

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

über die 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“

gelegен südlich der Straße „Tarnewitzer Huk“,
umfassend den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung

Begründung

ERNEUTER ENTWURF

Bearbeitungsstand 19.03.2024

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	1
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	1
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planverfahren	4
2. Planungsgrundlagen	5
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ..	5
2.2 Angaben zum Bestand.....	6
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	7
3.2 Örtliche Bauvorschriften.....	12
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	12
3.4 Flächenbilanz.....	13
4. Ver- und Entsorgung	13
5. Immissionsschutz.....	14
6. Umweltbelange.....	14
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	15
6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung	17
6.3 Berücksichtigung grünordnerischer Belange	20
7. Hochwasserschutz	21
8. Durchführungsrelevante Hinweise.....	22

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Osten der Ortslage Boltenhagen besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16. Dieser wurde von der Gemeinde im Jahr 2000 beschlossen. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde im März 2006 rechtskräftig und berührt westliche Bereiche der Ursprungsplanung. Für eine Teilfläche der 1. Änderung wurde die 3. Änderung aufgestellt, die im Jahr 2011 rechtskräftig wurde.

Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wurden weitgehend umgesetzt. Im Westen des Geltungsbereiches wurden vier Mehrfamilienhäuser und im Osten des Geltungsbereiches 13 Einfamilienhäuser errichtet. Zum aktuellen Zeitpunkt befinden sich zwei weitere Doppelhäuser im Bau.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplanes eine umfassende Erhebung der Bestandssituation vorgenommen und Standorte von Ferienwohnungen ermittelt. Die Bauanträge für die Einfamilienhäuser im Osten des Plangebietes wurden alle entsprechend des Ursprungsplanes bei der zuständigen Behörde eingereicht. In der Folgezeit wurden jedoch teilweise mehr Wohneinheiten als zulässig bzw. Ferienwohnungen errichtet. Etwa die Hälfte der vorhandenen Wohngebäude im östlichen Bereich besitzt mindestens eine Ferienwohnung. In Einzelfällen sind Ferienhäuser ohne weitere Dauerwohnung entstanden.

Anlass der Planung der Gemeinde war die Nutzungsuntersagung des Ferienwohnens innerhalb von festgesetzten Reinen oder Allgemeinen Wohngebieten aufgrund des bestehenden Beschlusses vom 28. Dezember 2007 vom 3. Senat des Obergerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

In dem Urteil wird durch das Obergericht festgestellt, dass Ferienwohnungen innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten unzulässig sind.

- In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. Wohngebäude zulässig. Das Ferienwohnen bzw. Ferienwohnungen zählen nicht zu diesen zulässigen Wohngebäuden. Es handelt sich bei der Ferienwohnung nach gerichtlicher Auffassung einerseits und bei der allgemeinen Wohnnutzung andererseits jeweils um eine eigenständige Nutzungsart. Diese begriffliche Unterscheidung ist auch bauplanungsrechtlich in der BauNVO wiederzufinden. Weiter wird aufgeführt, dass der für das Dauerwohnen maßgebende eigenständige bzw. unabhängig zu gestaltende häusliche Wirkungskreis bei einer Ferienwohnnutzung nicht angenommen werden kann. Aus Sicht des Gerichts rechtfertigen die unterschiedlichen bodenrechtlichen Auswirkungen die bauplanungsrechtliche typisierende Unterscheidung, da Ferienwohnungen dem vorübergehenden Aufenthalt für ständig wechselnde Feriengäste und die (Dauer-)Wohnungen über einen längeren Zeitraum durch einen gleichbleibenden Bewohnerkreis genutzt werden.
- In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Nach gerichtlicher Auffassung handelt es sich bei der Vermietung einer einzelnen Ferienwohnung nicht um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes.

Durch das Verwaltungsgericht Schwerin wurde mit Urteil vom 29. April 2013 das o.g. Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 28. Dezember 2007 bestätigt:

- Die Ferienwohnnutzung in den innerhalb eines Bebauungsplanes festgesetzten Allgemeinen oder Reinen Wohngebieten ist planungsrechtlich unzulässig. Die Nutzung als Ferienwohnung oder -haus stellt keine Unterform der Wohnnutzung dar, sondern ist eine eigenständige Nutzungsart.
- Eine Ferienwohnung zählt auch nicht zu einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes und kann daher auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Von diesen Nutzungsuntersagungen sind z. T. auch die jahrzehntelang gewachsenen Strukturen, der Ferienwohnungen in den Einfamilienhäusern in den touristisch geprägten Orten betroffen, wenn es sich um faktische Reine oder Allgemeine Wohngebiete handelt. Planungsrechtliche Regelungsmöglichkeiten für Ferienwohnungen bzw. -häuser innerhalb der gewachsenen Ortslagen bzw. innerhalb von Bebauungsplänen neben der Dauerwohnnutzung bestehen auf der Grundlage der o.g. Gerichtsurteile sowie der rechtsgültigen Baunutzungsverordnung nicht. Die Regelungen wurden den Kommunen überlassen, denen jedoch keine praktikablen Mittel zu Lösungen aufgrund der Gesetzeslage zur Verfügung standen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sah dennoch Handlungsbedarf und wollte die Problematik innerhalb des Plangebietes heilen. Die Gemeindevertreter der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschlossen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im Jahr 2013 mit dem Ziel, ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen. Zu diesem Zeitpunkt gab es keine anderweitige Möglichkeit Dauerwohnen und Ferienwohnen in einem Baugebiet miteinander zu kombinieren. Da dies aber nicht das eigentliche Interesse der Gemeinde ist, sondern Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, wurde die Planung zunächst ruhend gestellt.

Erst 2017 mit der Einführung des § 13a BauNVO wurde den Gemeinden ein geeignetes Planungsinstrument an die Hand gegeben.

Ferienwohnungen werden nach § 13a BauNVO folgendermaßen definiert:

„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben [...] Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes [...] oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes [...] gehören.“

Des Weiteren werden die Baugebiete benannt in denen diese Regelung anwendbar ist. Für Allgemeine Wohngebiete bedeutet dies nach § 4 Abs. 3 BauNVO eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Dies entspricht auch dem Ziel der Gemeinde für das Wohngebiet „Tarnewitzer Huk“.

Ziel der Planung ist nicht der Ausschluss von Ferienwohnungsnutzungen, sondern viel eher die Beschränkung der Ferienwohnungen innerhalb des Wohngebietes auf ein verträgliches Maß. Ebenso hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren auch Kenntnis darüber erlangt, dass im westlichen Bereich des Ursprungsplanes innerhalb der Mehrfamilienhäuser ebenfalls Ferienwohnungen vermietet werden. Es ergaben sich zudem weitere Differenzen in Bezug auf bauplanungsrechtliche Festsetzungen, wie z.B. die Überschreitung von Baugrenzen. Diese Abweichungen sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 behandelt und zum Teil planungsrechtlich gesichert werden.

Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass durch ergänzende Festsetzungen auch die derzeitigen Eigentümer betroffen sind. Diesen wird insbesondere das Interesse an der Erhaltung des bestehenden Baurechts zugeschrieben. Die formal legal errichteten Bauten werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nur marginal berührt. Aus Sicht der Gemeinde sind die geplanten Einschränkungen notwendig, um ein geregeltes Miteinander innerhalb des Wohngebietes zu gewährleisten. Des Weiteren werden den Eigentümern durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen mehr Rechte eingeräumt als bisher. Mit der vorliegenden Planung sollen Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sein und zudem der Hauptnutzung in dem jeweiligen Gebäude baulich untergeordnet werden.

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. Das Gemeindegebiet Boltenhagen grenzt ausschließlich an das Gebiet der Stadt Klütz an. Es ist von Klütz über die Landesstraße 03 zu erreichen. Eine weitere Hauptzufahrt zum Gemeindegebiet führt über die Landesstraße 01 in die Ortslage Tarnewitz. Zur Gemeinde gehören der Hauptort Boltenhagen sowie die Ortsteile Redewisch, Wichmannsdorf und Tarnewitz.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, der im Osten der Ortslage Boltenhagen liegt, umfasst etwa 1,7 ha. Im Norden wird er begrenzt durch die Straße „Tarnewitzer Huk“, im Osten durch eine Grünfläche, im Süden durch Waldflächen und im Westen durch die „Tarnewitzer Chaussee“. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden die Flächen der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 in der Fassung der 3. Änderung überplant.

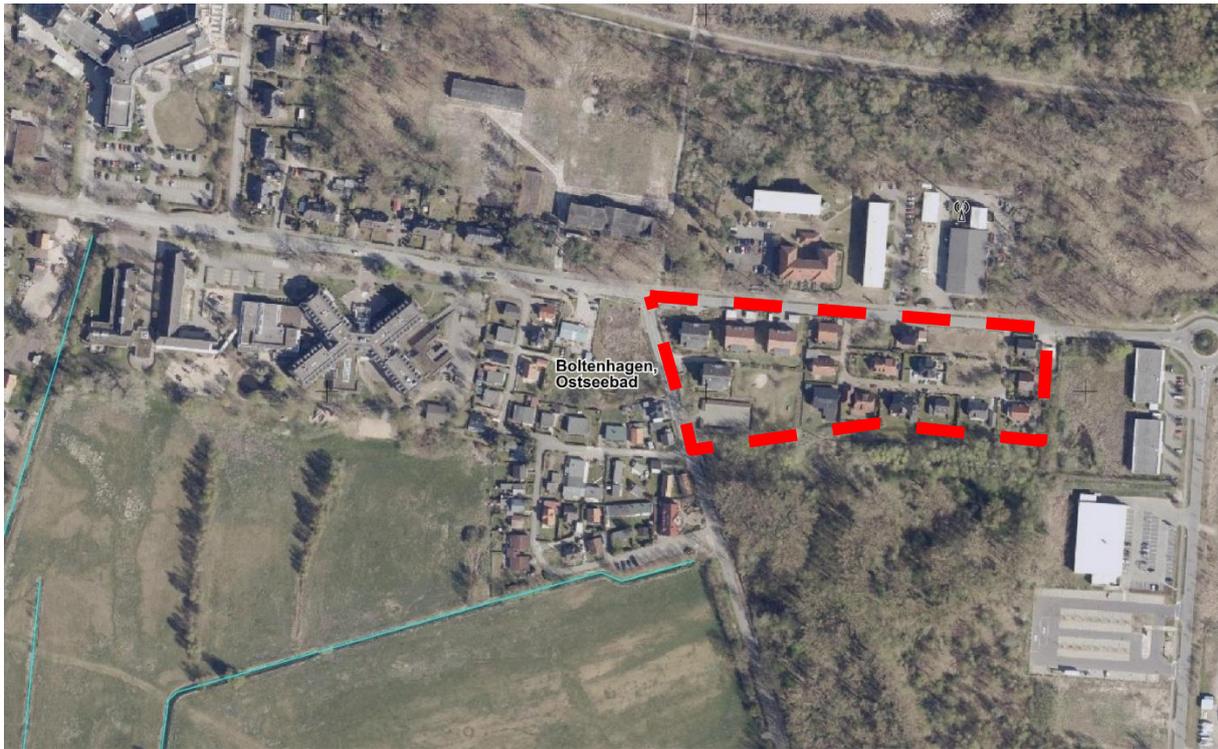


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2021.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 24. Oktober 2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung „Tarnewitzer Huk“ gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen. Daraufhin erfolgte eine ausführliche Erhebung der Bestands-situation. Aufgrund der rechtlichen Problematik der Ferienwohnnutzung innerhalb all-gemeiner Wohngebiete ruhte das Verfahren einige Jahre in der Hoffnung, eine rechts-sichere Lösung dieses Problems zu finden.

Nunmehr wurden in der neuen Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 2017 Regelungen getroffen, die ein Miteinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen aus-nahmsweise ermöglichen.

Das Verfahren soll daher nun weitergeführt werden. Dazu wurden auch die Flächen des im Ursprungsplan festgesetzten WA 1 hinsichtlich ihrer Nutzung überprüft. Diese sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden, um an dieser Stelle ausschließlich Dauerwohnraum zu sichern. Dazu wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 02. September 2021 ein ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst, der nunmehr den gesamten Gel-tungsbereich der Ursprungsplanung umfasst. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hält dabei am beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fest. Das beschleunigte Verfahren umfasst Bebauungspläne der Innenentwicklung, die für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenent-wicklung aufgestellt werden. Die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 können als Maßnahme der Innenentwicklung und zur Sicherung der Wohnraumfunk-tion definiert werden.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist „im beschleunigten Verfahren [...] ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke

sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet“. Somit ist auch im beschleunigten Verfahren gewährleistet, dass sich die Öffentlichkeit frühzeitig zur Planung äußern kann.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurden am 18. September 2021 in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde eine Frist von drei Wochen zur frühzeitigen Äußerung gewährt. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie erneute Veröffentlichung

Mit dem Entwurf der Planung wurde die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2022 bis zum 14.06.2022 durchgeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Festsetzung 1.2 wurde neu formuliert.
- Festsetzung 3.1 wurde ergänzt und angepasst.
- Festsetzung 6 wurde auf die Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen reduziert.
- Die GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 wurde auf 0,4 erhöht.
- Flächen für Stellplätze in dem WA 6 wurden aus der Planzeichnung entfernt.

Aufgrund der inhaltlichen Änderungen an der Planung hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser liegt in der Fassung der 13. Änderung vor. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt. Da der Bebauungsplan weiter an der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO festhält, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz sowie eigene Erhebungen verwendet. Darüber hinaus wurden Informationen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 sowie der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Boltenhagen befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Ostseeküste zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar. Die Gemeinde hat 2 470 Einwohner (Stand: 31.12.2020) 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 Raumentwicklungsprogramm 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.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Osten von Boltenhagen. Für den Bereich der vorliegenden 2. Änderung besteht die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16. Mit diesem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Einige Ziele des Ursprungsplanes wurden bereits umgesetzt. Die öffentliche Erschließungsstraße wurde als Einbahnstraße hergestellt. Die Einzelbäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes wurden angepflanzt. Von den möglichen 17 Bauplätzen wurden bereits 13 bebaut. Zwei weitere werden gegenwärtig bebaut. Nach umfassenden Bestandserhebungen kann die Nutzung innerhalb des Plangebietes als Dauerwohnen und Ferienwohnen dargestellt werden.



Vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes, eigene Aufnahme.



Realisierte Planstraße A als Einbahnstraße mit angepflanzten Einzelbäumen, eigene Aufnahme.

Die vorhandenen Gebäude wurden gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Einzelhäuser errichtet. Die Dachlandschaft wird durch rot- und anthrazitfarbene Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer geprägt. Die Fassaden sind teilweise verputzt oder verklinkert.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche in Privateigentum. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO zu regeln.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Das Allgemeine Wohngebiet mit der laufenden Nr. 1 war bereits Bestandteil der 1. und der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte künftig die beiden Teilbereiche des Bebauungsplanes nach der Art der baulichen Nutzung unterscheiden. Der westliche Teilbereich umfasst das WA 1 mit vier Mehrfamilienhäusern. Der östliche Teilbereich besteht aus den WA 2 bis WA 6, die Einzel- sowie Doppelhäuser beinhalten.

An der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO wird weiterhin festgehalten, da die Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nach wie vor vorwiegend Dauerwohnungen schaffen möchte. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat sich die Gemeinde mit den tatsächlich entstandenen Nutzungen auseinandergesetzt und erkennt an, dass Ferienwohnungen bis zu einem gewissen

Maß innerhalb des Gebietes verträglich sind. Nichtsdestotrotz ist die Entstehung eines Ferienhausgebietes nicht im Sinne der Gemeinde. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich deshalb am tatsächlichen Bestand, ohne jedoch alle zuvor unzulässigen Nutzungen nun zu ermöglichen.

Die ursprüngliche Festsetzung lautete: „**In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 6 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO nicht zulässig.**“

Gemäß dieser Festsetzung waren innerhalb des Änderungsbereiches allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig waren:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig waren:

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Nunmehr trifft die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unterschiedliche Regelungen für das WA 1 im Westen sowie für die WA 2 bis einschließlich WA 6 im Osten des Geltungsbereiches bezüglich der Zulässigkeit von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Es wird festgesetzt, dass im WA 1 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben schließt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auch die Nutzung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO aus. Die Mehrfamilienhäuser des WA 1 sollen ausschließlich dem Dauerwohnen dienen. Eine Kombination mit Ferienwohnungen innerhalb dieser Wohngebäude ist aus Sicht der Gemeinde nicht verträglich und auch nicht zielführend. Im Gemeindegebiet sowie auch im Hauptort Boltenhagen stehen eine Vielzahl an touristischen Einrichtungen verschiedener Art zur Verfügung. Eine Ferienwohnungsnutzung innerhalb eines Mehrfamilienhauses bringt jedoch ein enormes Störpotenzial mit sich, da Feriengäste durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder die vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden in der Lage sind, die Wohnruhe zu stören. Aus Sicht der Gemeinde ist dies für die Mehrfamilienhäuser des WA 1 nicht verträglich.

Für die WA 2 bis einschließlich WA 6 setzt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fest, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO **Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO; siehe 1.2 der Festsetzungen)**,

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

„Zum Beherbergungsgewerbe gehören insbesondere [...] solche Betriebe, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen, ohne dass die Gäste in den Räumen unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können“ (ERNST, ZINKAHN ET AL.).¹ Dies beinhaltet zum Beispiel Hotels, Pensionen oder Gasthöfe. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, die auch zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören können, werden in einer weiteren Festsetzung gesondert behandelt.

Das vorhandene Plangebiet hat sich bis zum aktuellen Zeitpunkt zu einem Einfamilienhausgebiet mit überwiegend Einzelhäusern entwickelt. Derzeit werden entlang der Hauptstraße Tarnewitzer Huk zwei Doppelhäuser errichtet. Aufgrund der baulichen Entwicklung erscheint es für die Gemeinde daher sinnvoll, reine Betriebe des Beherbergungsgewerbes planungsrechtlich auszuschließen. Diese sind mit einer durchaus größeren Kubatur als die der Einfamilienhäuser sowie mit ggf. erhöhtem Verkehrsaufkommen, durch An- und Abfahrten der Gäste sowie der Versorgung des Beherbergungsbetriebes dienenden Fahrzeuge verbunden und sind innerhalb des Plangebietes unerwünscht.

Dennoch hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Bedarf bzw. den Wunsch der Eigentümer, auch Ferienwohnungen nutzen zu dürfen, erkannt. Für städtebaulich vertretbar wird die Kombination von Dauer- und Ferienwohnen insbesondere erachtet, wenn beide Nutzungen in einem und demselben Gebäude stattfinden. Bodenrechtliche Spannungen treten in dieser Konstellation nur selten auf.²

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll hierzu eine Regelung getroffen werden. Deshalb wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie der Hauptnutzung in dem Gebäude baulich untergeordnet sind. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden grundsätzlich keine Änderungen vorgenommen. Der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, bleibt bestehen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.

Da die Straßen innerhalb des Plangebietes mittlerweile vollständig hergestellt sind, ist die Festsetzung ausreichend bestimmt.

Für die bisher unbebauten Grundstücke weist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nunmehr darauf hin, dass **die Einmessung der Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes zur Bestimmung der notwendigen Bezugshöhe für die höhenbezogenen Festsetzungen von den Grundstückseigentümern vorzunehmen ist.**

¹ BVerwGE 90, 140 (143); BVerwG Beschl. v. 8.5.1989 – 4 B 78.89, NVwZ 1989, 1060 = ZfBR 1989, 225; OVG Münster Beschl. v. 14.8.2007 – 10 A 1219/06, NVwZ-RR 2008, 20 = ZfBR 2007, 798 = BauR 2007, 2033

² Vgl. hierzu Oberverwaltungsgericht Greifswald vom 04.04.2017 (3 K 253/15)

Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 wurden im Rahmen der Ursprungsplanung Festsetzungen zur Bauweise getroffen. In allen Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise. In den WA 1 bis WA 3 wurde zudem die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen, in den WA 4 bis WA 6 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Erhebungen durchgeführt. Bei der Ermittlung der Bauweise kam es zu keinen Unregelmäßigkeiten. Innerhalb des Plangebietes wurden zum derzeitigen Stand ausnahmslos Einzelhäuser errichtet. Innerhalb des WA 3 sind aktuell zwei Doppelhäuser im Bau.

Die Gemeinde hat sich deshalb dazu entschieden, **innerhalb des festgesetzten WA 2 die Zulässigkeit von Doppelhäusern künftig zu streichen, zulässig sind nur noch Einzelhäuser**. Da sich diese Festsetzung am Bestand des Grundstücks orientiert, ergeben sich für den Eigentümer keinerlei Benachteiligungen. Da die Gemeinde jedoch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ebenfalls neu regeln möchte, ist die geänderte Festsetzung für das WA 2 sinnvoll.

Somit sind lediglich in den WA 1 und WA 3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Bei der Überprüfung der Ursprungsplanung sind des Weiteren auf sechs Grundstücken Abweichungen der Baugrenzen festgestellt worden. Dabei handelt es sich auf den Flurstücken 22/44, 22/45, 22/50 und 22/35 der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz um Überschreitungen der Baugrenze durch das Hauptgebäude. Auf den Flurstücken 22/31 und 22/37 der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz um nichtzulässige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich dazu entschieden, diese Abweichungen entsprechend des tatsächlichen Bestandes anzupassen. Da es sich dabei um Abweichungen von maximal einem Meter handelt, werden die Baugrenzen erweitert.

Die textliche Festsetzung Nr. 3.1, die ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen regelt, bleibt geringfügig verändert bestehen. Es wird in der beispielhaften Aufzählung lediglich „Terrassen“ zur Klarstellung ergänzt und die maximale Tiefe von 1,00 m auf 1,50 m erhöht. Damit werden bestehende Abweichungen baulicher Anlage mit den Festsetzungen in Einklang gebracht und ein bauordnungsrechtliches Einschreiten verhindert. Dies scheint aufgrund einer von der Gemeinde nicht beabsichtigten Härte und weiterhin geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen.

Wegen der kleinen Grundstücksgrößen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 6 und dem Flächenbedarf für die erforderlichen Stellplätze wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,4 erhöht.

Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. Demnach waren zulässig:

WA 1 – acht Wohnungen pro Wohngebäude
WA 4 – zwei Wohnungen pro Wohngebäude
WA 2, 3, 5 und 6 – eine Wohnung pro Wohngebäude

Für das WA 1 wurden im Rahmen der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes neue Regelungen getroffen. In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16 heißt es daher:

„Die Zahl der zulässigen Wohnungen innerhalb des Baugebietes ist wie folgt beschränkt:

WA 1 – acht Wohnungen pro Wohngebäude in den Häusern: Haus I / Haus II

WA 1 – zwölf Wohnungen pro Wohngebäude in den Häusern: Haus III / Haus IV“

Diese Regelung bleibt auch für die 2. Änderung bestehen.

Änderungen werden innerhalb des östlichen Einfamilienhausgebietes vorgenommen, um, wie bereits beschrieben, den Wunsch der Eigentümer, auch Ferienwohnungen nutzen zu dürfen, umsetzbar zu machen.

In den festgesetzten **WA 2 bis 6 sind künftig maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig**. Im festgesetzten **WA 3 ist zudem je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig**. Dies begründet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Grundstücksgrößen im Plangebiet. Die Grundstücksgrößen im östlichen Teil des Geltungsbereiches variieren zwischen 450 m² bis 693 m². Die Mehrheit hat eine Größe unter 535 m². Bei den aktuell im Bau befindlichen Doppelhäusern beträgt die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte lediglich ca. 240 m². Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entspricht eine Auslastung mit zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nicht der städtebaulichen Ordnung in diesem relativ kleinen Wohngebiet. Dem Gleichheitsgrundsatz wird entsprochen, indem die Gemeinde jeder zulässigen Wohneinheit in etwa die gleiche Grundstücksgröße zugesteht. Somit erfolgt mit der 2. Änderung in gewisser Weise die Durchsetzung des Gleichheitsgrundsatzes.

Sonstiges

Die textlichen Festsetzungen zu den **Verkehrsflächen** mit besonderer Zweckbestimmung bleiben von der Änderungsplanung unberührt. Hier wird auf die Begründung zur Ursprungsplanung verwiesen.

Änderungen in der Planzeichnung ergeben sich für die entlang der Planstraße festgesetzten Stellplätze. Die Planstraße A ist als Straße „Tarnewitzer Huk“ mit den festgesetzten Baumanpflanzungen hergestellt. Die Stellplätze müssen allerdings dem tatsächlichen Bestand der Erschließung der Privatgrundstücke angepasst werden. Drei der sechs Stellplätze werden auf die jeweils andere Seite der Baumpflanzungen verschoben. Die Gesamtanzahl der Stellplätze bleibt gleich.

Des Weiteren wurden die zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte überprüft. In Kapitel 6 – Umweltbelange wird hierauf näher eingegangen.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden als Örtliche Bauvorschriften im Rahmen der Ursprungsplanung festgesetzt. Diese erfahren im Rahmen der vorliegenden Planung keine Änderung.

3.3 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.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Tarnewitzer Huk“, die nördlich des Plangebietes bzw. innerhalb des Gebietes verläuft. Die ursprüngliche Planstraße A ist gemäß den Festsetzungen realisiert. Sie ist als Einbahnstraße gewidmet.

Die verkehrstechnische Erschließung ist für das gesamte Plangebiet gesichert.

Innerhalb des Plangebietes sind private Stellplätze entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen unterzubringen. Öffentliche Parkplätze entlang der Planstraße sind in entsprechender Anzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert, die Standorte werden in der Planzeichnung entsprechend des tatsächlichen Bestandes angepasst.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weist darauf hin, dass die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Garagenverordnung - GarVO M-V) grundsätzlich zu beachten ist.

Unmittelbar am Plangebiet in der Straße „Tarnewitzer Huk“ befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

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.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 1,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete	15 890
davon WA 1	6 875
WA 2	495
WA 3	1 900
WA 4	440
WA 5	4 250
WA 6	1 930
Verkehrsfläche	1 210
davon Planstraße A – Tarnewitzer Huk	1 175
Tarnewitzer Chaussee	35
Flächen für Versorgungsanlagen – Abwasser	20
Plangebiet gesamt	17 120

4. Ver- und Entsorgung

Von der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Wasserversorgung (auch Löschwasser), Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter.

Die Anlagen zur technischen Versorgung des Plangebietes sind bereits hergestellt. Innerhalb des Änderungsbereiches sind daher Leitungen zur Ver- und Entsorgung vorhanden. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu beachten.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Die Ausbauquerschnitte sind geeignet, die ungehinderte Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

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 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 auf der Straße „Tarnewitzer Huk“ als eine maßgebliche Emissionsquelle definiert werden kann. Da es sich insgesamt um einen bereits bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Straßenverkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten.

6. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ die bebaute Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. 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.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Beschränkung von Ferienwohnungen innerhalb des bereits bestehenden Wohngebietes auf ein verträgliches Maß. In dem Wohngebiet ergaben sich nach ausführlicher Prüfung des Bestandes Differenzen in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten, dem Vorhandensein von Ferienwohnungen sowie in Bezug auf bauplanungsrechtliche Festsetzungen, wie z.B. die Überschreitung von Baugrenzen. Diese Abweichungen sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 behandelt und zum Teil planungsrechtlich gesichert werden.

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der besiedelten Ortslage können dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet entnommen werden. Für die angrenzenden Bereiche werden folgenden Aussagen getroffen:

- Boltenhagen befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), Der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) und der Landschaftseinheit Klützer Winkel (101) (Karte 1).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird nördlich der Siedlungslage mit sehr hoher und südlich mit hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 3).
- In den Bereichen südlich der Siedlungslage wird die Schutzwürdigkeit des Bodens mit gering bis mittel eingestuft (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird im Küstenbereich nördlich von Boltenhagen mit sehr hoch und südlich von Boltenhagen mit mittel bis hoch bewertet (Karte 8). In Bezug auf die Funktionenbewertung der Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume ist die Stufe-1 geringe Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 9).
- Die Küsten- und Gewässerbereiche angrenzend an Boltenhagen sind Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) und eines Gebietes nach Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH) (Karte 10).
- Nordöstlich von Boltenhagen befindet sich ein Naturschutzgebiet (N 275) (Karte 11).
- Boltenhagen ist als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktion gemäß Karte IV dargestellt (Karte 13).
- Die Bereiche südlich von Boltenhagen sind im Zusammenhang mit der Analyse der Arten und Lebensräume als M.3 stark entwässerte, degradierte Moore verzeichnet (Karte I). Daraus leitet sich Maßnahme 2.3 Vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradiertes Moore ab. Für den Küsten- und Wasserbereich sind folgende Maßnahmen verzeichnet: 1.1 Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern, 12.1 Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenanforderungen von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten (Karte III).
- Die Küsten- und Wasserbereiche sind Teil des Biotopverbundes im engeren Sinne im marinen Bereich (Karte II).
- Die Bereiche um Boltenhagen sind als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dargestellt (Karte IV).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen direkt an der Straße „Tarnewitzer Huk“, die als Verlängerung der Hauptstraße „Ostseeallee“ nach Osten fungiert. Das Ostseebad besitzt eine hohe touristische Bedeutung. Die hohe

naturschutzfachliche Bedeutung der angrenzenden Bereiche spiegelt sich in der Ausweisung der Schutzgebiete, insbesondere im Küstenbereich, wider. Die mit dem hier betrachteten Vorhaben verbundenen Nutzungen beziehen sich nur auf das Plangebiet selbst. Erhebliche Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung.

Folgende Schutzgebiete sind für das Gemeindegebiet relevant:

- SPA-Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (ca. 150 m nördlich und 275 m östlich),
- GGB (ehemals FFH-Gebiet) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (ca. 150 m nördlich und 275 m östlich),
- Naturschutzgebiet NSG 275 „Tarnewitzer Huk“ (ca. 150 m nördlich und 250 m östlich).

Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Boltenhagen. Zwischen den genannten Schutzgebieten und dem Plangebiet befindet sich Straße „Tarnewitzer Huk“ sowie weitere Gebäudestrukturen und Wald als Pufferzone. Die angestrebte Nutzung bezieht sich nur auf das Plangebiet selbst. Es sind keine Auswirkungen auf die benannten Schutzgebiete zu erwarten.

Geschützte Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im planungsrelevanten Umfeld des hier betrachteten Bebauungsplanes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop vorhanden.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop bleiben aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungsraumes von der Planung unberührt.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume.

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. Oktober 2007 wurde der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet aufgenommen.

Im Ursprungsplan wurden im Süden des Plangebietes drei Bäume auf dem Flurstück 22/35, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz, und im Norden entlang der Straße „Tarnewitzer Huk“ sechs Bäume zum Erhalt festgesetzt. Diese Bäume sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr vorhanden. Die drei Bäume, die im südlichen Geltungsbereich fehlen, werden nach der Festsetzung des Ursprungsplanes 1:2 ausgeglichen. Die Pflanzung der sechs Ausgleichsbäume erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der Straße „Tarnewitzer Huk“ wurden im Ursprungsplan fälschlicherweise als Bäume festgesetzt. Nach ausführlicher Recherche der Unterlagen stellte sich heraus, dass sich entlang der Straße ursprünglich Sträucher befanden. Diese wurden im Rahmen der Verkehrserschließung entfernt. Aus den genannten Gründen ist dafür kein Ausgleich erforderlich.

Wald

Südlich des Plangebietes befindet sich Wald. Dieser wurde im Rahmen der Ursprungsplanung ausführlich berücksichtigt. In der Planzeichnung wurden die Waldgrenze sowie die 30 Meter Waldabstand dargestellt. Seitdem wurden weitere Bäume südlich des Plangebietes gepflanzt, die nunmehr Teil des Waldes sein könnten. Da die vorgelegte Planung jedoch kein Heranrücken an den Baumbestand vorsieht, sondern die Bebauung bereits errichtet wurde, leitet sich keine Betroffenheit von Wald ab.

Zur Zeit der Ursprungsplanung befand sich auch östlich des Plangebietes Wald. Dieser wurde im Zuge des Ausbaus der Weißen Wiek jedoch gerodet, sodass der Waldabstand im Osten des Plangebietes keine Bedeutung mehr hat und somit aus der Planzeichnung entfernt wurde.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Das Plangebiet ist Teil der besiedelten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen. Es wird durch eine Einfamilienhaussiedlung im Osten sowie Mehrfamilienhäusern im Westen geprägt. Zwei Baugrundstücke sind derzeit noch unbebaut. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brutvögel

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 Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich überwiegend um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrende Brutplätze.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt. Hierzu wird ein Hinweis bezugnehmend auf den § 39 BNatSchG in die Planzeichnung aufgenommen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Säugetiere/Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Ebenso fehlen entsprechende Gebäudestrukturen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Reptilien

In Bezug auf ein Vorkommen von Reptilien wird insbesondere eine Eignung des Plangebietes für die Zauneidechse untersucht. Ein Vorkommen der weiteren gemäß FFH-Richtlinie und Bundesartenschutzverordnung geschützten Reptilienarten der europäischen Sumpfschildkröte und Schlingnatter kann aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wichtiges Lebensraumkriterium für die Zauneidechse ist die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabbarem Boden für die Eiablage. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist stark verdichtet und durch den Baumbestand verschattet. Eine Eignung des Plangebietes für die Artengruppe Reptilien ist nicht gegeben.

Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht durchgeführt.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der

Siedlungslage von Boltenhagen und ist anthropogen stark überformt. Im Bereich der ehemaligen Minigolfanlage sind großflächige Versiegelungen vorhanden. Aufgrund dieser anthropogenen Überformung ist das Plangebiet nicht als Lebensraum für Amphibien geeignet.

Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG wird daher nicht durchgeführt.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine Großbäume mit entsprechenden Eigenschaften vorhanden.

Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

6.3 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen und ist maßgeblich durch die vorhandene Wohnbebauung charakterisiert. Entlang der Planstraße A wurden in der Ursprungsplanung Anpflanzgebote festgesetzt. Da die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 keine Änderungen widerfahren, werden diese übernommen und nicht entsprechend dem aktuellen Bestand zum Erhalt festgesetzt. Folgende Festsetzungen bzw. Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16:

Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für den Bebauungsplan festgesetzt, dass für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur die Arten laut Pflanzliste in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind. Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN-Normen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

Auf den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Standorten ist je ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (Stammumfang 14-16 cm in 1,30 m ü. OFG). Geringfügige Abweichungen des Pflanzabstandes bis zu 1,50 m sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben.

Die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als ein- bzw. dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen entsprechend Pflanzliste und Pflanzschema zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung, Teil A, für den Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten.

Als Ersatz für jeden zu fällenden Baum sind zwei neue Bäume zu pflanzen. Im Bereich der 1. Änderung sind 22 Baumpflanzungen vorzunehmen. Weitere 40 Bäume sind als Ersatzpflanzung außerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und fachgerecht zu begrünen.

Als heimische Gehölze gelten:

Sträucher (Pflanzgröße: 60 – 100 cm):

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)

Bäume (Pflanzgröße: 150 – 200 cm):

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf zwischen nördlicher Teilfläche mit Häusern I, II und III und südlicher Teilfläche mit Haus IV und Gemeinschaftsstellplätzen für eine Durchwegung in einer Breite von maximal 2,00 m unterbrochen werden.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes sind die Forderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Aufstellung von benachbarten Bebauungsplänen wurde der Gemeinde durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der Ausbau des Hochwasserschutzsystems als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen ist, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der BHW der Ostsee beträgt 3,20 m Ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Auch der Bereich der vorliegenden Änderung liegt innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches.

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das

Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

8. Durchführungsrelevante Hinweise

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.

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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt im Bereich des Bodendenkmals 9 Tarnewitzer Huk, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt werden kann. Dieses Bodendenkmal ist gekennzeichnet als Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Werden unvermutet weitere 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 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass

Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. 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 gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung.

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.

Dieser erneute Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses erneuten Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

Der Bürgermeister