

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	4
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2 Erfordernis der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a	4
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.4 Kartengrundlage	6
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.6 Rechtsgrundlagen	6
2. Wahl des Planverfahrens	7
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	9
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	10
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2 Naturräumlicher Bestand	11
4.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	13
4.4 Ver- und Entsorgung, Verkehr	14
4.5 Naturräumlicher Bestand	15
4.6 Sonstiges	15
5. Städtebauliches Konzept	15
5.1 Bebauung und Nutzung	15
5.2 Erschließung	15
5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz und interne Erschließung	15
5.2.2 Ruhender Verkehr	16
5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung	16
5.3.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser	16
5.3.2 Löschwasser	16
5.3.3 Abfallentsorgung	17

5.3.4	Energieversorgung	17
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
6.1	Art und der baulichen Nutzung, Bauweise	17
6.2	Grünflächen und Erhaltungsgebote	18
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	19
6.5	Äußere Gestaltung	19
7.	Hinweise	20
7.1	Bodendenkmale	20
7.2	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	20
7.3	Gewässerschutz	20
7.4	Entsorgung von Abfällen auf der Baustelle	21
7.5	Bodenschutz	21
7.6	Kampfmittelbelastung	21
7.7	Altlasten	21
7.8	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	22
8.	Flächenbilanz	22
9.	Kosten für die Gemeinde	22
10.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	22
10.1	Artenschutzrechtliche Belange	22
10.2	Ausgleichs- und Ersatzbelange	23
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
TEIL 2	Ausfertigung	24
1.	Billigung der Begründung	24
2.	Arbeitsvermerke	24
TEIL 3	Anlagen	25
Anlage 1:	Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“ bestehend aus Planzeichnung-Teil A und Text-Teil B	25
Anlage 2:	Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“	25
Anlage 3:	Entwässerungsplan für die Ortslage Wichmannsdorf von Oktober 2023	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	6
Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich von Wichmannsdorf	10
Abb. 3: Übersicht zur naturräumlichen Situation, Quelle: www.gaia-mv.de , Befliegung: 05/2022	11
Abb. 4: Luftbild mit Darstellung des Planänderungsbereiches für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und den Bebauungsplan Nr. 18a (Quelle: www.gaia-mv.de , Befliegung: 05/2022)	14

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18a für die Ortslage Wichmannsdorf. Im Rahmen des Vollzuges der Bauleitplanung wurden Änderungen der Bauleitplanung erforderlich für den B-Plan Nr. 18a.

Nunmehr bestehen die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a; diese Pläne sind rechtskräftig. Für die gesamte Ortslage ist eine Überarbeitung der Bauleitplanung mit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a durchgeführt worden. Dieser Bebauungsplan, der am 03.09.20214 durch Veröffentlichung rechtskräftig gemacht wurde, wurde zwischenzeitlich für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurde durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 27.11.2019 bekanntgemacht.

Maßgebliche Bestandteile der Zielsetzungen gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurden bereits realisiert. Für ein nunmehr noch unbebautes Grundstück wurden Anträge auf die Erstellung einer Bauleitplanung gestellt. Es handelt sich um einzig noch nicht bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18a. Die Bauleitplanung soll unter Berücksichtigung der Zielsetzungen angepasst werden. Der Antrag der Vorhabenträger für die Änderung der Bauleitplanung wird durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestätigt.

Für den Änderungsbereich werden die Festsetzungen zur planungsrechtlichen Ausnutzung angepasst. Die Art der Nutzung bleibt als WA-Gebiet erhalten. Änderungen der Nutzungen sind nicht vorgesehen. Planungsziel ist die Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche und die veränderte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen. Die festgesetzte Fläche für die Obstwiese bleibt gemäß Ursprungsfestsetzung der Bauleitplanung erhalten. Im Zuge der Bauleitplanung hat sich die Gemeinde auch mit den Belangen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu beschäftigen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die zusätzlich für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke in diesem Änderungsbereich ist über die außerhalb des Plangebietes vorgesehene Vorflut bzw. über das Grabensystem vorgesehen. Somit kann eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ohne Inanspruchnahme vorhandener Anlagen in der Ortslage erfolgen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist über den südlich außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Grabenverlauf beabsichtigt. Die rechtliche Regelung hierfür erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

1.2 Erfordernis der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a

Innerhalb der Ortslage Wichmannsdorf ist die überwiegende Zahl der Vorhaben bereits nach den Vorgaben der nunmehr nicht mehr wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a realisiert. Die für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a zu berücksichtigenden Flächen

sind nunmehr nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der konkreten Planungsziele und der außerhalb des Plangebietes geregelten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Anpassung der Bauleitplanung an die ursprünglichen Zielsetzungen gemäß der nicht mehr wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Bezug auf die Ausnutzung baulicher Anlagen und des Grundstücks die Vorgaben der ursprünglich wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a vorgesehen. Erheblich andere Auswirkungen ergeben sich nicht. Maßgeblich ist es, dass für dieses Grundstück die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über den südlich außerhalb des Plangebietes herzustellenden Graben mit teils verrohrter Vorflut vorgesehen ist. Die Veränderung zur Art der Nutzung ist nicht vorgesehen. Beabsichtigt ist die Sicherung der Dauerwohnnutzung. Unter Berücksichtigung der Erhaltung der Festsetzungen für das WA-Gebiet gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18a ist die Bewahrung der Wohnnutzung und der Ausschluss der Ferienutzung allein aus der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung abzuleiten.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 22.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a gefasst.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Mühlenblick Hausnummer 26 bis 31,
- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke der Hausnummern Wichmannsdorfer Straße 4d und 4c,
- im Osten durch unbebaute Flächen mit gärtnerischer Nutzung,
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

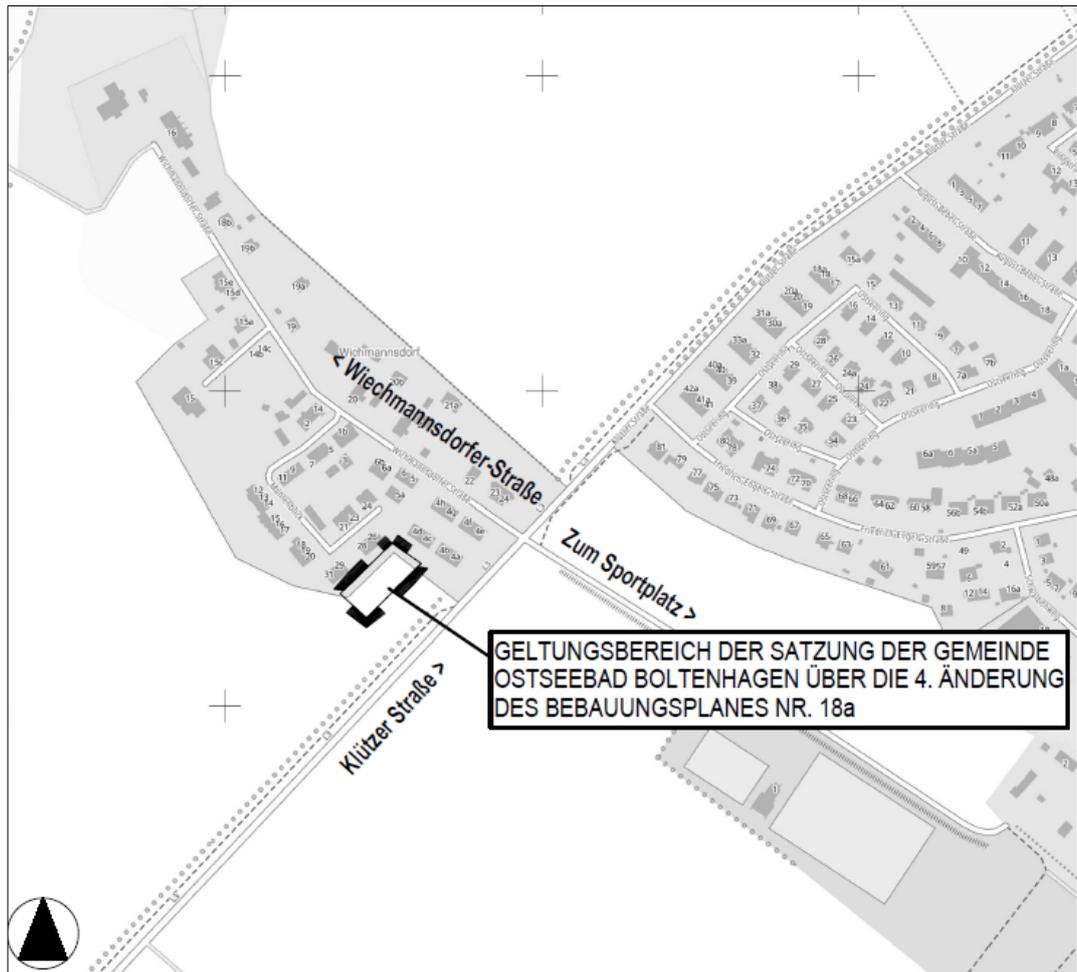


Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
(Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte, welche vom Zweckverband Grevesmühlen im Januar 2024 zur Verfügung gestellt wurde.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A mit Planzeichenerklärung,
- Text-Teil B
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

2. Wahl des Planverfahrens

Der § 13 BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei der Änderung eines Bebauungsplanes ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen, d.h. von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften in einzelnen, abschließend aufgezählten Punkten, abzuweichen. Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, die Festsetzungen zur Ausnutzung des Grundstücks neu zu regeln und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers außerhalb des Plangebietes zu sichern. Darüber hinaus wird geregelt, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die südlich außerhalb des Plangebietes gelegene Vorflut zu erfolgen hat. Somit kann eine schadloسة Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ohne Inanspruchnahme von Leitungen innerorts erfolgen. Die Planfestsetzungen zur Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes werden deklaratorisch in Bezug auf die Größe angepasst. Die Erhaltung der Obstwiese außerhalb des Plangebietes bleibt dauerhaft gesichert. Die Festsetzungen zum Erhalt von Pflanzungen und zum Anpflanzen bleiben gewahrt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Zielsetzung angepasst. Die Zufahrt zu den Grundstücken ist über die Festsetzungen zur Straße Mühlenblick über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und entsprechende Baulasten gesichert. Eine planungsrechtliche Regelung hierzu ist deshalb nicht notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Ortsteil Wichmannsdorf wurde im Wesentlichen realisiert; Realisierungsgrundlage war überwiegend die Festsetzungsmöglichkeit gemäß

der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a. Nach Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 18a soll die Ausnutzung auf dem noch unbebauten Grundstück, das Gegenstand der Planänderung ist analog der ursprünglichen Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a getroffen werden. Grundzüge der Planungsabsicht werden nicht berührt.

Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von geringem Gewicht, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept der städtebaulichen Ordnung bleibt durch die Änderungszielsetzungen bestehen. Die Zielsetzungen des Antragstellers wurden überprüft und werden berücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungszielsetzungen nicht berührt, sodass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Ausschlussstatbestände der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Die textlichen Festsetzungen bleiben gemäß Ursprungsplan bestehen. Aufgrund der Zielsetzung ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht erforderlich. Die Änderungsziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a berühren die Ausschlussstatbestände des § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen gleiche Ausnutzungsmöglichkeiten wie auf den bereits gemäß Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a realisierten Grundstücke erfolgen. Die Sicherung des Wohnens ist durch die entsprechende Aufrechterhaltung der Festsetzung der Art der Nutzung gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 18a gegeben. Der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung orientiert sich an den Ursprungsfestsetzungen und an der Umgebung. Der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung ist durch eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

Weitere Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen nach Ansicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vor:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Anhaltspunkte bestehen nicht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt keine frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch.

Die Öffentlichkeit wird am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Anschreiben über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Daran schließen sich die erforderlichen Verfahren zur Auswertung der Stellungnahmen mit der Abwägung und dem erforderlichen Satzungsbeschluss an.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Übereinstimmung mit den Zielen des Landesraumentwicklungsprogrammes wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 18a hergestellt. Somit besteht Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Übereinstimmung mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18a hergestellt. Somit besteht Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des RREP Westmecklenburg.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Darstellung getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO).

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und die Festsetzungen werden auf der Grundlage der Ursprungssatzung über den B-Plan Nr. 18a unter Berücksichtigung der vorliegenden Katastersituation getroffen.

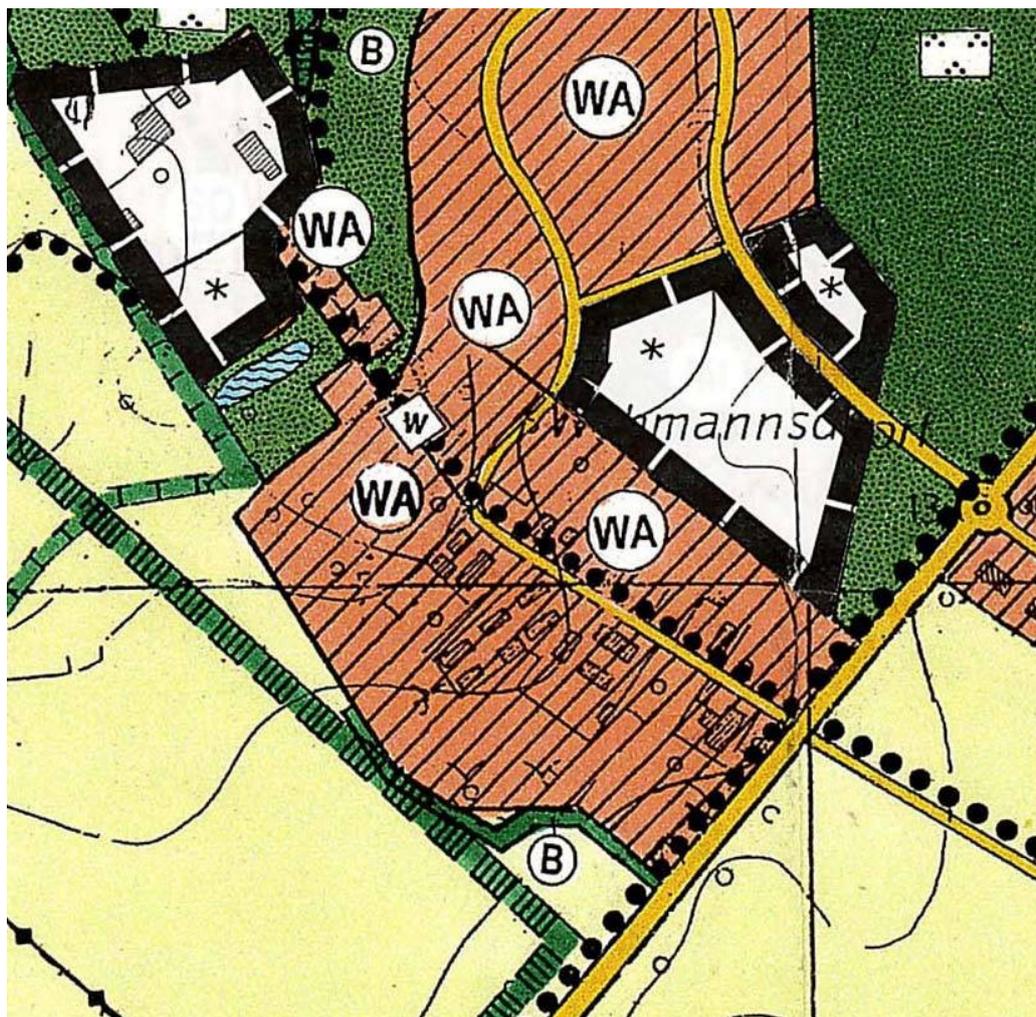


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich von Wichmannsdorf

3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Bäume gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V und geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V betroffen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (einfacher Bebauungsplan) ist bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gegeben. Das als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Grundstück ist für eine Bebauung vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks ist über den Mühlenblick und die gesicherten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abgesichert. Die außerhalb des

Plangebietes gelegene und festgesetzte Grünfläche wird dauerhaft erhalten und ist von den Änderungen nicht berührt.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Die überplante Fläche befindet sich im östlichen Bereich von Boltenhagen.

Die Fläche stellt sich im überwiegenden Teil als Ackerfläche da. Die restliche Fläche besteht aus einer Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen. Die Gehölzfläche wurde ursprünglich als naturnahe Feldhecke kartiert. Die Hecke besteht aus den Arten Schlehdorn (*Prunus spinosa*) und Brombeeren (*Rubus armeniacus*). Die Hecke wird jedoch durch die armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*) dominiert.



Abb. 3: Übersicht zur naturräumlichen Situation, Quelle: www.gaia-mv.de, Befliegung: 05/2022





4.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sind die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücke bisher unbebaut. An den Grenzen des Plangebietes sind Gehölzflächen vorhanden,

die im Wesentlichen auch zu erhalten sind. Die südwestlich außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Grünfläche ist von den Planänderungen nicht berührt. Veränderungen des Baugebietes und Auswirkungen auf die Grünfläche sind marginal und werden vernachlässigt.



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung des Planänderungsbereiches für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und den Bebauungsplan Nr. 18a (Quelle: www.gaia-mv.de, Befliegung: 05/2022)

4.4 Ver- und Entsorgung, Verkehr

Aufgrund der Lage der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung über den B-Plan Nr. 18a sind Voraussetzungen für Ver- und Entsorgungsmedien geschaffen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen. Diese befinden sich außerhalb des Plangebietes. Eine gesonderte planungsrechtliche Regelung ist nicht vorgesehen.

4.5 Naturräumlicher Bestand

Das Grundstück im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a ist unbebaut und ungenutzt. Am Rand der Grundstücke sind teilweise Gehölzflächen vorhanden. Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht berührt.

4.6 Sonstiges

Bodenbelastungen

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Bodenbelastungsverdacht sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und von Waldflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a werden Flächen in ihren Ausnutzungskriterien maßgeblich in Bezug auf die überbaute Fläche geändert, die bereits als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 19a festgesetzt wurden.

5. Städtebauliches Konzept

Die planerische Zielsetzung besteht darin, innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der gesicherten allgemeinen Wohnnutzung die Regelung der überbauten Fläche zu ändern und die festgesetzte Höhe zu ändern.

Unter Berücksichtigung der Aufrechterhaltung der allgemeinen Wohnnutzung gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 18a ergibt sich selbstredend der Ausschluss von Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes.

5.1 Bebauung und Nutzung

Wichmannsdorf wird geprägt durch Wohnbebauung in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sollen die Ausnutzungsmöglichkeiten an die Umgebungsbebauung angepasst werden. Zur Illustration ist ein Luftbild mit Darstellung der vorhandenen Bebauung in der Ortslage und Abgrenzung des Plangebietes dargestellt. Die Grundzüge des ursprünglichen Planungsziels werden dadurch nicht verändert. Sowohl die Struktur als auch die Nutzung wird sich an dem Bestand und dem ursprünglichen Planungsziel orientieren. Mit den Festsetzungen und der Anpassung der Tauf- und Firsthöhe soll die Herstellung von Reetdächern unterstützt werden. Ein höherer Dachaufbau wird beachtet. Dies entspricht auch der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Die angrenzenden Wiesenflächen im Südwesten bleiben zugunsten des fließenden Übergangs von der Ortslage zur Landschaft erhalten. Das Grundkonzept ändert sich nicht.

5.2 Erschließung

5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz und interne Erschließung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen - Schwerin) überregional erschlossen. Weiterhin besteht Anschluss über die Erschließungsstraße Tarnewitz-Eulenkrug

(seit Dezember 2007 realisiert), welche im Bereich Oberhof/ Eulenkrug die Landstraße L 01 als zweite überregionale Anbindung an das Straßennetz trifft. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt. Die südlich von Wismar und Grevesmühlen verlaufende Ostseeautobahn A 20 ist die nächste erreichbare Bundesautobahn. Das Plangebiet selbst ist durch die verkehrliche Anbindung an die Straße Mühlenblick und die im Plan und auch dinglich gesicherten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen.

5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird durch den Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Im Plangebiet verläuft eine AZ DN 200 bzw. 100 Trinkwasserleitung. Sollten während der Detail- oder Ausführungsplanung Umverlegungen von Leitungstrassen notwendig werden, hat der Verursacher die Kosten zu tragen. Hierzu sind weiterhin mit dem Versorgungsträger Abstimmungen durchzuführen.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung ist über den vorhandenen Kanal DN 200 Stz sowie über die Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage Boltenhagen entsprechend aktueller Satzungen des Zweckverbandes vorzunehmen. Für die Ortslage Wichmannsdorf ist eine Verbesserung des Systems zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nach Südwesten in den in Planung befindlichen Graben vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll über den Graben abgeleitet werden. Der Graben, der teilweise auch über verrohrte Abschnitte verfügen wird, wird außerhalb des Planbereiches und außerhalb der Ortslage Wichmannsdorf auf der Grundlage von Planunterlagen, Stand Oktober 2023 errichtet. Er dient zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus Bereichen östlich der Landesstraße. Der Bereich soll damit stark entlastet und entspannt werden. Das Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die Ortslage Wichmannsdorf wird unabhängig von dieser Bauleitplanung weiterverfolgt. Die zu entwässernden Flächen dürfen nicht mit Stoffen belastet sein, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen.

Die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist zu prüfen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes M-V einzuhalten. Sollten Umverlegungen, Änderungen oder Rückbauten von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger diese Kosten zu tragen. Es ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

5.3.2 Löschwasser

Die Sicherung des Löschwasserbedarfs wird durch 3 Hydranten im Ortsteil Wichmannsdorf gewährleistet. Für den Grundschutz des Plangebietes ist der Löschwasserbedarf nach den Richtlinien des DVGW, Arbeitsblatt 405 aufgrund

der Nutzungsart und Ausnutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln und von der Gemeinde sicherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserbereitstellung genutzt werden können. Bei der Ausbildung der Gebäude und baulichen Anlagen ist der Umfang der Bereitstellung an Löschwasser von 48 m³/h über 2 Stunden zu berücksichtigen. Damit sind die Möglichkeiten für die Verwendung von Außenwandmaterial unter diesem Gesichtspunkt beschränkt.

Die zur Löschwasserbereitstellung vorgesehenen Hydranten sind Bestandteil der Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem zwischen der Gemeinde Boltenhagen und dem Zweckverband Grevesmühlen. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge über die Hydranten ist dauerhaft zu gewährleisten.

Weiterhin kann ein Teich für die Löschwasserbereitstellung herangezogen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen der Situation hinsichtlich Versorgung mit Energie, Kommunikation und Müll hervorgerufen werden.

5.3.3 Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung für das Baugebiet ist der anfallende Müll am Entsorgungstag auf der Straße Mühlenblick bereitzustellen.

Die Stellplätze der Behälter für die Aufbewahrung fester Abfallstoffe müssen befestigt sein und mindestens 5 m von Gebäuden errichtet werden, um die Gefahr des Brandüberschlags bei einem Behälterbrand zu minimieren.

5.3.4 Energieversorgung

Der Anschluss der Grundstücke ist an die vorhandenen Stromverteilungsanlagen in der Straße Mühlenblick vorgesehen. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freigehalten werden.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Hinweis

Die erwähnten DIN-Normen sind im Bauamt Klützer Winkel einsehbar.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 **Art und der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Festsetzung des Ursprungsplans hat weiterhin Rechtskraft. Für das Baugebiet wird auch die bereits im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 unverändert übernommen. Zielsetzung ist die Erhaltung einer lockeren dörflichen Bebauung. Mit der geringfügigen Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird eine flexiblere Anordnung der Hauptgebäude sowie der zugehörigen Anbauten, wie u.a. Terrassen berücksichtigt. Die bereits in der Umgebung realisierte

Bebauung wird dabei entsprechend berücksichtigt. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur von Wichmannsdorf.

Anstelle der in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird wie in der nunmehr nicht mehr wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a zukünftig anstelle von zulässigen Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die GFZ ist in der Regel leichter zu interpretieren, da diese durch die BauNVO definiert und nicht wie die Vollgeschosse durch die Landesbauordnung. Dieses hat den Vorteil, dass die BauNVO von 1990 ebenfalls bei Änderung ihre Gültigkeit für das Plangebiet behält. Sofern die gesetzliche Definition von Vollgeschossen in der Landesbauordnung geändert wird, ist diese Änderung sofort auf das Plangebiet anzuwenden. Aus diesem Grund ist die GFZ ein nachhaltigeres und eindeutigeres Instrument, um das Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren.

Aufgrund der Möglichkeit des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind an die GFZ zudem die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Hierbei ist es egal, ob es sich um ein Vollgeschoss handelt oder nicht. Diese Festsetzung wurde in für den Änderungsbereich aufgenommen.

Durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird die Höhe der baulichen Anlagen unabhängig von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eingeschränkt. Somit ist garantiert, dass keine Gebäude mit einer Traufhöhe von über 3,50 m sowie einer Gesamthöhe von über 9,50 m entstehen.

6.2 Grünflächen und Erhaltungsgebote

Innerhalb des Plangebietes werden keine gesonderten Grünflächen festgesetzt. Die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünflächen werden erhalten. Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung werden entsprechend ursprünglicher Planüberlegungen eingehalten und berücksichtigt.

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

Es ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben. Die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist zu prüfen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Forderungen gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 20 des Wassergesetzes M-V nachweislich einzuhalten. In diesem Fall ist außerdem die Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde notwendig. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. In den bisherigen Festsetzungen zur Bauleitplanung ist bereits enthalten, dass Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe im gesamten Plangebiet nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen sind. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30 % betragen. Diese Festsetzung gilt auch für Stichstraßen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestärkt dies mit der Beschlussfassung über den Entwurf dahingehend, dass großflächig verlegtes Pflaster zu verwenden ist.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das mit dem Plangebiet betrachtete Grundstück wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Straße Mühlenblick angebunden. Das außerhalb des Plangebietes in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht unmittelbar an einer öffentlichen Erschließungsstraße liegen und zugunsten der öffentlichen Ver- und Versorgungsunternehmen in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a geregelt. (Es war auch Bestandteil der mittlerweile unwirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a).

Durch die in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, für die Inanspruchnahme der Flächen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d. h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würde.

Mit der Festsetzung wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt i. d. R. durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z. B. beschränkt persönlicher Dienstbarkeit nach § 1018 BGB, Grunddienstbarkeit BGB) oder durch Baulast.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch entsprechende Baulasten gesichert.

6.5 Äußere Gestaltung

Grundlage der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung gemäß § 86 der LBauO M-V ist die Erhaltung und der Schutz des vorhandenen Ortsbildes von Wichmannsdorf mit den prägenden Gebäuden. Dabei stehen die dorftypischen Formen, Materialien und Farben der älteren Gebäude im Vordergrund. Die Möglichkeit der zulässigen äußeren Gestaltung ist relativ eng gefasst, da eine große bauliche Vielfalt eher dorfuntypisch ist. Die Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben daher bis auf die Ziffer 4 unverändert bestehen.

Die Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften wurde neu gefasst. Bisher waren neben dem First die Traufe und der Ortgang Bezugspunkt für den einzuhaltenden Abstand von einem Meter bzw. vier Metern von Gauben und Dachfenstern zu diesen. Für die äußere Gestaltung ist jedoch nicht die Traufe oder der Ortgang entscheidend, sondern die Wirkung in der gesamten Dachfläche. So kann durch einen größeren Dachüberstand trotz geringer Abstand zur Traufe die gleiche gestalterische Wirkung erzielt werden, als wenn ein kleiner Dachüberstand gewählt wird und ein größerer Abstand zur Traufe. Selbiges gilt für den Ortgang. Aus diesem Grund findet der Dachüberstand künftig mehr Beachtung und die seitliche Dachkante sowie die untere Dachkante werden als Bezugspunkte festgesetzt. Der Abstand zur unteren Dachkante wird in diesem Zuge um einen Meter reduziert und der gestalterische Spielraum verträglich erhöht.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

7.2 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

7.3 Gewässerschutz

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 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen 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 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

7.4 Entsorgung von Abfällen auf der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

7.5 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

7.6 Kampfmittelbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

7.7 Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

7.8 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese Punkte sind zu sichern und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden. Für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten die Arbeiten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

8. Flächenbilanz

Die Flächen des Plangebietes betragen 1.747 m².

9. Kosten für die Gemeinde

Die Aufwendungen für die Bauleitplanung und für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten der entsprechenden privaten Antragsteller.

10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bauleitplanes erfolgt lediglich eine geringfügige Änderung in Bezug auf die überbaubaren Flächen und die Anpassung des Grundstücks an die Katastersituation. Durch den Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gegeben. Zudem sind Gehölze am Rand des Baugebietes und auf der angrenzenden Grünfläche zu erhalten. Die allgemeinen Anforderungen an den Artenschutz sind gesetzlich geregelt. Diese sind maßgeblich für Brutvögel zu beachten.

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, der unmittelbar auf dem Bebauungsplan Nr. 18a aufbaut, sind keine anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter als ohne diesen Bebauungsplan zu erwarten als ohne diese Änderung des Bebauungsplanes.

10.1 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sind keine anderen Auswirkungen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange als ohne diese Änderungen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18a zu erwarten. Die ohnehin geltenden gesetzlichen Regelungen sind zu beachten, wie bspw. die Einhaltung von gesetzlich vorgegebenen Zeiträumen für die Beseitigung von Gehölzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG.

10.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Bereich der Satzung über den B-Plan Nr. 18a. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung und den Festsetzungen bzw. innerhalb des Plangebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die 4. Änderung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 18a und die Grundzüge der Planung werden beibehalten.

Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Mit dem Bebauungsplan wird die überbaubare Fläche vergrößert. Grundzüge der baulichen Entwicklung gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18a werden nicht verändert.

Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Der Geltungsbereich stärkt den Wohnstandort. Eine geringfügige Zunahme der Bevölkerung ist vorgesehen und gewünscht.

Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Regelung zur Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht verändert. Aufgrund der geltenden Baunutzungsverordnung gemäß Ursprungsplan ist die Dauerwohnnutzung zu sichern.

Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Es ergeben sich geringfügige Anforderungen an Wohnfolgebedarfe (Kita/ Schulen/ Senioreneinrichtungen), die jedoch schon berücksichtigt wurden.

Verkehrliche Auswirkungen

Das Grundstück ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen und die gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (durch Baulasten) gesichert.

Auswirkungen auf die Umwelt

Es werden keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt als im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 18a erwartet. Die deklaratorische Anpassung des Plangebietes für die Bebauung führt nicht zu wesentlichen Veränderungen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am _____ gebilligt.

Boltenhagen, den

(Siegel)

.....

Wardecki

Bürgermeister der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon: 03881 / 71 05 - 0
Telefax: 03881 / 71 05 – 50
Email: mahnel@pbm-mahnel.de

TEIL 3 Anlagen

- Anlage 1: Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“ bestehend aus Planzeichnung-Teil A und Text-Teil B
- Anlage 2: Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“
- Anlage 3: Entwässerungsplan für die Ortslage Wichmannsdorf von Oktober 2023