9/64 festgesetzt.

Der Hofbereich soll weitestgehend von Verkehr freigehalten werden. Hier können Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche entstehen.

Eine fußläufige Verbindung im Norden des Grundstückes entlang der Ostseeallee ist ebenso wie östlich des privaten Grundstückes zu beachten. Entsprechend dieses Zieles werden Fußwege in der Planzeichnung festgesetzt. Im Osten des Plangebietes werden darüber hinaus gemäß dem aktuellen Verlauf der Fahrbahn Straßenverkehrsflächen aufgenommen. Für diese östlichen Bereiche waren in der Ursprungsplanung Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der nördlich gelegenen Grünfläche (öffentliche Parkanlage) sind drei Bäume (zwei Pappeln und eine Birke) vorhanden. Für die Pappeln besteht gemäß Aussagen des Amtes Klützer Winkel eine Fällgenehmigung aus dem Jahr 2010. Sofern

diese Pappeln gefällt werden, sollen innerhalb des Plangebietes zwei Laubbäume angepflanzt werden.

Die vorhandene Birke war ursprünglich zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang war eine Neuanpflanzung vorzusehen.

Ein entsprechender Antrag zur Fällung der Birke wurde beim Landkreis Nordwestmecklenburg eingereicht. Im Rahmen der 3. Änderung wird die Neuanpflanzung mit dem festgesetzten Anpflanzgebot im südöstlichen Bereich berücksichtigt. Die Birke im Norden wird als entfallend aufgenommen.

Innerhalb dieser Grünfläche ist die Herstellung von unbefestigten oder aus kleinteiligem Pflaster befestigten Wegen zulässig, um eine fußläufige Verbindung zwischen Fußweg und künftiger Bebauung zu schaffen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Errichtung dieser Anlagen würde zu einer unerwünschten Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Die Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit wurden im Dezember 2014/ Januar 2015 durchgeführt. Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Grundzüge der Planung. Folgende Anregungen und Hinweise waren für die Satzung zu berücksichtigen:

- Die Umstellung des Planungsinstrumentes in ein Verfahren nach § 13a BauGB erfolgte aufgrund der Auffassung des Landkreises. Das Erfordernis der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen entfällt im Rahmen der Aufstellung nach § 13a BauGB.
- Die Lage zur Anpflanzung von zwei Einzelbäumen wurde genauer definiert, diese sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen.
- Die Zulässigkeit der Anlagen für Außengastronomie als Hauptnutzung wird präziser definiert. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig bzw. dürfen diese um maximal 3,00 m überschreiten.
- Zur besseren Bestimmtheit des künftigen Gebäudes wurde die Zahl der Vollgeschosse mit drei (III) festgesetzt.
- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Stellplätze für Kurzzeitparker ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- Der Leitungsverlauf von Mittel-/ Niederspannungsleitungen der E.DIS ist in der Planzeichnung generalisiert dargestellt.
- Als Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen, dass im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte für Wochenendhausgebiete sowie zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers über Rohr-Rigolen-Systeme zu erbringen ist.
- Es wird in den Unterlagen darauf hingewiesen, dass Aufnahme- und Sicherungspunkte im Plangebiet vorhanden sind.

### 2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Neubebauung. Darüber hinaus dienen sie dem Schutz des Landschaftsbildes.

Die Dächer der Gebäude sind mit symmetrischen oder mit versetzten Satteldächern, Pultdächern oder Flachdächern zu gestalten. Für die Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune nicht glänzende Ziegel- oder Pfanneneindeckungen oder vorbewittertes Zinkblech zulässig. Bei der Ausbildung von Flachdächern ist darüber hinaus auch die Verwendung von Bitumpappe (Dachbahnen) zulässig. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen.

Solaranlagen sind ausschließlich auf den Süd- und Südwestseiten der Gebäude zulässig. Sie sind nur mit einer Neigung entsprechend der Dachneigung zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig. Solaranlagen auf den der Ostseeallee und der Tarnewitzer Chaussee zugewandten Gebäudeseiten sind unzulässig. Dachflächenfenster sind nur auf den von der Ostseeallee und der Tarnewitzer Chaussee abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden, glatte Putzfassaden in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig. Für Fassadenflächen sind auch vertikale Holzverschalungen in deckenden Farbtönen oder lasiert bis zu einem Anteil von 1/3 der Fassadenfläche zulässig.

Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig, da diese Anlagen als ortsbildstörend anzusehen sind.

Einfriedungen an der Ostseeallee und an der Tarnewitzer Chaussee sind ausschließlich als unverfugte Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Mauerkronen sind mit Hundsrosen (*Rosa canina*) zu bepflanzen. Diese Festsetzung wird zur positiven Gestaltung des Straßenraumes getroffen.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Ostseebad Boltenhagen besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist über die Landesstraßen 01 und 03 sowie in deren weiteren Verlauf durch die Bundesstraße 105 und durch die Autobahn A 20 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine weitere Anbindung besteht durch die Straße „An der weißen Wiek“, die von der L 01 in nördliche Richtung abzweigt und im weiteren Verlauf auf die Straße „Tarnewitzer Huk“ trifft.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen, Ostseeallee und Tarnewitzer Chaussee. Von der Ostseeallee sowie von der Tarnewitzer Chaussee ist die fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Die Ostseeallee soll von zusätzlichem KfZ-Verkehr freigehalten werden.

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll innerhalb einer Tiefgarage abgedeckt werden. Kurzzeitparkplätze werden im Süden des Sonstigen Sondergebietes untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Stellplätze für Kurzzeitparker ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Anlieferverkehr kann von der Tarnewitzer Chaussee erfolgen. Die rückwärtigen Hofflächen sollen möglichst vom motorisierten Verkehr freigehalten werden.

Im Südosten wird die Erreichbarkeit des südlich gelegenen Grundstückes (Flurstück 9/64) durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit Anbindung an die Tarnewitzer Chaussee zugunsten der Anlieger geregelt.

Die Ortslage Boltenhagen ist mit den Linien 320 in Richtung Grevesmühlen und der Linie 240 in Richtung Wismar an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Darüber hinaus existiert ein Shuttle-Bus zwischen der Ortslage Redewisch, dem Hauptort Boltenhagen und der Weißen Wiek. Weiterhin ist die Gemeinde an das regionale Radwegenetz angeschlossen.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beträgt rund 2.300 m<sup>2</sup>. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße</b>
Sonstiges Sondergebiet - Versorgung und Wohnen	1.760 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	140 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (Tarnewitzer Chaussee)	180 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich	220 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet, insgesamt</b>	<b>2.300 m<sup>2</sup></b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ostseeallee sowie über die Tarnewitzer Chaussee.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzu- beziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungs- maßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruk- tur erläutert. Dabei bezieht sich die Gemeinde auch auf die Erkenntnisse aus dem Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.

#### **3.1 Trinkwasserversorgung**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind nach vorliegendem Kenntnisstand der Ge- meinde keine Trinkwasserleitungen vorhanden. Der Anschluss des Plangebietes er- folgt an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Trinkwasserversorgung kann über die Anlagen des Zweckverbandes gesichert wer- den. Die Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind durch den Bauherrn beim Zweckverband zu beantragen und durch vertragliche Vereinbarungen zu regeln.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von was- sersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmeck- lenburg anzuzeigen.

#### **3.2 Löschwasserversorgung**

Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über einen Hydranten mit einer Leistung von 113 m<sup>3</sup> je Stunde am Standort Schwarzer Weg/ Ostseeallee. Die Lage des Hydranten ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Für diesen Hydran- ten besteht zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckver- band eine „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasser- zwecken aus dem Trinkwasserversorgungsnetz“. Der Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h wird sichergestellt. Der Objektschutz ist durch den Erschließungsträger nachzuweisen.

#### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

In der Ortslage Boltenhagen existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Grevesmühlen. Das anfallende Schmutzwasser ist durch die Herstellung neuer Anschlussleitungen an die vorhan- denen Leitungen abzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung kann über die Anlagen des Zweckverbandes gesichert werden. Die Neuanschlüsse sind durch den Bauherrn beim Zweckverband zu beantragen und durch vertragliche Vereinbarungen zu re- geln.

In die Grundstücksentwässerungsanlage für vorgesehene gastronomische Einrich- tungen ist ein entsprechender Abscheider einzuschalten, wenn mit dem Abwasser Öle oder Fette abgeschwemmt werden.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 hat sich die Gemeinde eingehend mit der Frage der Regenwasserableitung auseinandergesetzt. Dabei werden auch Erkenntnisse aus der Aufstellung der 1. Änderung genutzt.

Die Nachweise zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden durch das Ingenieurbüro Palasis, Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau mit Gutachten vom 21.8.2010, sowie durch den 1. Nachtrag vom 21.08.2010 erbracht.

Die im Jahr 2007 durchgeführte Baugrunduntersuchung hat ab GOK unter rund 160 m sandigem Torf gröbere Mittel- bis Grobsande bis mind. 6,0 m Tiefe nachgewiesen. Das Grundwasser wurde bei rund 0,40 m unter GOK angetroffen. Das Baugrundstück soll zur Bebauung um rund 1,0 m auf Straßenniveau angehoben werden.

Die anstehenden groben Sande können mit zuzuordnenden kf-Werten (kf-Werte vergleichend ermittelt aus labortechnisch analysierten vergleichbaren Bodenfraktionen) im Bereich  $1-2 \times 10^{-4}$  m/s als gut durchlässig eingestuft werden; aufgrund der Überlagerung und Durchsetzung durch sandige Torfe ist für den Baugrund aber zusammenfassend ein deutlich reduzierter kf-Wert um  $1 \times 10^{-5}$  m/s (oberflächennah um  $5 \times 10^{-6}$  m/s) anzusetzen. Damit kann der anstehende Baugrund als mäßig aber ausreichend durchlässig eingestuft werden.

Gegen die Durchführung einer Regenwasserversickerung gemäß DWA A138 auf dem Grundstück "Schwarzer Weg 23" bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Um einen ausreichenden Flurabstand ( $> 1,0$  m) zum Grundwasser einhalten zu können, empfiehlt der Gutachter eine oberflächennahe Versickerung über eine Mulde (offener Graben) oder über eine Rohr-Rigole (kiesgefüllter Graben innerhalb der vorgesehenen Aufschüttung; Einleitungstiefe max. 0,50 m unter GOK).

Für die Anfüllung des Geländes sind insbesondere im Bereich der vorgesehenen Versickerung- sandige Böden (Schluff-/Tonanteil  $< 5\%$ ) anzuliefern.“ Diese Stellungnahme wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund der Erkenntnisse aus dem o.g. Gutachten über ein Rohr-Rigolensystem auf den jeweiligen Flächen im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung ist durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer der Nachweis zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen. Somit muss der Bauherr mit dem Bauantrag die technische Machbarkeit der Versickerung nachweisen.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch abfließen kann. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind entsprechend dem Stand der Technik herzustellen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ vorhanden.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken z.B. in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und u.a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

### **3.4 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.DIS AG sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel auch im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Diese sind im Rahmen weiterführender Planungen zu beachten. Im Norden des Änderungsbereiches, im Bereich des festgesetzten Fußweges verlaufen Leitungen (Niederstrom- und Mittelstromleitungen). Der Verlauf der Leitungen ist in der Planzeichnung dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagedarstellung aufgrund der zur Verfügung stehenden Bestandspläne nur ungenau erfolgt.

Im Plangebiet ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Mit dem örtlichen Gasversorger, der HanseWerk AG, ist der ggf. notwendige Ausbau des Versorgungsnetzes bzw. die Herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse abzustimmen. Innerhalb des Änderungsbereiches selbst sind keine Anlagen und Leitungen der HanseWerk AG vorhanden. Innerhalb der angrenzenden öffentlichen Flächen, Ostseeallee und Tarnewitzer Chaussee, befinden sich Leitungen des Unternehmens. Diese sind im Rahmen weiterführender Planungen zu beachten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Aufstellung vom oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht zulässig ist.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß der gestalterischen Festsetzungen auf den Dächern, die von der Ostseeallee und der Tarnewitzer Chaussee abgewandt sind, zulässig.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

### **3.5 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bereitzustellen. Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes stehen ausreichend Flächen zur Bereitstellung zur Verfügung.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs ver-

pflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und 11 Krw-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und 11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Nur die Flächen der Tarnewitzer Chaussee stehen im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt der private Eigentümer.

#### **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der motorisierte Verkehr als eine maßgebliche Emissionsquelle definiert werden kann.

Ziel der Änderung ist weiterhin die Entwicklung eines Sonstiges Sondergebietes – Versorgung und Wohnen (gemäß § 11 BauNVO). Für das angrenzende Sondergebiet für Wochenendhäuser (gemäß § 10 BauNVO), besteht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (gemäß Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23) ein höherer Schutzanspruch gegenüber möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist über die Tarnewitzer Chaussee vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage sowie zum Kurzzeitparken oberirdisch im südlichen Bereich untergebracht. Die Anbindung erfolgt über die Tarnewitzer Chaussee. Die rückwärtigen Hofflächen sollen von jeglichem Verkehr durch Kraftfahrzeuge freigehalten werden. Es ist davon auszugehen, dass die Kurzzeitparkplätze im Wesentlichen am Tage während der Öffnungszeiten genutzt werden. Dadurch wird gesichert, dass für angrenzende Nutzungen, insbesondere die Wochenendhäuser, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auftreten können.

nen. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit wird für Anlieger des Flurstückes 9/64 mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschaffen.

Ein Restaurant befindet sich im Süden des Wochenendhausgebietes an der Tarnewitzer Chaussee. Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die gastronomische Nutzung für das Wochenendhausgebietes sind nicht bekannt. Innerhalb des Änderungsbereiches können ebenfalls gastronomische Einrichtungen entstehen. Somit kann diesbezüglich eine ähnliche Situation entstehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird geregelt, dass Anlagen der Außengastronomie nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind bzw. diese maximal um 3,00 m überschreiten dürfen. Damit wird berücksichtigt, dass eine Nutzung für Außengastronomie im Hofbereich nicht zu nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen führen kann.

Die Nutzung von Dauerwohnungen gilt im Allgemeinen als weniger lärmverursachend. Durch die Nutzung von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie die Ausübung von freien Berufen ist mit Publikumsverkehr zu rechnen, der sich jedoch überwiegend auf die Tagzeiten beschränken wird.

Der Nachweis zur Einhaltung bzw. der Unterschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Wochenendhausgebiete von tags 50 dB und nachts von 35 dB (40 dB für Verkehrslärm) ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn zu erbringen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet werden daher nicht gesehen.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da bei der vorliegenden Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 die bebaute Grundfläche deutlich von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Detaillierte Informationen zur Verfahrenswahl und Flächengrößen sind im städtebaulichen Teil zu finden.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

### **6.2 Fachgesetzen und Fachplanungen i. Z. m Umweltzielen**

#### Fachplanungen

##### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Tourismusschwerpunktraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan - Westmecklenburg (GLRP WM)

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erfolgen im GLRP WM kaum spezifische Aussage für das Plangebiet selbst. Für die angrenzenden Bereiche werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und die der Landschaftseinheit Klützer Winkel zuzuordnen (110).
- Der angrenzende Küstenbereiche in Bezug der Arten und Lebensräume mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Ebenso wird der Küstenregion eine sehr hohe Schutzwürdigkeit im Hinblick auf das Landschaftsbild zugesprochen.
- Die Bedeutung des Küstenraumes spiegelt sich auch in den Darstellungen der Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ und Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ wider. Als Ziele werden u.a. für die Boltenhagenbucht und Tarnewitzer Huk formuliert:  
Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensqualität von Küstengewässern (K-1.1),  
Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern (K-1.2),  
Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder ohne Nutzung (W- 8.1),  
Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten (V- 12.1).

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes sind für diesen Bereich selbst keine Ziele festgelegt. Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf den in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen.

Beeinträchtigungen auf die Ziele der in der Nähe befindlichen Schutzgebiete werden gesondert betrachtet.

### Schutzgebiete

Eine direkte Betroffenheit durch die Planaufstellung auf Schutzgebiete liegt nicht vor. Es befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

Nachfolgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches. Teilweise überlagern sich die Schutzgebiete räumlich.

- FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (Entfernung min. 200 m),
- SPA-Gebiet DE 1934-401 „Küstenlandschaft Wismarbucht“ (Entfernung min. 200 m),
- NSG Tarnewitzer Huk (Entfernung min. 200 m).

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde eine FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung durchgeführt. Diese besagt, dass eine Zunahme der touristischen Nutzung und somit direkte oder indirekte Auswirkungen auf die Flächen der Natura 2000-Gebietes nicht zu erwarten sind. Sichtbeziehungen und Verlärmung der Schutzgebiete seien ebenfalls nicht gegeben. Im Ergebnis wurden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Natura 2000-Schutzgebiete ausgeschlossen.

Hauptanliegen der hier vorliegenden 3. Änderung ist die Akzentuierung des Eckgebäudes an der Ostseeallee und Tarnewitzer Chaussee. Die Verschiebungen der Nutzungsaufteilung in Dauerwohnen und Beherbergung werden als geringfügig eingeschätzt. Ziel der 3. Änderung ist nicht die Steigerung der Gästezahlen, sondern die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ostseeallee die abgeschlossene Planung des Tarres-Resort befindet, welches die Kapazitäten der Strandbesucher deutlich erhöht, erscheinen diese potentiellen Verlagerungen der Nutzerzahlen als vernachlässigbar.

#### Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in der LINFOS-Datenbank keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope verzeichnet.

Die nächstgelegenen geschützten Biotope befinden sich im Küstenbereich. Beeinträchtigungen der Biotope durch die hier betrachteten Planungsziele sind nicht zu erwarten.

### **6.3 Belage des Artenschutzes**

#### 6.3.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

#### Gebäudeabbruch/ sonstiger Rückbau

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude. Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung wird die vorhandene Klärgrube zurückgebaut. Mit diesen Rückbaumaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen der Belange des Artenschutzes verbunden.

#### Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich 3 Bäume, die bereits abgängig bzw. bruchgefährdet sind. Es handelt sich um zwei Hybrid-Pappeln und eine Hängebirke. Teilweise sind innerhalb des Geltungsbereiches sind Junggehölze wie Weiden aufgewachsen bzw. Sträucher in den Randbereichen vorhanden, welche im Zuge der Verwirklichung entfernt werden.

Die Beseitigung von Gehölzstrukturen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen gemäß der Bestimmungen des § 39 BNatSchG.

#### Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sind keine Gewässer.

### Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen ist mit Auswirkungen auf dort auftretende typische Tierarten zu erwarten. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung wurden ausführliche faunistische Kartierungen durchgeführt. Dabei wurden nur die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Für alle anderen Artengruppen wurde eine Betroffenheit aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen bereits ausgeschlossen. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Geltungsbereiches sind generell nur Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

### Lärm

Der Geltungsbereich befindet sich im bereits stark besiedelten Raum und kann somit als vorbelastet angesehen werden.

Beeinträchtigung durch Lärm kann zur Störung lokaler Populationen geschützter Tierarten (Störungsverbot) und indirekt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Individuen (Schadigungsverbot) führen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

### Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

#### 6.3.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Rahmen der 1. Änderung wurden artenschutzfachliche Kartierungen durchgeführt. Es erfolgten zwei Begehungen. Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen konnte nur eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse festgestellt werden. Die kursiv dargestellten Aussagen wurden aus den Ausführungen zur Einschätzung der faunistischen Bedeutung des Gutachterbüros Martin Bauer übernommen.

#### - Säugetiere

*Es erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppe der Fledermäuse mittels zweimaliger Begehung. Weiterhin wurden Informationen von Anwohnern berücksichtigt.*

*Das Untersuchungsgebiet selbst besitzt keine Bedeutung als Vermehrungshabitat (Sommerquartier) bzw. Winterquartier für Fledermäuse. Die Gebäude der Ferienhäuser und deren Nebengelasse, welche sich innerhalb der sonstigen Flächen des Bebauungsplanes 23 befinden, besitzen eine potenzielle Bedeutung als Sommerquartier insbesondere für die Zwergfledermaus. Es sind jedoch keine Quartiere in den Gebäuden bekannt.*

*Im Untersuchungsgebiet konnten jedoch mehrfach jagende Fledermäuse (vermutlich Zwergfledermäuse und Große Abendsegler) beobachtet werden. Es handelt sich*

*hierbei aber offenbar um Tiere, die in den ehemaligen Militärgebäude und den dort stehenden Großbäumen, nördlich der Ostseeallee und des Bebauungsplanes 23 ihre Quartiere haben. Da die Militärgebäude, die Wochenstuben von Fledermäusen beherbergen, bisher noch nicht abgebrochen worden sind, besitzen diese aktuell eine sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse. Die beiden Pappeln an der Ostseeallee besitzen potenziell eine Eignung als Quartier für baumbewohnende Fledermausarten wie den Großen Abendsegler. Aktuell konnte aber keine Besiedlung festgestellt werden.*

Es liegen bereits Fällgenehmigungen für die benannten Hybrid-Pappeln vor und werden aus diesem Grund hier nicht vertiefend behandelt. Die ggf. in diesem Zusammenhang beschriebenen Maßnahmen sind zu beachten.

#### - Vögel

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

*Im Untersuchungsgebiet konnten im Kartierungsjahr 2010 nur die Arten Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz und Bluthänfling festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet ist Teil ihres Gesamthabitats, das auch Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes umfasst. Es handelt sich bei allen festgestellten Arten um ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig stöempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Die Brutplätze befinden sich im Bereich der privaten Gärten am Rand des Untersuchungsgebietes. Die festgestellten Brutvogelarten brüten in den angrenzenden Strukturen außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes.*

*Da es sich um Arten des Siedlungsbereiches handelt, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Brutvögel auszugehen, da im Zuge der angestrebten Entwicklung ebenfalls Siedlungsflächen entwickelt werden sollen.*

Um einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand auszuschließen, ist sicherzustellen, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel und somit in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgt. Die Habitatfunktion bleibt bei einer Realisierung der Vorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

#### - Pflanzen

Aufgrund der Habitatstrukturen waren Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Während der Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnten entsprechend keine Vorkommen beobachtet werden. Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben.

### 6.3.3 Fazit zu Artenschutzrechtlichen Fragestellungen

Aufgrund der Flächengröße, der innerörtlichen Lage zwischen stark frequentierten Siedlungsflächen ist der Geltungsbereich geprägt durch eine ständige anthropogene Beeinflussung. Im Rahmen der Potentialabschätzung konnte ein Großteil der Artengruppen bereits ausgeschlossen werden.

Während der Kartierungsarbeiten konnten typische Vogelarten des Siedlungsraumes festgestellt werden. Es verbleiben ausreichende Habitatstrukturen im Plangebiet und der näheren Umgebung.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

## 6.4 Erfassung der Biotoptypen

Der hier betrachtete Geltungsbereich überlagert sich mit dem Bereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. Die an das genannte Sonstige Sondergebiet angrenzenden Bereiche waren in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Parkanlage festgesetzt. Diese Parkanlage ist nicht umgesetzt.

In den Festsetzungen der 1. Änderung ist unter Punkt 7.1 folgendes beschrieben: „Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind als private bzw. öffentliche Parkanlage zu gestalten. Neben einer Rasenansaat ist das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Innerhalb der Parkanlage ist die Herstellung von unbefestigten oder aus kleinteiligem Pflaster befestigten Wegen zulässig.“

Es wird diese Parkanlage als Biotop- und Nutzungstyp „Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)“ aufgenommen.

## 6.5 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden.

Innerhalb des Geltungsbereiches nahe der Ostseeallee sind 3 Einzelbäume vorhanden. Es handelt sich dabei um 2 Hybrid-Pappeln und eine Hängebirke.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde bereits darauf verwiesen, dass die Pappeln mittelfristig aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht abzunehmen sind. Pappeln im Innenbereich sind von den Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V ausgenommen, unterliegen jedoch einem Schutzstatus gemäß der kommunalen Baumschutzsatzung. Eine Fällgenehmigung für die Pappeln liegt bereits vor. Nach Fällung der beiden vorhandenen Pappeln sind innerhalb der genannten Parkanlage zwei heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die beschriebene Hängebirke wurde in der 1. Änderung mit einem Erhaltungsgebot versehen. Es wurde allerdings auch darauf hingewiesen, dass der Baum bereits Astbrüche und Faulstellen aufweise. Während der aktuellen Geländebegehungen im Juli und August 2014 konnte die Abgängigkeit des Baumes bestätigt werden. Die Belaubung war nur sehr schwach ausgebildet.

Obwohl der in Rede stehende Baum nur noch schwach austreibt, aber auch deutliche Fäulnisanzeichen bietet, wird die Fällung gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG MV beantragt. Der Fällantrag wurde vom Flächeneigentümer bereits vor dem Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Für einen Baum mit einem Stammumfang von unter 150 cm (siehe Punkt 4.) ist gemäß Baumschutzkompensationserlass ein Kompensationsumfang in einem Verhältnis von 1:1 vorgesehen.

Im Rahmen der hier vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird bereits eine Baumpflanzung festgesetzt, welche als adäquater Ausgleich nach Ansicht des Antragstellers angesehen wird.

## 6.6 Planwirkung

Der Geltungsbereich stellt sich real als brachliegende Fläche zwischen der vorhandenen Bebauung dar und ist geprägt durch den Aufwuchs junger Weiden und verschiedenen Gräsern.

Mit Hilfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 soll geprüft werden, inwieweit die so beschriebene Ecksituation stärker als bisher baulich akzentuiert werden kann. Dabei wird an ein Gebäude gedacht, das eine moderne Architektursprache aufnimmt, sich an die Höhenentwicklung der östlich gelegenen Wohngebäude (Lübeker Bauverein) anlehnt und zugleich beispielgebend für das unmittelbar westlich angrenzende Café ist. Die bislang verfolgten Nutzungen im Erdgeschoss (Dienstleis-

tungen, gastronomische Angebote) können dabei weiter verfolgt und ggf. ergänzt werden. Im Obergeschoss sind auch (Beherbergungs-) Wohnangebote möglich.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. Es werden keine wertvollen Biotoptypen beeinträchtigt. Es handelt sich um eine anthropogen stark überformte Fläche im besiedelten Bereich.

## **6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange**

Es werden folgende grünordnerische Festsetzungen/Hinweise getroffen:

Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind als öffentliche Parkanlage zu gestalten. Neben einer Rasenansaat ist das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Innerhalb der Parkanlage ist die Herstellung von unbefestigten oder aus kleinteiligem Pflaster befestigten Wegen zulässig. Nach Fällung der beiden vorhandenen Pappeln sind zwei heimische, standortgerechte Laubbäume innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3xv, StU 18-20 cm. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumstandort kann entsprechend dem örtlichen Erfordernis verschoben werden.

Für alle Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

## **7. Hochwasserschutz**

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee für den Bereich Boltenhagen beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse (Sturmfluten oder Versagen der Küstenschutzanlagen) und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen ist. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Die hier vorliegende Planung hat sich mit der Hochwasserproblematik auseinandergesetzt. Das bestehende Hochwasserschutzsystem schützt das Plangebiet vor dem

unmittelbar auflaufenden Hochwasser sowie vor den Auswirkungen des Wellenschlags. Ein Schutz vor Hochwasser, das die Deichanlage umläuft und dann die Ortslage beeinträchtigt, ist technisch bedingt nicht gegeben. Ebenso schützt die Deichanlage nicht vor aufsteigendem Grundwasser, das aufgrund anhaltender Hochwasserstände auf das Plangebiet einwirken kann.

Auf die bestehende Hochwassersituation wird auch auf der Planzeichnung mit einem allgemein verständlichen Hinweis verwiesen.

## **8. Sonstiges**

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes vorhanden. Diese Lagenetzkpunkte sowie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind zu erhalten. Falls diese Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) ange-troffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Bau-stellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und 11 Krw-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und 11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfall-

beseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt. Das Plangebiet liegt weit von der Küste entfernt bzw. ist durch Küstenschutzpflanzungen und den Wald nicht einsehbar, so dass Auswirkungen auf den Schifffahrtsverkehr nicht zu erwarten sind.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den.....

17. APR. 2001

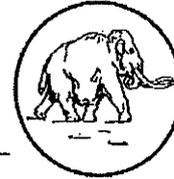


Bürgermeister

Anlage

# PALASIS

Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau



Ing.büro Palasis 23936 Diedrichshagen  
Kay Grollmisch & Petra Wenzel  
Ostseering 36  
23946 Boltzenhagen

Dipl.Ing.Brian Palasis

Dorfstraße 9  
23936 Diedrichshagen  
Tel. 038822/ 82815  
Fax. / 82816  
Mobil 0174/ 511 2740  
palasis-baugrund@t-online.de

Diedrichshagen, 21.8.2010

**BV: Erstellung einer Wohnbebauung Schwarzer Weg 23, Tarnowitz  
Unsere Baugrundstellungnahme P 260/07**

## **1.Nachtrag: Stellungnahme zur Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück**

Die im Jahr 2007 durchgeführte Baugrunduntersuchung hat ab GOK unter rund 1,60m sandigem Torf gröbere Mittel- bis Grobsande bis mind. 6,0m Tiefe nachgewiesen. Das Grundwasser wurde bei rund 0,40m unter GOK angetroffen.

Das Baugrundstück soll zur Bebauung um rund 1,0m auf Straßenniveau angehoben werden.

Die anstehenden groben Sande können mit zuzuordnenden kf-Werten\* im Bereich  $1-2 \times 10^{-4}$  m/s als gut durchlässig eingestuft werden; aufgrund der Überlagerung und Durchsetzung durch sandige Torfe ist für den Baugrund aber zusammenfassend ein deutlich reduzierter kf-Wert um  $1 \times 10^{-5}$  m/s ( oberflächennah um  $5 \times 10^{-6}$  m/s) anzusetzen. Damit kann der anstehende Baugrund als mäßig aber ausreichend durchlässig eingestuft werden.

*Gegen die Durchführung einer Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 auf dem Grundstück Grollmisch/Wenzel (Schwarzer Weg 23) bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.*

(\* kf-Werte vergleichend ermittelt aus labortechnisch analysierten vergleichbaren Bodenfraktionen)

•Gründungsberatung •Baugrundgutachten •Baugrunduntersuchung •Altlastenerkundung •Hydrologie

Um einen ausreichenden Flurabstand ( $\geq 1,0\text{m}$ ) zum Grundwasser einhalten zu können, empfehlen wir eine oberflächennahe Versickerung über eine Mulde (offener Graben) oder über eine Rohr-Rigole (kiesgefüllter Graben innerhalb der vorgesehenen Aufschüttung; Einleitungstiefe max.  $0,50\text{m}$  unter GOK).

Für die Anfüllung des Geländes sind –insbesondere im Bereich der vorgesehenen Versickerung- sandige Böden (Schluff-/Tonanteil  $< 5\%$ ) anzuliefern.

Dipl.Ing.B.Palasis



# **Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

**Betrifft: Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23**

hier: Umstellung der Rechtsgrundlage und  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 beschlossen, die Rechtsgrundlage zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 zu ändern. Es erfolgte eine Umstellung der Rechtsgrundlage von § 13 BauGB auf § 13a BauGB. Die Gemeinde kommt damit einem Hinweis des Landkreises Nordwestmecklenburg nach.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dazu beschlossen.

Die von der Gemeinde beschlossene Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) bekannt gemacht.

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung, die dazugehörige Begründung sowie die der Satzung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze und Vorschriften) ab diesem Tage im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

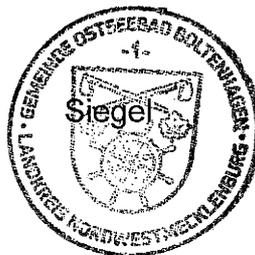
Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht

schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 14.04.2015

Der Bürgermeister

Anlage



**Betrifft: Flächennutzungsplan**

hier: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dazu beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Zur Berücksichtigung der Ziele der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 in der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

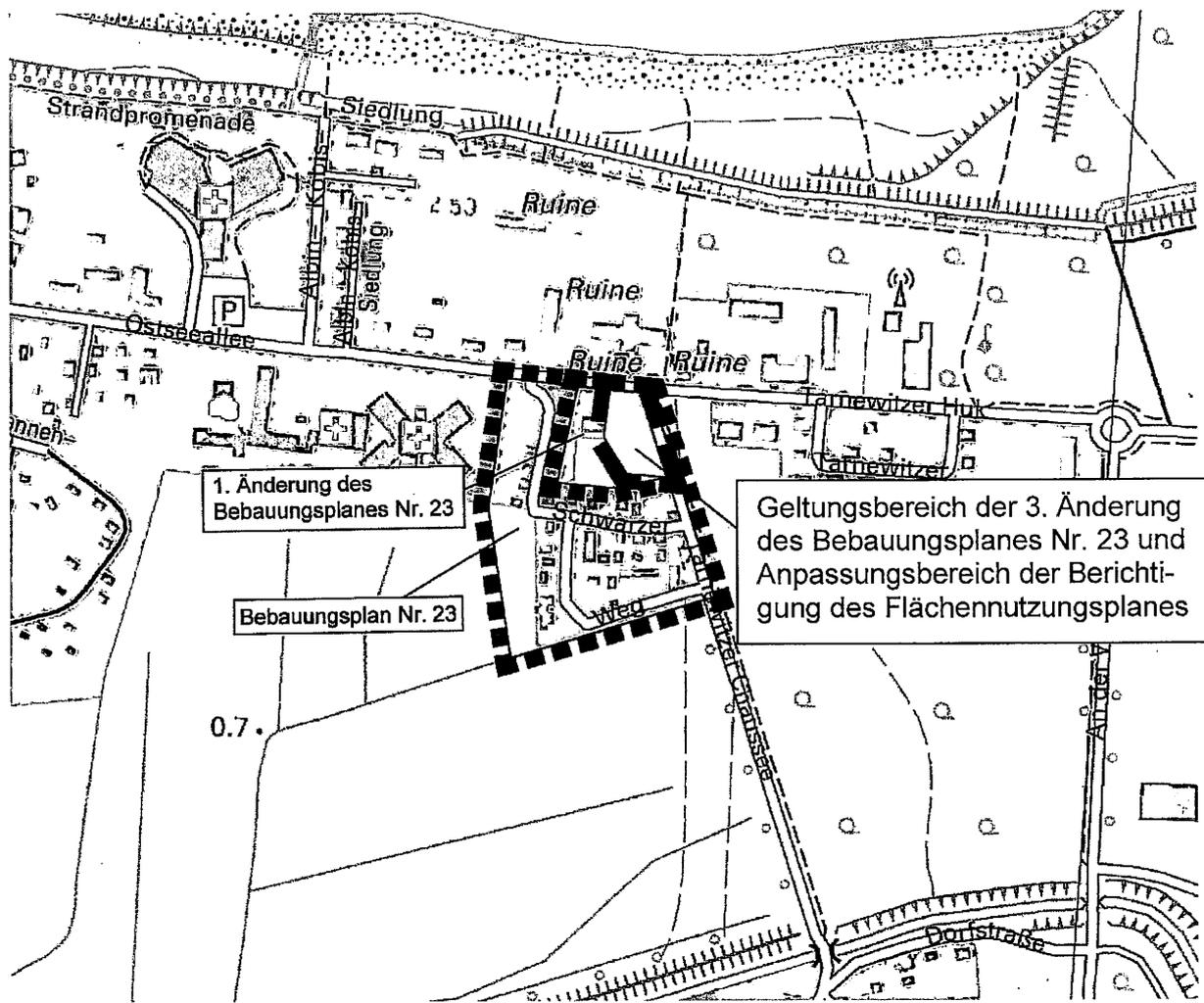
Im Anpassungsbereich des Flächennutzungsplanes werden die Ziele der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen berücksichtigt. Die Darstellungen werden in Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Es erfolgt eine Umwidmung von Sondergebiet – Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO in Sonstiges Sondergebiet – Versorgung und Wohnen gemäß § 11 BauNVO. Die Berichtigung wird hiermit bekannt gemacht.

Ostseebad Boltenhagen, den 14.04.2015

Der Bürgermeister

Anlage





1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 23

Bebauungsplan Nr. 23

Geltungsbereich der 3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 23 und  
Anpassungsbereich der Berichtigung  
des Flächennutzungsplanes

# Liederkreis Grevesmühlen verabschiedet sich von der Bühne

## Die 26 Sängerinnen und Sänger gaben gestern Abend im Rathaussaal ihr letztes Konzert. Der Chor wird noch gemeinsam singen, aber nicht mehr öffentlich auftreten.

Von Jana Franke

Grevesmühlen – Nach mehr als 250 einstudierten Liedern und 2000 Proben und Konzerten zieht sich der Liederkreis Grevesmühlen aus der Öffentlichkeit zurück. „Ich werde in diesem Jahr 80 Jahre. Es wird an der Zeit, kürzer zu treten“, begründet Barbara Kossakowski, die Leiterin der Gruppe, die sich vor 55 Jahren als „Chor der Gewerkschaft Unterricht und Erziehung“, kurz Lehrerchor, gründete. Nicht jedem schmeckt die Entscheidung. So sei Barbara Kossakowski nun oft angesprochen worden, warum der Chor in der Form – 26 Sängerinnen und Sänger sind dabei – nicht mehr auftreten werden. „Wir werden noch gemeinsam singen, aber nicht mehr öffentlich“, erklärte sie. Gestern gab es im Rathaussaal in Grevesmühlen den letzten Auftritt des Liederkreises. Knapp 80 Besucher lauschten dem Frühlingkonzert, das zeitgleich als Benefizkonzert für die Sanierung einer Sporthalle im ungarischen Nagymaros diente (ÖZ berichtete).



Barbara Kossakowski (l.) und die Sänger des Liederkreis traten gestern Abend das letzte Mal auf. Foto: Jana Franke

Zugehen war gestern auch Hannelore Bach, wie eigentlich bei fast jedem Konzert des Liederkreises. „Ich bin traurig, dass sie nicht mehr auftreten werden, die Gründe kann ich aber verstehen“, erklärte die 80-Jährige. Wehmüt ist auch bei Karl-Ludwig Gädert herauszuhören. Der 77-Jährige ist viele Jahre Mitglied im Liederkreis. Die Entscheidung von Barbara Kossakowski respektiert aber auch er. Der Grevesmühlener allerdings

Ich werde in diesem Jahr 80 Jahre. Es wird an der Zeit, kürzer zu treten.“

Barbara Kossakowski, Leiterin des Liederkreises

wird noch das eine oder andere Mal in der Öffentlichkeit zu sehen sein. Karl-Ludwig Gädert ist noch Mitglied im Handwerkerchor. Und: Zusammen mit Horst Lederer (79) und Jochen Lange (82) – beide als ehemalige Lehrer auch im Liederkreis Grevesmühlen – hat er vor einiger ein Trio gegründet, das zu bestimmten Jubiläen auftritt: Karl-Ludwig Gädert singend, Jochen Lange singend und Gitarre spielend und Horst Lederer rezitierend.

Barbara Kossakowski – sie liebt die Musik. Bei Auftritten mit dem Liederkreis war sie stets kritisch, und das mit aller Konsequenz, wie die 79-Jährige selbst zugibt. „Kritik muss geäußert werden können, sonst wird es ja nicht besser“, äußert sie ihre Einstellung. Ihre Worte waren gestern allerdings voller Lob: „Es sind tolle Sängerinnen und Sänger. Der älteste Sänger ist über 80 Jahre. Die jungen sind uns weggelaufen, der Arbeit hinterher“, erklärte sie.

Die Summe, die gestern Abend für die Sporthalle in Nagymaros gespendet worden ist, war bis Redaktionsschluss nicht bekannt.

### Der Liederkreis

Den Liederkreis Grevesmühlen gibt es in diesem Jahr bereits 55 Jahre. Geegründet wurde er als „Chor der Gewerkschaft Unterricht und Erziehung“, kurz Lehrerchor, von Paul Kossakowski. Nach dessen Tod im Jahr 2000 übernahm Frau Barbara Kossakowski die Leitung. Die Gruppe an sich wird es noch geben, auftreten wird sie aber nicht mehr.

Mehr als 250 Lieder haben die Sängerinnen und Sänger in ihrem Repertoire. Sie können auf mehr als 2000 Proben und Auftritte zurückblicken.

# Priwall: Eröffnung der Naturwerkstatt verschoben

## Bauverzögerungen sind der Grund. Die Einweihung ist nun für den 20. Juni geplant.

Travemünde – Eigentlich sollte die Naturwerkstatt auf dem Priwall, die unter anderem einen Vortrags-, einen Ausstellungsraum sowie ein Vogelwartbüro beherbergen soll, schon in einer Woche feierlich eingeweiht werden. Wer jedoch die Baustelle im Fliegerweg besucht, erkennt schnell – das wird nichts. Das bestätigt Matthias Braun, Geschäftsführer des Landschaftspflegevereins Dummersdort Ufer, der als Bauherr fungiert: „Durch Bauverzögerungen müssen wir die offizielle Eröffnung um zwei Monate verschieben, wahrscheinlich auf den 20. Juni.“ Die neue Leiterin ist allerdings schon da – und zeigt sich tatendurstig.

Svenja Tidau fast täglich vor Ort und guckt die Baufortschritte mit ihrem Fernglas förmlich herbei. „Ich hoffe, dass wir bereits Mitte Mai mit dem Einzug beginnen können; schließlich soll zur Eröffnung unserer Betreuungsstation alles schick sein“, sagt die 29-Jährige, die das vergangene Jahr auf der Nordseeinsel Neuwerk verbracht hat. Das drei Quadratkilometer große Eiland – Einwohnerzahl rund 30 – liegt nordwestlich von Cuxhaven und ist primär mit dem nur einmal am Tag fahrenden Schiff zu erreichen. „Mit diesen zwölf Monaten im Rahmen des Bundesfreiwilligen-

dienstes beim Verein Jordsand im Nationalpark-Haus Wattenmeer wollte ich nach meinem Masterstudium der Umweltwissenschaften weitere Erfahrungen im Naturschutz sammeln“, erklärt die gebürtige Hannoveranerin, „und gleichzeitig konnte ich einen Crashkurs in Ornithologie machen.“

Also in Vogelkunde, was für ihren neuen Job auf dem Priwall sehr nützlich erscheint. „Meine ersten Führungen hier im Naturschutzgebiet Südlicher Priwall habe ich bereits absolviert. Da sind Kenntnisse der Seevogelwelt natürlich essenziell“, sagt sie. Doch dies ist nur ein kleiner Teil ihres neuen Aufgabenspektrums. „Die Betreuungsstation dient als wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes Naturwerkstatt dazu, von hier aus die Naturschutzmaßnahmen auf der Halbinsel zu koordinieren und durchzuführen.“ Parallel dazu gehe es das zweite Standbein, die Umweltbildung respektive die Ökopädagogik. Denn mit der Naturwerkstatt soll das Ziel verfolgt werden, bis zu 8000 Einheimische und Feriengäste im Jahr inforamieren zu können – „über die ökologischen Zusammenhänge des Schutzgebiets, die Wiederbelebung des Ökosystems sowie die Angebote des ehrenamtlichen Engagements.“ Michael Hollinde



Den Baustellenbesuch verbindet Svenja Tidau stets mit einem Streifzug durchs Naturschutzgebiet. Das Fernglas darf nicht fehlen. Fotos: Lutz Roeßler

### Handel

**Tiermarkt**

**Geflügelverkauf**  
am Dienstag, dem 21.04.2015

12 Wochen alte Hähne  
Sonderpreis für Enten- und Lachsmaiflächer (25 kg/13,90 €)  
Lagerfleisch in versch. Sorten, Grillfleisch, Maras, Zwerghennen, Partridge, Hühner, Mäcker, Hase, Fasanen, Gänse, Wachstun, Füllfleisch etc.

8,00	Enten	12,00	Partridge
8,10	Lachs	12,10	Küch. Mäcker
8,20	Schinken	12,20	Hühnerfleisch
8,30	Schinken	12,30	Wachstun
8,40	Enten	12,40	Fasanen
8,50	Partridge	12,50	Grillfleisch
8,60	Enten	12,60	Maras
8,70	Partridge	12,70	Zwerghennen
8,80	Enten	12,80	Partridge
8,90	Partridge	12,90	Enten
9,00	Enten	13,00	Partridge
9,10	Partridge	13,10	Enten
9,20	Enten	13,20	Partridge
9,30	Partridge	13,30	Enten
9,40	Enten	13,40	Partridge
9,50	Partridge	13,50	Enten
9,60	Enten	13,60	Partridge
9,70	Partridge	13,70	Enten
9,80	Enten	13,80	Partridge
9,90	Partridge	13,90	Enten
10,00	Enten	14,00	Partridge
10,10	Partridge	14,10	Enten
10,20	Enten	14,20	Partridge
10,30	Partridge	14,30	Enten
10,40	Enten	14,40	Partridge
10,50	Partridge	14,50	Enten
10,60	Enten	14,60	Partridge
10,70	Partridge	14,70	Enten
10,80	Enten	14,80	Partridge
10,90	Partridge	14,90	Enten
11,00	Enten	15,00	Partridge
11,10	Partridge	15,10	Enten
11,20	Enten	15,20	Partridge
11,30	Partridge	15,30	Enten
11,40	Enten	15,40	Partridge
11,50	Partridge	15,50	Enten
11,60	Enten	15,60	Partridge
11,70	Partridge	15,70	Enten
11,80	Enten	15,80	Partridge
11,90	Partridge	15,90	Enten
12,00	Enten	16,00	Partridge
12,10	Partridge	16,10	Enten
12,20	Enten	16,20	Partridge
12,30	Partridge	16,30	Enten
12,40	Enten	16,40	Partridge
12,50	Partridge	16,50	Enten
12,60	Enten	16,60	Partridge
12,70	Partridge	16,70	Enten
12,80	Enten	16,80	Partridge
12,90	Partridge	16,90	Enten
13,00	Enten	17,00	Partridge

**Geflügelhof Höber**  
17168 Klützer – Hauptstraße 1  
Tel. 03 99 77/3 16 19 - Mobil 01 60/4 19 57 68 - Hofverkauf täglich

### Amtliche Bekanntmachungen

#### Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

**Betrifft:** Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23  
**hier:** Umstellung der Rechtsgrundlage und Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 beschlossen, die Rechtsgrundlage zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 zu ändern. Es erfolgte eine Umstellung der Rechtsgrundlage von § 13 BauGB auf § 13a BauGB. Die Gemeinde kommt damit einem Hinweis des Landkreises Nordwestmecklenburg nach.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dazu beschlossen.

Die von der Gemeinde beschlossene Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBAuO M-V) bekannt gemacht.

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung, die dazugehörige Begründung sowie die der Satzung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze und Vorschriften) ab diesem Tage im Amt Klützer Winkel, Baumt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Unbeachtlich werden:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Etwasige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 14.04.2015

gez. Chr. Schmiedeberg  
Der Bürgermeister

**Betrifft:** Flächennutzungsplan  
**hier:** Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dazu beschlossen.

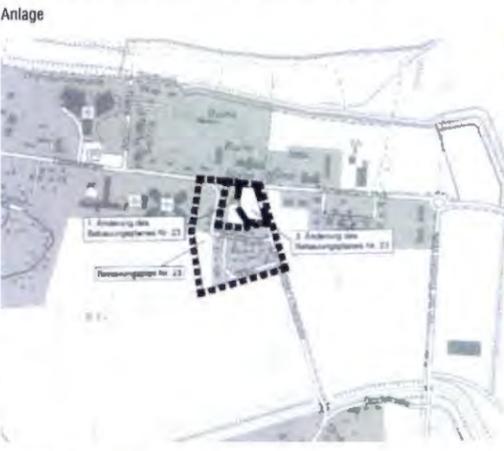
Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Zur Berücksichtigung der Ziele der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 in der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Anpassungsbereich des Flächennutzungsplanes werden die Ziele der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen berücksichtigt. Die Darstellungen werden in Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Es erfolgt eine Umwidmung von Sondergebiet – Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO in Sonstiges Sondergebiet – Versorgung und Wohnen gemäß § 11 BauNVO. Die Berichtigung wird hiermit bekannt gemacht.

Ostseebad Boltenhagen, den 14.04.2015

gez. Chr. Schmiedeberg  
Der Bürgermeister



### Familienanzeigen

**25**

Ihr alle sollt es heute erfahren, dass vor vielen Jahren Maik eine Frau sich wählte und mit Sabine sich vermählte. 25 Jahre sind's ganz genau, dass man wurde Mann und Frau. Dies bedeutet, liebe Leut:

**Es ist Silberne Hochzeit heute!**

Dazu gratulieren eure Kinder Nicole mit Sebastian, Juliane mit Tobias und Oma Helga

Dassow, den 20. April 2015

### Traueranzeigen

Wer der Sonne entgegengieht, lässt die Schatten hinter sich.

Wir nehmen traurig Abschied von unserer lieben Mutter, Schwiegermutter, Oma (Mütti), Uroma, Ururoma Schwägerin und Tante

**Elsa Busch**  
geb. Nevermann  
\* 3. 10. 1915 † 15. 4. 2015

In stiller Trauer:  
Horst und Gisela Bachmann  
Karl und Christa Koster, geb. Bachmann  
Helmut und Heidi Bachmann  
Eschi Krämer, geb. Bachmann  
Gundula Wittkopf, geb. Busch, und Uwe Eberwein  
sowie alle, die sie lieb und gemhatten

Schlutup/Selmsdorf, den 15. April 2015

Die Trauerfeier findet am Freitag, dem 24. April 2015, um 14.00 Uhr in der Friedhofskapelle in Selmsdorf statt. Anschließend Urnenbeisetzung im engsten Familienkreis auf dem Friedhof in Mummendorf.

„Man muss Glück teilen, um es zu multiplizieren.“

Maria von Ebner-Eschenbach

**SOS KINDERDÖRFER**  
WELTWEIT

Tel.: 0800/303030 (gebührenfrei)  
IRAN DE22 4306 0967 2222 2000 00  
BIC: GENO DE 33 1 GLS

www.sos-kinderdoerfer.de

**ÖZ abo** Werben Sie einen Leser und suchen Sie sich Ihre Prämie aus.

**Prämien!**

Einfach anrufen unter **0381 39303015** (Es gilt der nationale Tarif, entsprechend Ihres Festnetz- oder Mobilfunktarifs. Bei einer Festnetz-Rate ist das Gespräch kostenfrei)

**ÖZ OSTSEE-ZEITUNG**  
Weil wir hier zu Hause sind

www.ostsee-zeitung.de