

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a "Ortszentrum - Ost"

Begründung

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Entwicklungsziel</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>1</b>
3.1	Ziele der Raumordnung	1
3.1.1	Landesplanung	1
3.1.2	Regionalplanung	1
3.2	Planungsrecht	1
3.2.1	Rechtsgrundlagen	1
3.2.2	Flächennutzungsplan	2
3.2.3	Geltendes Recht	2
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept der Planung</b>	<b>2</b>
4.1	Bebauung/ Nutzung	2
<b>5</b>	<b>Begründung der geänderten Festsetzungen</b>	<b>2</b>
5.1.1	Maß der baulichen Nutzung	2
5.1.2	Überbaubare Grundstücksflächen	2
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>3</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB</b>	<b>3</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zahlen und Daten zum Baugebiet	3
------------	--------------------------------	---

## 1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Das Gebiet im östlichen Teil des Ortszentrums des Ostseebades Boltenhagen ist bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a überplant. Es umfasst den gesamten Kurgarten- bzw. Kurparkbereich zwischen dem Kastanienplatz mit der Seebrücke, der Ostseeallee als Haupterschließungsstraße sowie dem Strand bis zum ehemaligen Kino.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Möglichkeit gewährt werden, eine Erweiterung für die bestehende gastronomische Einrichtung im Hauptgebäude zu schaffen. Hierfür soll die Lage der überbaubaren Fläche für das Grundstück Mittelpromenade 33 an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden und somit eine veränderte Bebauungsmöglichkeit eröffnen.

## 2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Grundstück liegt im östlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a. Es ist mit einem dreigeschossigen Gebäude, welches als Pension und Restaurant dient, bebaut. In der jüngsten Vergangenheit wurde südlich an das bestehende Gebäude ein neues Treppenhaus angebaut. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück östlich eine Terrasse, die dem gastronomischen Betrieb dient.

## 3 Planungsgrundlagen

### 3.1 Ziele der Raumordnung

#### 3.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 5. März 2007 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes<sup>1</sup> angezeigt. Mit Schreiben vom 23. März 2007 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

#### 3.1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg<sup>2</sup> im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, in einem Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft. Das Ostseebad Boltenhagen ist der herausragende Fremdenverkehrsort in der Region Westmecklenburg und soll sich als einer der Fremdenverkehrsschwerpunkte gemäß RROP zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung entwickeln.

### 3.2 Planungsrecht

#### 3.2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. 3316)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionser-

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg; in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1996

leichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bereits wirksam. Er stellt für den Bereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2a eine Mischgebietsfläche dar. Somit wird die vorliegende B-Plan-Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 3.2.3 Geltendes Recht

Der Bebauungsplan Nr. 2a sowie die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind rechtskräftig und hier für die Beurteilung des Gebietes maßgeblich. Es wird hier ein Mischgebiet festgesetzt.

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung, welche nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

## 4 Städtebauliches Konzept der Planung

### 4.1 Bebauung/ Nutzung

Das städtebauliche Konzept der Ursprungsplanung bildet auch hier weiterhin die Grundlage für die Planung. Wie bereits erwähnt, wird hier eine veränderte Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück bezweckt.

## 5 Begründung der geänderten Festsetzungen

### 5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier als absolute Zahl für die maximal bebaubare Grundfläche festgesetzt, um hier keinen Nachteil für das relativ kleine Grundstück gegenüber benachbarten entstehen zu lassen.

### 5.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen und Baulinien eingegrenzt. Gemäß dem Ursprungsplan wird das Hauptgebäude auch weiterhin mit einer Baulinie umgrenzt. Im Ursprungsplan wurde südlich (zum Innenbereich) eine Erweiterungsmöglichkeit per Baugrenze zugelassen. Mittlerweile wurde hier ein Treppenhaus angebaut. Die Baugrenze in der vorliegenden Bauleitplanung wurde auf diesen Gebäudeteil reduziert. Stattdessen wird auf dem Areal der jetzigen östlich des Hauptgebäudes befindlichen Terrasse eine Bebauung mittels Festsetzung von Baugrenzen zugelassen. Um hier nur einen untergeordneten Gebäudeteil entstehen zu lassen, wie bspw. einen Wintergarten, wird hier nur max. ein Vollgeschoss zugelassen.

### 5.1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Baumbestand wird gemäß PlanzV 90 jeweils als zu erhaltender Baum festgesetzt. Die untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme auf eine eventuelle Schädigung der Bäume durch die künftige Überbaumöglichkeit hin. Die Lage der überbaubaren Fläche wird durch geometrische Parameter hinsichtlich einer sinnvollen Bebauungsmöglichkeit bestimmt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Fläche östlich des bestehenden Gebäudes durch eine Terrasse und durch einen Weg bereits versiegelt ist. Weiterhin soll hier nur eine eingeschossige Bauweise zulässig sein.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind langfristig zu sichern. Es wird auf die textliche Festsetzung Ziffer 5(2) des Ursprungsplanes verwiesen, die den Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume bekräftigt und Beeinträchtigungen – auch im Zuge der Bauarbeiten - verhindern soll.

Sollte es auf Grund der Bauarbeiten trotzdem zum Abgang oder einer wesentlichen Beeinträchtigung eines Baumes kommen, so gilt bezüglich der Ersatzpflanzung die o.g. Festsetzung des Ursprungsplanes.

#### 5.1.4 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Erhaltungsbereich. Die Festsetzung wurde bereits im Ursprungsplan nachrichtlich übernommen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Haus Likedeeler, Mittelpromenade 33, als Baudenkmal bekannt ist. Dementsprechend erfolgte eine Festsetzung als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

**Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin.**

## 6 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m <sup>2</sup> ]
<b>1 Baugebiete</b>	<b>1.666</b>
▪ Mischgebiet	1.666
<b>Größe des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>1.666</b>

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

## 7 Umweltbericht

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ohne Auswirkungen auf die Umwelt. Alle im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits betrachtet und ausreichend gewürdigt.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## 8 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**Über die Art und Weise der Berücksichtigung in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen von**

### a) Umweltbelangen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde ist ohne Auswirkung auf die Umwelt. Alle im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits ausreichend betrachtet und gewürdigt. Weiterhin wurde auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen, da im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB Anwendung finden.

**Begründung**

---

Es wurde somit von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

**b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Das Verfahren zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wahlweise nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

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

- nachrichtliche Übernahme und Festsetzung des Hauses "Likedeeler" als Baudenkmal
- Prüfung der Lage der überbaubaren Fläche unter Berücksichtigung des Baumschutzes.

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

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

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

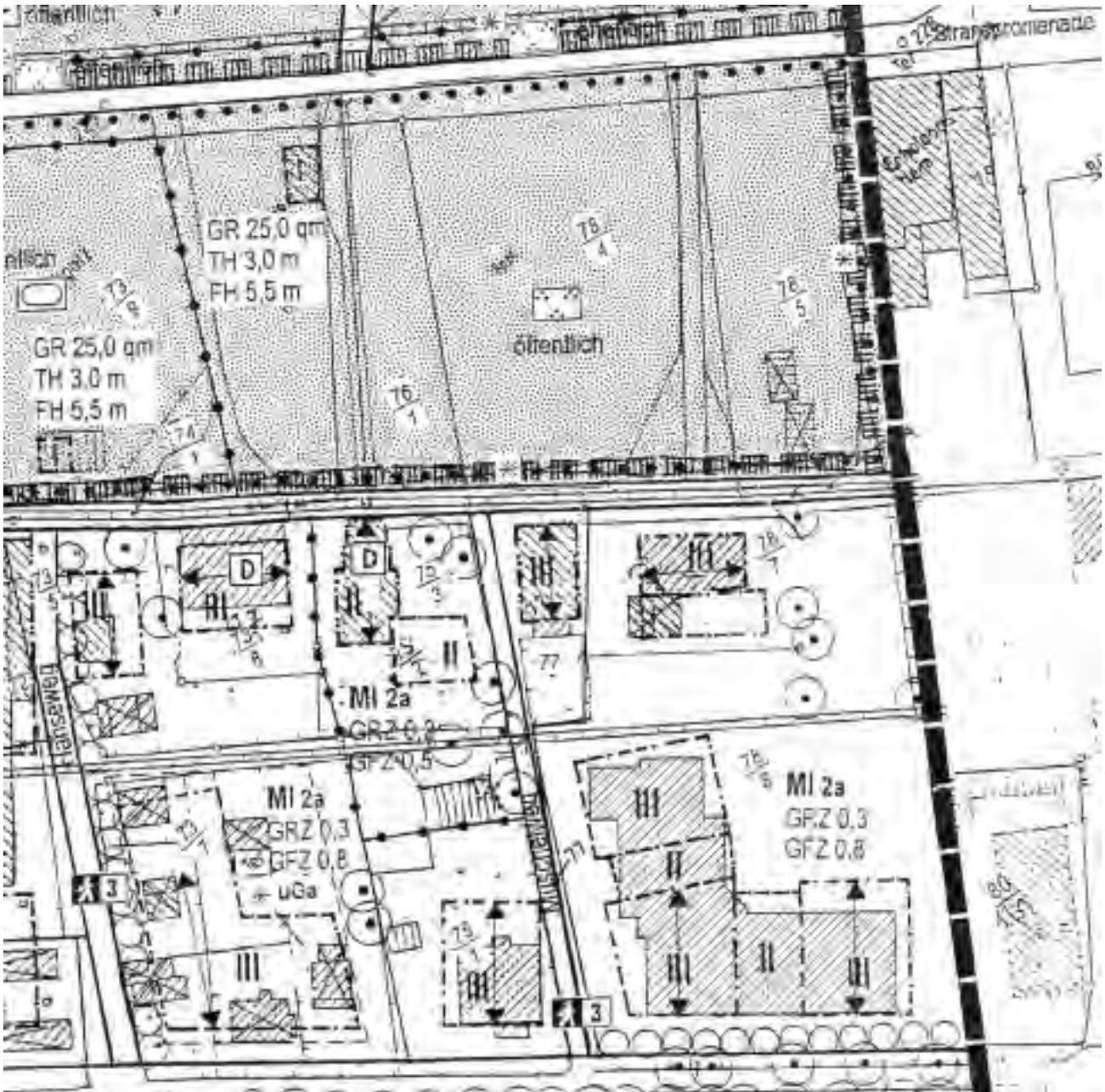
- Siegel -

- die Bürgermeisterin -

**planung: blanck.**

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

## Anlage 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsplan Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



## Anlage 2: Teil B – Text des Ursprungsplanes Nr. 2a incl. 1. Änderung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 6, 11 BauNVO)

(1) In allen festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Mischgebieten 2 sind im Erdgeschoss der Hauptgebäude an der Mittelpromenade nur Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen und Ferienapartments) zulässig.

(3) In dem festgesetzten Sondergebiet Strandversorgung sind nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

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

- (1) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bzw. Grundfläche sind Flächen von vollständig unterirdisch angeordneten Garagen einschließlich der notwendigen Zufahrtsrampen nicht mitzurechnen.
- (3) Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
- (4) In den Mischgebieten beträgt die max. zulässige Traufhöhe 6,50 m, die max. zulässige Firsthöhe 12 m über dem Bezugspunkt.
- (5) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

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

- (1) In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise brauchen im Falle der Festsetzung von Baulinien die Abstandsflächen gem. § 6 LBauO zu den Grundstücksgrenzen nicht eingehalten zu werden.
- (2) Die festgesetzten Baulinien dürfen innerhalb des festgesetzten Erhaltungsbereiches entlang der Mittelpromenade, auf dem Flurstück 67 und in dem Sondergebiet Strandversorgung in Form von Balkonen, Loggien und Veranden bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden.
- (3) Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien müssen durch vollständig unterirdische Tiefgaragen nicht eingehalten werden.
- (4) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Vorsprünge und Erker auf jeweils insgesamt 25 % der Fassadenseitenlängen um max. 2,00 m überschritten werden. Der Abstand zwischen den jeweiligen Einzelsprünge muß mind. 5,00 m betragen.

## **4. Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur in Kellergeschossen oder als vollständig unterirdisch angeordneten Tiefgaragen zulässig. Oberirdisch angeordnete Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

## **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

- (1) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Küstenschutzbepflanzung wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzarten: Stieleiche (*Quercus robur*), Roteiche (*quercus rubra*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Latsche/Bergkiefer (*pinus mugo*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*).
- (2) Der innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern befindliche Gehölzbestand sowie sämtliche zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, daß es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkungen, Eingriffe in den Wurzelhaushalt, direkten Stammschädigungen, o.ä. kommt. Es gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Sollte es trotzdem während der Baumaßnahmen zum Abgang oder zu einer wesentlichen Beeinträchtigung eines in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes kommen, so sind für einen fortfallenden oder geschädigten Baum jeweils zwei Hochstamm-bäume heimischer Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm nach Kostenübernahme des Bauherrn von der Gemeinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort und Lage der zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus den Empfehlungen des Landschaftsplanes. Die Ersatzpflanzungen müssen unverzüglich, d.h. spätestens nach der nächsten Vegetationsperiode nach dem Eingriff durchgeführt werden.
- (3) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Düne“ und der Grünfläche landseits der Strandpromenade sind die Anpflanzungen bzw. der Gehölzbestand gemäß den Vorgaben des Küstenschutzes und des erarbeiteten Pflege- und Entwicklungsplanes von der dafür zuständigen Stelle zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die nach § 20 LNatSchG M-V näher definierten Schutzbestimmungen für die gesetzlich geschützten Biotope und Geotope.
- (4) Die auf der Ostseite des Hansewegs befindliche naturnahe Hecke ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Ein Gehölzschnitt ist im Rahmen von Pflegemaßnahmen zulässig.

(5) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muß mindestens 30 % betragen.

## **6. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

(1) Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(2) Oberirdische Öl- oder Gasbehälter sind nicht zulässig.

(3) Außenwände sind nur als rotes, rotbraunes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als weiße, beige oder hellgraue Putzfassaden oder Natursteinfassaden zulässig. Für Teilflächen der Fassaden und Nebengebäude sind auch Holzverschalungen zulässig. Für Verbindungsgänge zwischen Hauptgebäuden sind auch Glasfassaden zulässig.

(4) Dächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von 15° - 60° zulässig.

(5) Als Dacheindeckung sind nur dunkelrote bis rotbraune Ziegel-, oder Pfannendeckungen oder Metalleindeckungen in der Farbe kupfer-natur zulässig. Als Deckung für Tiefgaragen oder Tiefgaragenflächen, die nicht durch weitere Geschosse überdeckt werden, ist ein begrüntes Dach vorzusehen.

(6) Die Unterbrechung der Trauflinie (max. zulässige Traufhöhe) in Form von Erkern, Gauben oder Dacheinschnitten darf 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

(7) In den Mischgebieten ist im Falle eines in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen dritten Obergeschosses dieses gestalterisch als Dachgeschoß auszubilden.

(8) In den Mischgebieten sind Fenster über 0,8 qm Fläche (Schaufenster im Erdgeschoß über 2,50 qm) durch deutliche, konstruktive Pfosten oder Sprossen in mehrere, stehende Formate zu unterteilen. Fenstersprossen in den Scheibenzwischenräumen, Glasbausteine, sichtbare Rolladenkästen sowie feststehende Kunststoffmarkisen sind nicht zulässig.

(9) Einfriedungen sind nur aus grünummanteltem Maschendraht in einer Höhe bis 0,80 m und mit beidseitiger Begleitbepflanzung aus jeweils zweireihiger Hecke (dreimal verschult, fünf Pflanzen pro laufenden Meter) zulässig. Pflanzarten: Eibe (*Taxus baccata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*).

### **Hinweis**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz vom 2.4.1968 (BGBl. II S. 173) in der Neufassung vom 4.11.1998 (BGBl. I S. 3294) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.