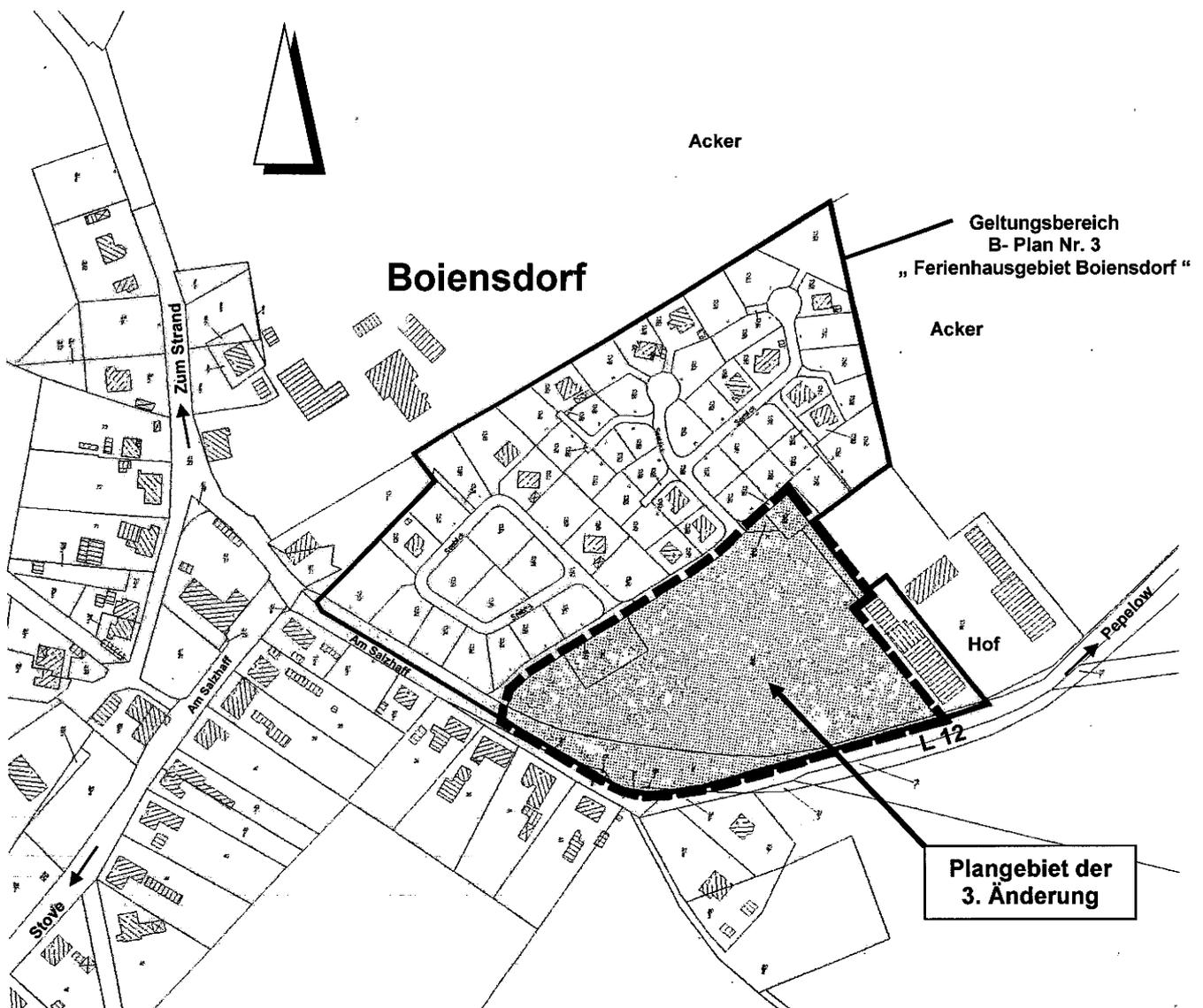


Begründung

zur Satzung über die 3. Änderung
der Satzung der Gemeinde Boiensdorf
über den Bebauungsplan Nr. 3

„Ferienhausgebiet Boiensdorf“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung der Satzung über den B- Plan Nr. 3 „Ferienhausgebiet Boiensdorf“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Boiensdorf
Gemarkung Boiensdorf, Flur 1

Plangeltungsbereich: - Bereich der Baufelder SO 3, 3.1, 4 und 6 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhausgebiet Boiensdorf“

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3 ist mit seiner Bekanntmachung am 26.11.1999 in Kraft getreten. Mit seiner **1. Änderung** des B-Planes wurden die Voraussetzungen geschaffen, in den Bereichen SO 3 und SO 4 auch freistehende Ferienhäuser zu errichten. Die Planänderung ist seit dem 10.06.2004 rechtskräftig.

Mit der **2. Änderung** erfolgte eine Aktualisierung und Anpassung des B-Planes im Bereich des Baufeldes SO 1. Die Planänderung ist seit dem 03.06.2006 rechtskräftig.

Die Gemeindevertretung hat am 05.04.2012 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „ Ferienhausgebiet Boiensdorf “erneut zu ändern. Da der Geltungsbereich der 3. Änderung den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes vollständig überdeckt, ersetzt die vorliegende 3. Änderung die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Die **3. Änderung** betrifft im Einzelnen:

Im Bereich SO 3 und 6

- Zulassung von Reethäusern, auch Kunststreet
- geänderte Höhenfestsetzung für Trauf-und Firshöhe sowie für Dachneigung

- ausschließlich für Häuser mit natürlicher Reeteindeckung
- Zulassung von Doppelhäusern bei Reethäusern
- geringfügige Erweiterung des Baufeldes am Löschteich

Im Bereich SO 4

- Erweiterung des Baufeldes im SO 4
- Zulassung von einem Reethaus, auch Kunstree
- geänderte Höhenfestsetzung für Trauf- und Firsthöhe sowie für Dachneigung ausschließlich für ein Haus mit natürlicher Reeteindeckung
- Zulassung eines Flachdaches, eine max. zulässige Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden

Im Bereich SO 3.1

- Zulassung eines Reethauses, auch Kunstree
- Zulassung von zwei Vollgeschossen ausschließlich für ein Haus mit natürlicher Reeteindeckung
- geänderte Höhenfestsetzung für Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung ausschließlich für ein Haus mit natürlicher Reeteindeckung

4. Begründung

Boiensdorf ist in einem attraktiven Landschaftsraum eingebettet und direkt an der Ostsee gelegen. Gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg gehört die Gemeinde Boiensdorf zu einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und ist als „Tourismusschwerpunktraum“ ausgewiesen. Eine sanfte touristische Erschließung kann einen wichtigen Baustein für die Naherholung und im Urlaubsangebot der Gemeinde darstellen.

Bereits im Jahr 2014 wurde dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend die komplette Erschließung für das geplante „Ferienhausgebiet Boiensdorf“ fertiggestellt und die Parzellierung vorgenommen.

Mit der 3. Änderung des B-Planes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, in den Sondergebieten SO 3, 4 und 6 durch Zulassung von Häusern mit Reetdächern die Attraktivität des Ferienhausgebietes zu erhöhen und dadurch dem Gebiet einen besonderen Charme zu vermitteln.

Den besonderen einzuhaltenden Parametern und Ansprüchen an Reethäusern Rechnung tragend, wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich Dachneigung, zulässiger Trauf- und Firsthöhe für den Einsatz von Reet angepasst.

So werden für Häuser mit Reetdächern eine Dachneigung von 45°-55°, eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m zugelassen. Diese Festsetzung gilt ausschließlich beim Einsatz von natürlichem Reet. Für Kunstreethäuser gelten weiterhin die gleichen Parameter wie für harte Bedachungen, da Kunstreethäuser bautechnisch gesehen auch mit einer Dachneigung bis 45° errichtet werden können.

Eine Verdichtung der Bebauung durch Gebäude mit 9,50 m Firsthöhe und 55° DNG, für die keine Notwendigkeit besteht, was bei Hartdächern (wozu auch das Kunstreethaus gehört) der Fall ist, ist städtebaulich nicht erwünscht.

In den Sondergebieten SO 3 und 6 ist beim Einsatz von natürlichem Reet auch die Errichtung von Doppelhäusern möglich. Durch die vorgegebene Parzellierung und die beim Einsatz von weicher Bedachung einzuhaltenden Mindestabstände ist eine Kapazitätserhöhung ausgeschlossen.

Zur Bereicherung des relativ geringen touristischen Infrastrukturangebotes in Boiensdorf und Umgebung ist im SO 4 eine Imbissversorgung zur Versorgung von Feriengästen geplant. Hierfür wird das zur Verfügung stehende Baufeld durch Verschiebung der Baugrenze vergrößert. In diesem Bereich ist auch ein Gebäude mit Flachdachausbildung mit maximal

zulässiger Gebäudehöhe von 4,50 m als oberste Begrenzung des Gebäudes zulässig. Im SO 3.1. ist für Fahrradtouristen entlang des Ostseefernradweges eine Pension als Übernachtungsmöglichkeit vorgesehen, beim Einsatz von natürlichem Reet ist in diesem Bereich auch ein zweigeschossiges Gebäude zulässig.

Da die Grundzüge der Planung durch diese 3. Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht, wurde die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde daher abgesehen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung mit der Änderung nicht verändert.

Durch Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber der Ursprungsplanung wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Es gelten weiterhin die örtlichen Bauvorschriften aus der Ursprungssatzung vom 26.11.1999. Darüber hinaus ist zusätzlich, wie bereits in der 1. und 2. Änderung zum Bebauungsplan bestimmt, die Ausbildung als Holzhaus zulässig

Löschwasserversorgung

In zentraler Lage des Baugebietes befindet sich ein Löschwasserteich, der im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend den geltenden Anforderungen errichtet wurde. Der Löschwasserteich ist zur Vorhaltung einer Löschwassermenge von 100 m³ konzipiert. Die geplante Bebauung liegt im Umkreis von 300 m zum vorhandenen Löschwasserteich. Die Entnahmestelle ist im Plan gekennzeichnet. Da der B-Plan die Errichtung von Gebäuden mit Reetdächern (weiche Bedachung) zulässt, ist ein Löschwasserbedarf für eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung mit einer LW-Menge von mind. 96 m³/h für 2 Stunden = 192 m³ vorzuhalten. Zur Abdeckung der erforderlichen LW-Menge ist vorgesehen, zusätzliches Löschwasser aus einem vorhandenen Teich auf dem Flurstück 21/10, Flur 1, Gemarkung Boiensdorf, südlich der ortsdurchquerenden Landesstraße L 012 innerhalb eines Umkreises von 300 m zum Plangebiet zu entnehmen. Die zuständige örtliche Feuerwehr bestätigt die gesicherte Löschwasserversorgung durch die Nutzung beider Entnahmestellen. Im Brandfall kann der Löschwasserteich im Plangebiet durch Entnahme aus dem Teich auf dem Flurstück 21/10 um das zusätzliche Löschwasservolumen gespeist werden.

Verkehrsfläche

Die Planstraße B innerhalb des Änderungsbereiches ist als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung –verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt.

Die Sicherung der Anschlussbedingungen der einzelnen Grundstücke an die Verkehrsflächen ist durch die Bauherren nachzuweisen, hierzu gehört auch die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrten durch entsprechende Wegebaukosten.

Nachrichtliche Übernahmen

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.
(§ 4 BBodSchG)

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden / Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. Die Untersuchungserfordernis nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal/prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp).

Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenverfärbung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

(§ 2 LBodSchG MV)

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z.B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

Munition

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes (abteilung3@lpbk-mv.de).

Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

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. (§ 8 GewAbfV)

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb zu überlassen.

Kataster- und Vermessungsamt

Im Änderungsbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Energieversorgung

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 Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Eine eventuelle Umverlegung von Leitungen ist mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen. Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises NWM zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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 zur Erhaltung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 02.04.2015
ausgefertigt am: 21. APR. 2015



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

PFLANZENLISTE

3-reihige Heckenpflanzung

BÄUME	Acer pseudoplatanus Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia Quercus robur	Bergahorn Feldahorn Hainbuche Eberesche Stieleiche
Pflanzgröße:	Heister 150-200 cm	

STRÄUCHER	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaea Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Sambucus nigra Viburnum opulus	Hartriegel Hasel Pfaffenhütchen Heckenkirsche Schlehe Hundsrose Holunder Schneeball
Pflanzgröße:	60-100 cm	

Straßenbepflanzung

BÄUME	Carpinus betulus Sorbus aucuparia	Hainbuche Eberesche
Pflanzgröße:	16-18 cm StU	

Baumreihe außerhalb des B-Plangebietes

BÄUME	Tilia platyphyllos Salix alba	Sommerlinde Weide
Pflanzgröße:	16-18 cm StU	