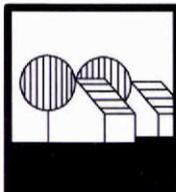
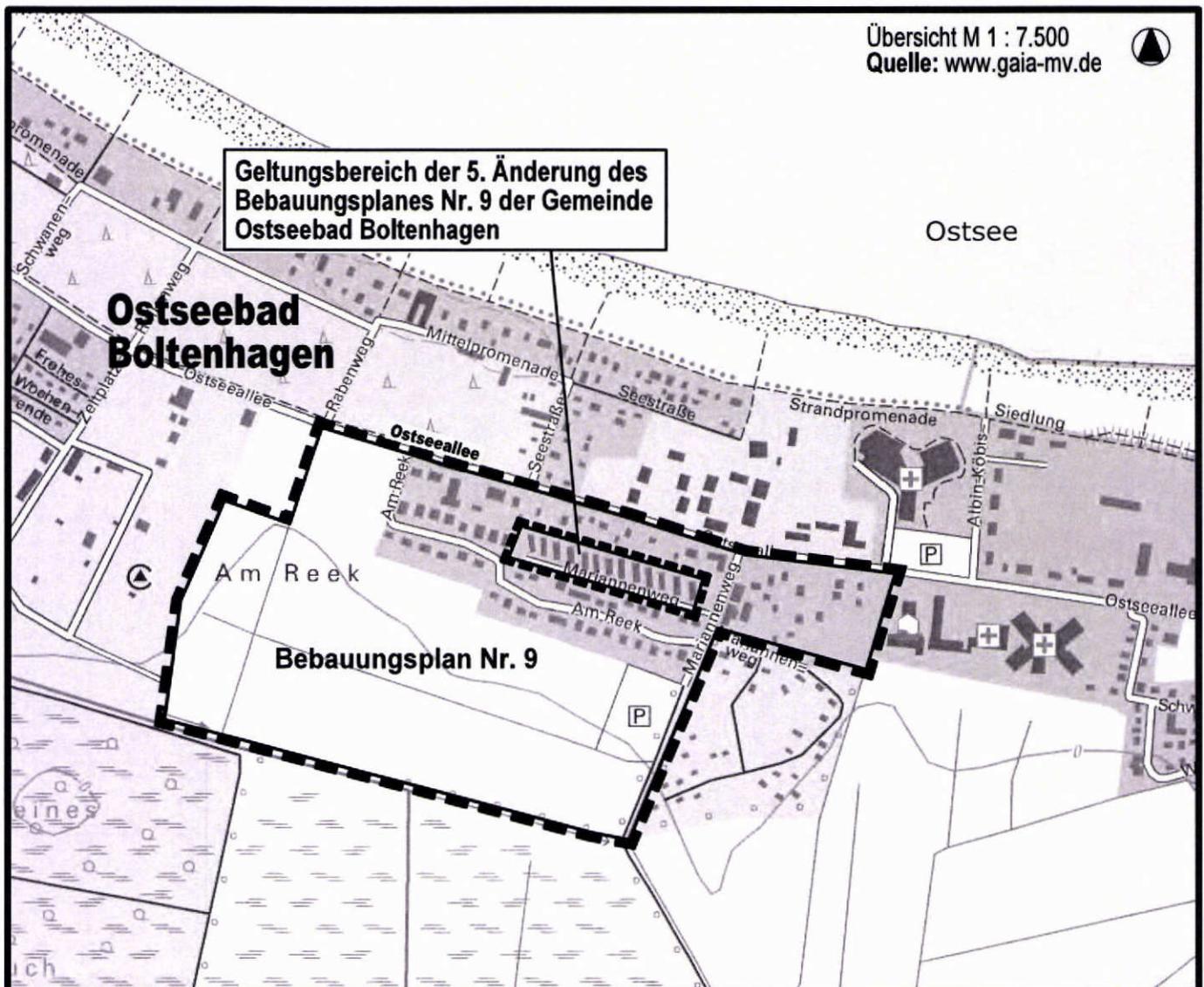


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "AM REEK"
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
FÜR DEN BEREICH
DER WOCHENENDHAUSSIEDLUNG
TARNEWITZ - MARIANNENWEG e.V.
GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 11. Oktober 2018

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

**Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.3	Kartengrundlage	7
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.5	Rechtsgrundlagen	7
3.	Wahl des Planverfahrens für die Planaufstellung	8
4.	Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes	11
5.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	11
5.1	Landesraumentwicklungsprogramm	11
5.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	12
5.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	12
5.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	13
5.5	Flächennutzungsplan	13
5.6	Landschaftsplan	13
5.7	Schutzgebiete-Schutzobjekte	13
6.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	16
6.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand	16
6.2	Naturräumlicher Bestand	18
7.	Planungsziele	18
8.	Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9	19
8.1	Art der baulichen Nutzung	19
8.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.4	Bauweise	20
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche	20
8.6	Höhenlage	20

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.

8.7	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	21
9.	Örtliche Bauvorschriften	21
10.	Immissions- und Klimaschutz	22
11.	Verkehrliche Erschließung	23
11.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	23
11.2	Interne Erschließung	23
12.	Ver- und Entsorgung	23
13.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	25
13.1	UVP-Recht	25
13.2	Natura 2000	25
13.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	25
13.3.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	25
13.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	26
13.3.3	Relevanzprüfung	27
13.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	28
13.3.5	Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags	29
13.4	Ausgleichs- und Ersatzbelange	29
13.5	Naturschutz	30
13.6	Küstenschutz	30
13.7	Hochwasserschutz	30
13.8	Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	34
14.	Flächenbilanz	38
15.	Auswirkungen der Planänderung	38
16.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	39
16.1	Baudenkmale/ Bodendenkmale	39
16.2	Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen	39
16.3	Hochwasserschutz	39
16.4	Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern	40
16.5	Zeitraum für die Fällung und Rückschnitt von Gehölzen	40
16.6	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	40
16.7	Munitionsfunde	40
16.8	Nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung	41
TEIL2	Ausfertigung	42
1.	Billigung der Begründung	42
2.	Arbeitsvermerke	42

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Stand: Aufstellungsbeschluss)	6
Abb. 2: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Stand: Entwurf)	7
Abb. 3: FFH-Gebiet "Wismarbucht" (1) und "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (2) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php , Stand: 22.02.2018)	14
Abb. 4: SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php , Stand: 22.02.2018)	14
Abb. 5: einstweilig gesichertes Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk" (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php , Stand: 22.02.2018)	15
Abb. 6: Küstenschutzgebiet in Boltenhagen (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php , Stand: 22.02.2018)	15
Abb. 7: 3er Hausgruppe der Bungalows Nr. 25, 26, 27	17
Abb. 8: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal (www.gaia-mv.de))	31
Abb. 9: Gefahrenkarte - niedrige Wahrscheinlichkeit (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL , Stand: 15.02.2018)	32
Abb. 10: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL , Stand: 15.02.2018)	32
Abb. 11: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis hoher Wahrscheinlichkeit (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL , Stand: 15.02.2018)	33
Abb. 12: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL , Stand: 15.02.2018)	34

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Es ist Teil der Metropolregion Hamburg. Seit dem Jahr 2011 gehört das Ostseebad Boltenhagen der Verwaltungsgemeinschaft "Amt Klützer Winkel" mit Sitz in Klütz an.

Das Ostseebad Boltenhagen liegt nördlich der Kleinstädte Grevesmühlen und Klütz, etwa 20 km westlich von Wismar und 30 km östlich von Lübeck.

Die Gemeinde liegt im landschaftlich reizvollen Klützer Winkel direkt an der Ostsee, der Boltenhagener Bucht als Teil der Mecklenburger Bucht.

Zur Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehören die Ortsteile Boltenhagen, Redewisch, Tarnewitz und Wichmannsdorf. Das Ostseebad Boltenhagen zählt zu den ältesten deutschen Seebädern. Das Ostseebad Boltenhagen hat 2.507 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2016/ Statistisches Landesamt M-V).

Der Tourismus und die damit verbundenen Gewerbe sind strukturbestimmend. In der Gemeinde werden Gästebetten in Hotels, Pensionen, Appartamenteinrichtungen, Privatzimmern oder auf dem Campingplatz angeboten. Zwei Reha-Kliniken und sonstige Kureinrichtungen, die Ostseetherme mit Meeresschwimmhalle, Einkaufspassagen, Promenaden und Wanderwege sowie die 290 m lange Seebrücke gehören zu den Einrichtungen im Ostseebad. Die Gemeinde legt besonderen Wert auf die Sanierung und Restaurierung der alten Pensionen, die in der typischen Bäderarchitektur um die Jahrhundertwende entstanden sind. Diese Häuser prägen den Ort und geben ihm seinen besonderen Charme.

Der Ort Boltenhagen besitzt eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur mit Kurhaus, Seebrücke, Gastronomie und Badestrand.

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Flächennutzungsplan aufgestellt.

2. Allgemeines

2.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Reek" aufgestellt. Die Satzung ist seit Oktober 2004 rechtskräftig. Die bereits vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 9 liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und sind somit nicht für die vorliegende Planung relevant.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 ist für den mit Wochenendhäusern bebauten Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz Mariannenweg e.V. ein Sondergebiet Wochenendhäuser nach § 10 Abs. 3

BauNVO sowie für eine kleine Fläche am Mariannenweg ein Sondergebiet Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 9 ist im Sondergebiet Wochenendhäuser ein großes Baufenster festgesetzt, im Sondergebiet Ferienwohnungen ist ein Baufenster am Mariannenweg festgesetzt. Die vorhandenen Wochenendhäuser liegen alle innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Wochenendhäuser. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 9 getroffenen Festsetzungen erlauben eine Neustrukturierung im Rahmen der Festsetzungen, wie insbesondere die Festsetzung einer steilen Dachneigung und Dachform abweichend vom Bestand zeigt. Unabhängig davon wäre es jedoch möglich, Maßnahmen zu Erhaltung des Bestandes vorzunehmen.

Die Zielsetzung des Vereins der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. besteht darin, die Eigenart der Bebauung zu sichern, die Zulässigkeit von Steildächern zurückzunehmen und eine Überbauung der Terrassen zu ermöglichen. Dies entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 (Rechtskraft seit 29. Oktober 2004). An die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde daher der Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan für die Flächen der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. gerichtet.

2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 21. April 2016 die Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Sicherung der Eigenart der vorhandenen Bebauung,
- Rücknahme der bisherigen Zulässigkeit von Steildächern,
- Zulässigkeit der Überbauung von Terrassen.

Beim Aufstellungsbeschluss wurde zunächst das gesamte Grundstück der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. berücksichtigt (sh. nachfolgende Abbildung).

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhausiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.

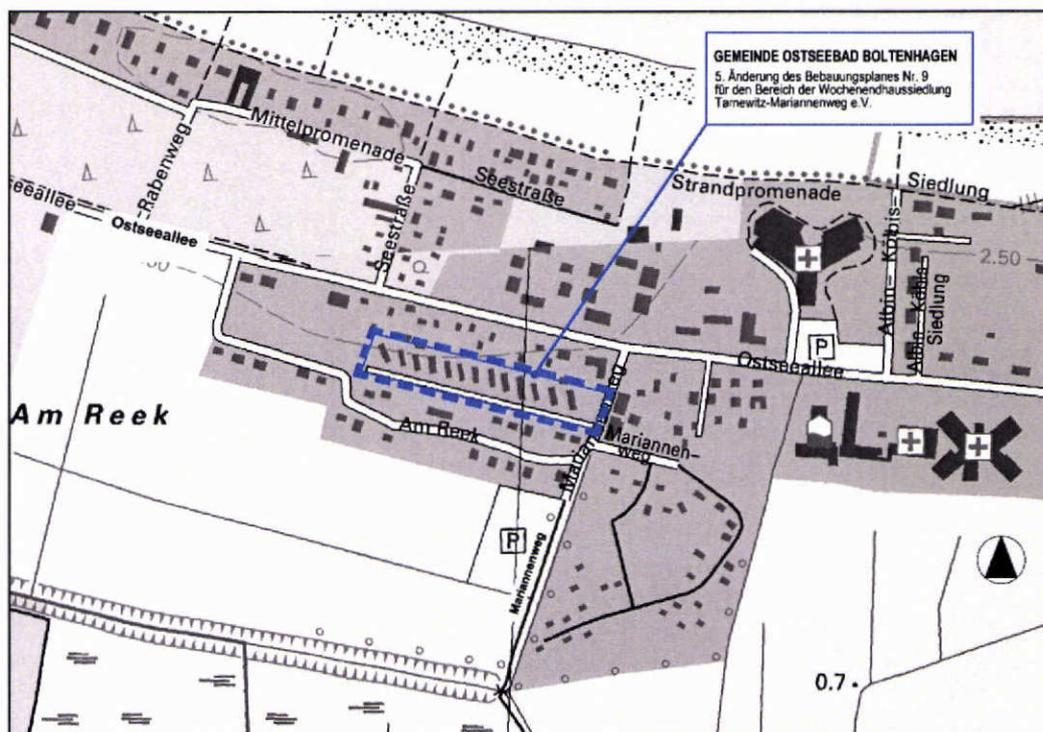


Abb. 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Stand: Aufstellungsbeschluss)

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beachtet den Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung vom 17. November 2016, wonach die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nur für den Grundstücksteil, welcher im Bebauungsplan Nr. 9 als Sondergebiet Wochenendhäuser festgesetzt wurde, vorgenommen werden soll.

Der Geltungsbereich des Entwurfes der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 in Boltenhagen umfasst den als SO Wochenendhäuser im B-Plan Nr. 9 festgesetzten Teil des Grundstückes der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die bebauten Grundstücke südlich der Ostseeallee Nr. 72 bis 90a,b,c,
- östlich: durch das im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte SO Ferienwohnungen auf dem östlichen Grundstück der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.,
- südlich: durch die bebauten Grundstücke nördlich der Straße "Am Reek" Nr. 17 bis Nr. 43,
- westlich: durch die bebauten Grundstücke nördlich der Straße "Am Reek" Nr. 15a, 15b.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.

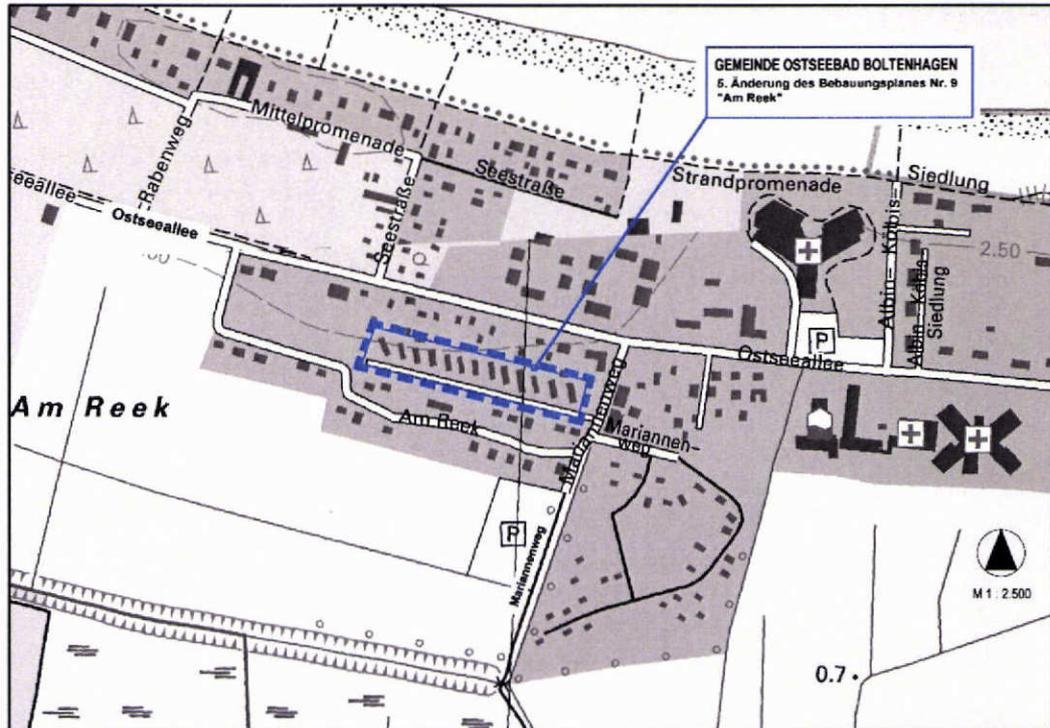


Abb. 2: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Stand: Entwurf)

2.3 Kartengrundlage

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Tarnewitz, Flur 1. Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst & Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen vom 26.10.2017, ergänzt am 30.11.2017 (Lagesystem: ETRS89/UTM33 und Höhensystem: DHHN92).

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A, im Maßstab 1: 500 mit Planzeichenerklärung,
- Text-Teil B, mit örtlichen Bauvorschriften,
- sowie der Verfahrensübersicht.

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes je nach Planungsstand dargelegt werden, beigefügt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung

- vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- 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).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Verfahren nach dem o.g. aktuellen BauGB weiter, da das Verfahren zwar vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet wurde, jedoch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erst mit dem Entwurf im Jahr 2018 erfolgt.

Da für die Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Novelle 2017 keine Überleitungsvorschriften vom Gesetzgeber festgelegt wurden, ist die aktuelle Fassung nunmehr anzuwenden.

3. Wahl des Planverfahrens für die Planaufstellung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Mit dem Verfahrensstand Entwurf gelangt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen ist. Auf Grund der Tiefe der Änderungen ist davon auszugehen, dass eine Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht zu verfolgen ist. Da mit dem Aufstellungsbeschluss noch keine Aussage zur Verfahrenswahl getätigt wurde, und somit von einem zweistufigen Verfahren auszugehen ist, wurde mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss eine Präzisierung und damit Umstellung auf das beschleunigte Verfahren vorgenommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Ortslage Boltenhagen/Tarnewitz und innerhalb der Fläche des bereits bebauten Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter dem besonderen Gesichtspunkt der Bestandserhaltung einer bestehenden Wochenendhaussiedlung ("andere Maßnahmen der Innenentwicklung") im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine maximal zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² zulässig, so dass es sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht zu beachten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist aufgrund der Größe der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Im Verfahren nach § 13a 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, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend geführt:

- Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Boltenhagen/ Tarnewitz. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Sondergebiet Wochenendhäuser festgesetzt, wie bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 8.842 m². Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.

zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher nicht erforderlich.

- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt nordwestlich an der Ostseeküste (Redewisch) und etwa 3,5 km entfernt vom Plangebiet. Das FFH-Gebiet "Wismarbucht" DE 1934 - 302) liegt in mehr als 500 m Entfernung in nordöstlicher Richtung (Tarnewitz). Das EU-Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" DE 1934 - 401 befindet sich nördlich in mehr als 350 m vom Plangebiet (Boltenhagenbucht). Aufgrund der Nutzung (die sich mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht verändert) und der Entfernung zu den vorgenannten Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im direkten Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der weiteren Umgebung ist das einstweilig gesicherte Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk" zu finden, welches sich mehr als 350 m entfernt befindet (Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes "Tarnewitzer Huk" vom 21.10.1993). Aufgrund der Nutzung (die sich mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht verändert) und der Entfernung zum Schutzgebiete bestehen keine Anhaltspunkte für seine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.
- Aufgrund der geplanten Bebauung ist keine Erhöhung der verkehrlichen Frequentierung gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten. Ebenso ist aufgrund der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der Umgebung zu erwarten.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Einzelbäume und Alleen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Gemäß §§ 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Innerhalb des Plangebiets befinden sich geschützte Bäume gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen“ vom 27.06.2013 (Baumschutzsatzung). Diese Bäume können erhalten bleiben.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde abgesehen. Es wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB bekannt gegeben, 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.

Weiterhin wurde die Öffentlichkeit hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele zu schaffen ist die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich der Wochenendhaussiedlung notwendig.

5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat im Sommer 2016 in Kraft (LEP 2016 vom 27.05.2016, GVOBl. M-V Nr. 11, vom 8.6.2016, S 322-425). Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land sowie auch das Küstenmeer betreffen. Die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30. Mai 2005 trat außer Kraft.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 sind für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Darstellungen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Nahbereich dem zentralen Ort Klütz zugeordnet.
- Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.
- Die Ostsee vor Boltenhagen ist als marines Vorbehaltsgebiet Fischerei ausgewiesen.

Auf der Halbinsel Tarnewitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffen:

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar
- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbereich Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße L 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrug - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau.

5.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

5.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Der GLRP Westmecklenburg wurde von Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben und nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

5.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist diese Fläche wie folgt dargestellt:

- Sondergebiet Wochenendhäuser (§ 10 Abs. 3 BauNVO).

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ist nicht vorzunehmen.

5.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt vor.

5.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.

Im weiteren Umkreis liegen jedoch folgende Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet "Wismarbucht" DE 1934-302 (Entfernung zum Plangebiet mehr als 500 m)
- FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (Entfernung zum Plangebiet ca. 3,5 km)
- EU-Vogelschutzgebiet SPA "Wismarbucht und Salzhaff" DE 1934-401 (Entfernung zum Plangebiet ca. 350 m).

Aufgrund der Nutzung (die sich mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht verändert) und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Im weiteren Umkreis liegt jedoch das einstweilig gesicherte Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk" (mehr als 350 m entfernt vom Plangebiet). (Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes "Tarnewitzer Huk" vom 21.10.1993). Aufgrund der Nutzung (die sich mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht verändert) und der Entfernung zum Schutzgebiet bestehen keine Anhaltspunkte für seine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.

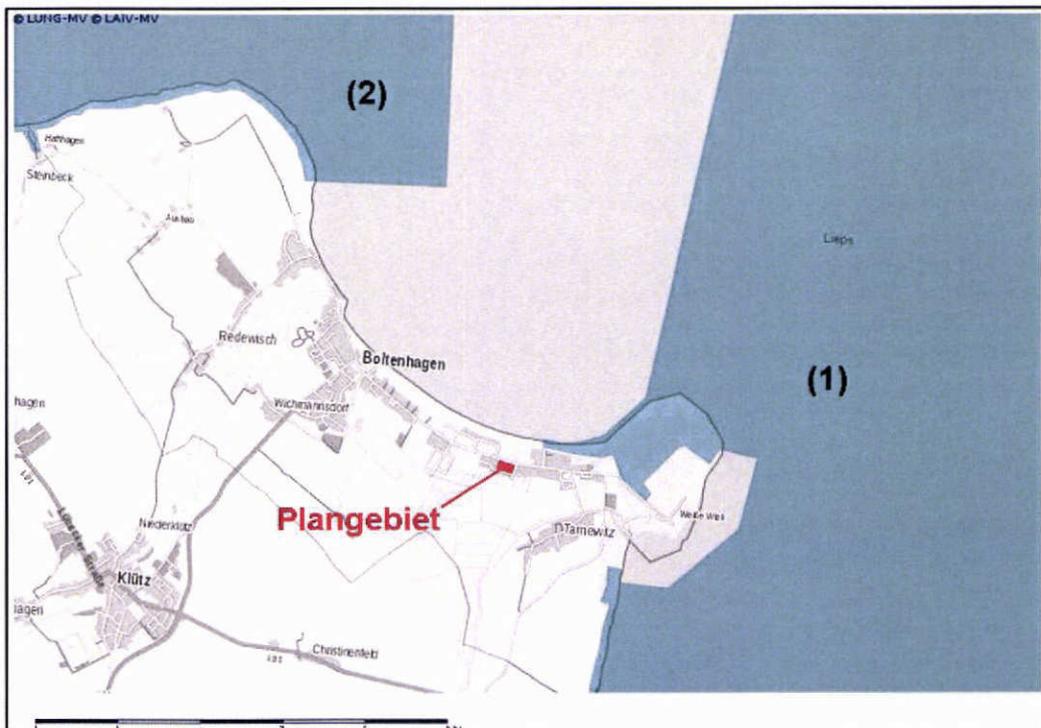


Abb. 3: FFH-Gebiet "Wismarbucht" (1) und "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (2) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php, Stand: 22.02.2018)

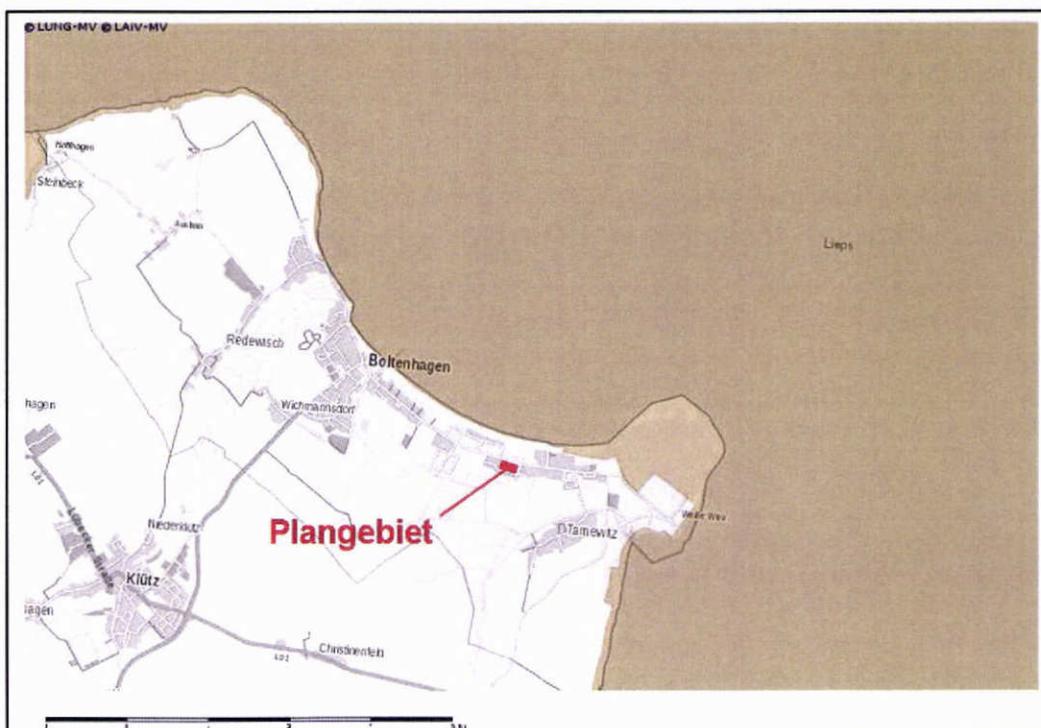


Abb. 4: SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php, Stand: 22.02.2018)

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.

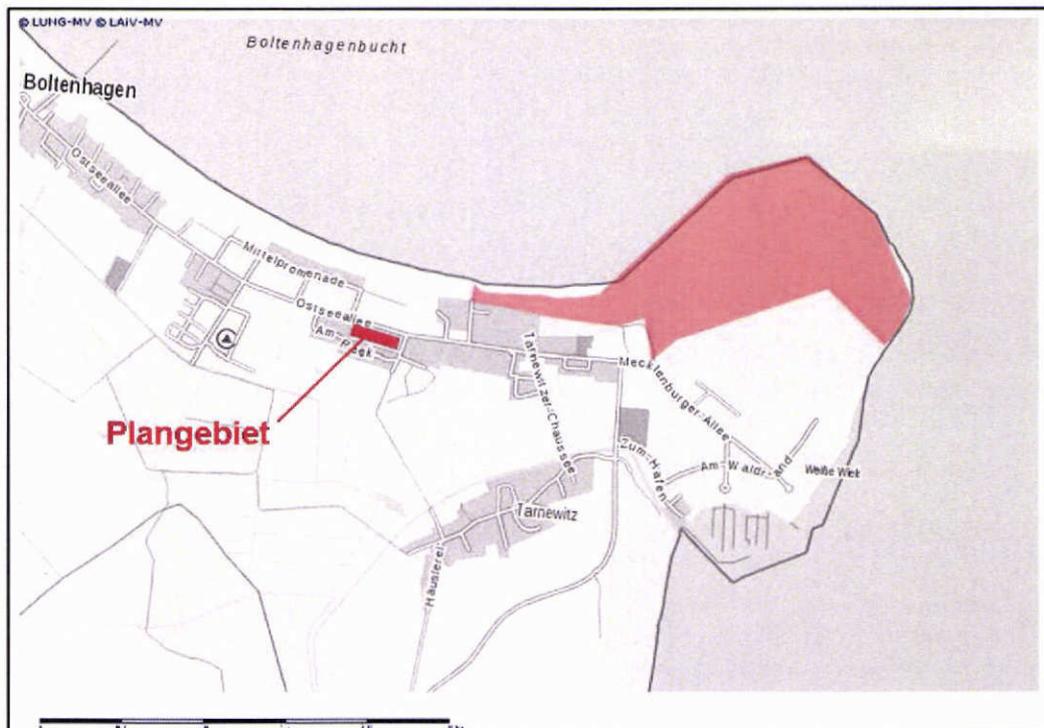


Abb. 5: einseitig gesichertes Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk" (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php, Stand: 22.02.2018)

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich ca. 100 m vom Küstenschutzgebiet der Ostseeküste entfernt.

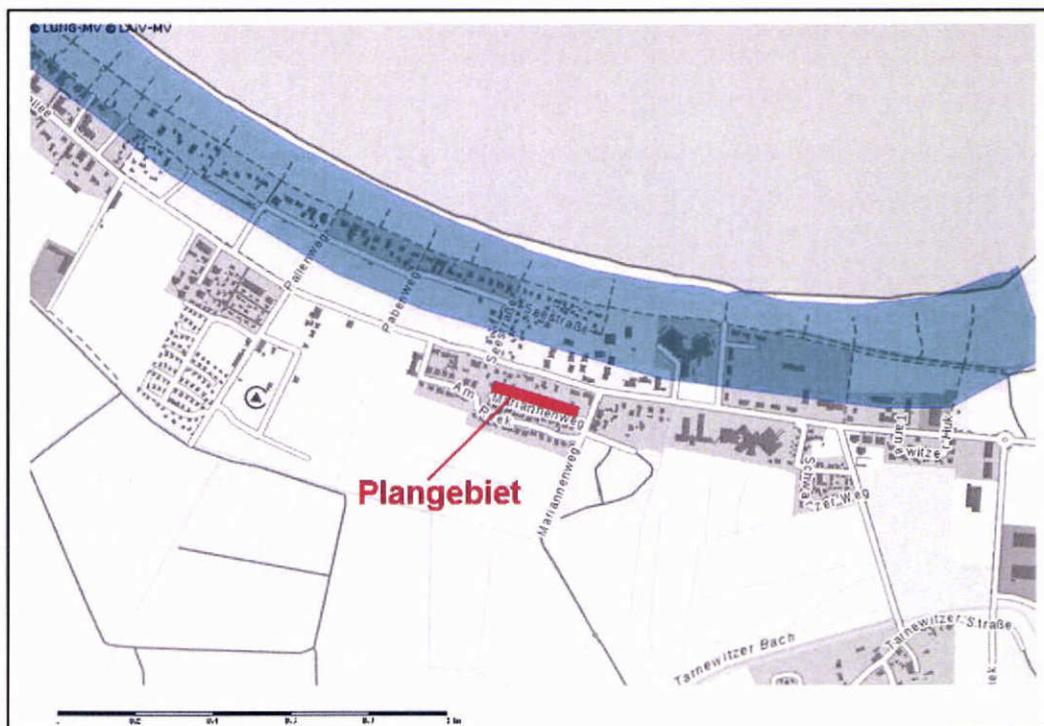


Abb. 6: Küstenschutzgebiet in Boltenhagen (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php, Stand: 22.02.2018)

Im Plangebiet und seiner Umgebung befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet.

Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes (Hochwasserschutz); es liegt im potenziell hochwassergefährdeten Bereich (hierzu wird auf die Darlegungen unter dem Pkt. Hochwasserschutz dieser Begründung verwiesen).

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Es befinden sich innerhalb des Plangebiets geschützte Bäume gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen“ vom 27.06.2013 (Baumschutzsatzung). Nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume und Alleen und Baumreihen sind nicht vorhanden.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Ursprungsplan). Es gilt hier bislang der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9. Der Bebauungsplan Nr. 9 ist seit Oktober 2004 rechtskräftig. Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht relevant.

Der Verein Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. teilte als Eigentümer des Grund und Bodens das Eigentum gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf (Miteigentumsanteile gemäß Teilungserklärung).

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist bereits mit Wochenendhäusern bebaut und - bis auf eine noch unbebaute Fläche am Mariannenweg - wurde entsprechend der bestehenden Nutzung die Festsetzung eines Sondergebietes Wochenendhäuser mit dem Ursprungsbebauungsplan getroffen. Für das SO Wochenendhäuser wurde die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Fläche pro Einheit (GR 60 m² pro Einheit) und 1 Vollgeschoss festgesetzt. Weiterhin sind Hausgruppen zulässig. Und es sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 50° zulässig. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 9 getroffenen Festsetzungen erlauben eine Neustrukturierung im Rahmen der Festsetzungen, wie insbesondere die Festsetzung einer steilen Dachneigung und Dachform abweichend vom Bestand zeigt. Unabhängig davon wäre es jedoch möglich, Maßnahmen zu Erhaltung des Bestandes vorzunehmen.

Der Verein Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. ist Eigentümer des Grundstücks im Plangeltungsbereich. Auf dem Grundstück befindet sich eine Wochenendhaussiedlung mit insgesamt 40 Bungalows im Bestand. Die Bungalows sind derzeit auch genutzt. Das Eigentum wurde gemäß § 8 Wohneigentumsgesetz (WEG) in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) in einer Teilungserklärung geregelt wurde. Regelungen zur Nutzung wurden weitergehend mit der Teilungserklärung getroffen, wie z.B. Nutzung des Vorgartens und eines Stellplatzes.

4 Bungalows wurden in einer Hausgruppe mit 4 Bungalows errichtet (Nr. 1 bis Nr. 4). Die weiteren 36 Bungalows wurden in 12 Hausgruppen mit je 3 Bungalows errichtet (Nr. 5 bis Nr. 37, Nr. 1a, 1b, 1c). Die Bungalows sind eingeschossig und besitzen in der Regel ein flach geneigtes Pultdach.

Die überwiegende Anzahl der Bungalows wurde in den 1970er Jahren errichtet. Die Bungalowsiedlung wurde um 3 Bungalows in den 1980er Jahren ergänzt.

In der Regel wurden die Bungalows auf einem rechteckigen Grundriss errichtet, in 3er Gruppen. Zu jedem Bungalow gehört eine trapezförmige Terrasse, die bei der jeweiligen 3er Gruppe in einer Bauflucht errichtet wurde.



Abb. 7: 3er Hausgruppe der Bungalows Nr. 25, 26, 27

Bei einigen Wochenendhäusern wurde die Terrasse bereits (ganz oder teilweise) überbaut. In diesen Fällen wurde in der Regel das Pultdach nicht fortgeführt, sondern "abgeknickt", so dass ein unsymmetrisches Satteldach entstand.

Die Wochenendhaussiedlung ist über den Mariannenweg verkehrlich zu erreichen. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Gelände vorhanden. Die einzelnen Bungalows sind über Stichwege, die von einem Hauptweg abzweigen, fußläufig zu erreichen.

Außerhalb des Plangebietes

Im Osten setzt sich das Grundstück des Wochenendhausvereines außerhalb des Plangebietes bis an den Mariannenweg fort. Hier ist keine Bebauung vorhanden. Über den östlich gelegenen Mariannenweg ist das Gelände des Wochenendhausvereines zu erreichen.

Ansonsten grenzt an das Plangebiet Wohnbebauung an (gemäß dem Bebauungsplan Nr. 9).

6.2 Naturräumlicher Bestand

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich zwischen Ostseeallee und der Straße Am Reek und umfasst eine Wochenendhaussiedlung mit insgesamt 40 Bungalows. Die Wochenendhaussiedlung ist von Wohnbebauung umgeben.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Bungalows, die jeweils in 3er Gruppen angeordnet sind. Die Bungalows sind derzeit auch genutzt und werden von Ziergärten umgeben. In den Ziergärten ist ein hoher Anteil an Koniferen und intensiv gepflegter Rasenfläche vorhanden. Vereinzelt sind Beete angelegt. Die Ziergärten sind in einem gepflegten Zustand.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich geschützte Bäume (Pappeln, Birke) gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen“ vom 27.06.2013 (Baumschutzsatzung). Diese Bäume können erhalten bleiben.

In südliche Richtung ist die Wochenendhaussiedlung von einer Siedlungshecke umgeben. Diese ist für die fußläufigen Stichwege zu den Bungalows unterbrochen.

Entlang der Hecke ist ein befestigter Fußweg angelegt. An diesen schließt sich in südliche Richtung ein schmaler Grünstreifen aus artenarmen Zierrasen. Daran angrenzend befindet sich der Mariannenweg. Dieser ist ein unbefestigter Weg aus Kies. Über den Mariannenweg ist die Wochenendhaussiedlung zu erreichen. Im südlichsten Bereich befindet sich ein breiter Grünstreifen aus artenarmen Zierrasen. Dieser wird als Stellplatzfläche genutzt.

7. Planungsziele

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 mit verschiedenen Änderungen. Als Grundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 dient die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, welche seit Oktober 2004 rechtskräftig ist.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 9 getroffenen Festsetzungen erlauben eine Neustrukturierung im Rahmen der Festsetzungen, wie insbesondere die Festsetzung einer steilen Dachneigung und Dachform abweichend vom Bestand zeigt. Unabhängig davon wäre es jedoch möglich, Maßnahmen zu Erhaltung des Bestandes vorzunehmen.

Die Zielsetzung des Vereins der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. besteht darin, die Eigenart der Bebauung zu sichern, die Zulässigkeit von Steildächern zurückzunehmen und eine Überbauung der Terrassen zu ermöglichen.

Eine Intensivierung der Nutzung ist nicht geplant.

Die Erschließung des Grundstückes des Wochenendhausvereines ist bereits vorhanden; Anpassungen oder Änderungen, die planungsrechtlich relevant sind, sind nicht vorgesehen.

8. Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

8.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, § 10 Abs. 3 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird - wie bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt - als "Sondergebiet Wochenendhäuser" gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO vorgenommen.

Dies entspricht sowohl dem vorhandenen Bestand als auch dem weiteren Planungsziel.

Es handelt sich um ein Sondergebiet, das der Erholung dient.

Aufgrund des § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan festzusetzen. Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 wurde eine maximale Grundfläche von 60 m² pro Einheit festgesetzt. Da nun die planerische Absicht besteht, die Überbauung der Terrassen (ganz oder teilweise) zuzulassen, wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 eine maximale Grundfläche von 70 m² pro Einheit festgesetzt. Im Bestand wurden Grundrissflächen inklusive Terrassen von 63 m² bis 75 m² ermittelt; davon abweichend wurden für die Wochenendhäuser Nr. 1 bis 4 42 m² 49 m² ermittelt. Eine Größe von 70 m² wird als ausreichend erachtet, da bis auf 3 Wochenendhäuser dieser Wert mit dem Bestand inklusive Terrasse eingehalten wird. Für diese 3 Wochenendhäuser würde eine komplette Überbauung der Terrasse somit nicht von den Festsetzungen gedeckt sein. Die festgesetzte Grundfläche der Wochenendhäuser gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ist als Grundrissfläche der Wochenendhäuser ohne übliche Dachüberstände und ohne nicht umschlossene Terrassen zu ermitteln (Urteil OVG Greifswald vom 18.04.2012, 3 L2/08). Da die Terrassen bereits versiegelt sind, wird der Grad der Versiegelung hierdurch insgesamt nicht erhöht.

Die textliche Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 beibehalten.

Unabhängig von der Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Eigentum gemäß § 8 Wohneigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt wurde.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Für das Sondergebiet Wochenendhäuser wurde das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- Anzahl der Vollgeschosse
- Traufhöhe als Höchstmaß
- Firsthöhe als Höchstmaß
- Oberkante Gebäude als Höchstmaß.

Weiterhin wurde die Grundfläche pro Einheit als Höchstmaß gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt (siehe hierzu Pkt 8.1 Art der baulichen Nutzung).

Das Gebiet ist bereits bebaut und eine Intensivierung der Versiegelung ist mit der vorliegenden Änderung der Planung nicht vorgesehen.

Die Höhen der Gebäude werden unter Berücksichtigung des Bestandes als Höchstmaß für das gesamte Baugebiet festgesetzt. Die Festsetzungen richten sich nach dem vorgefundenen Höchstmaß im Bestand und wurden als Höhen über NHN (DHHN92) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen entsprechen in etwa einer Höhe von max. 3,60 m über der Oberkante des Geländes (Traufhöhe), von max. 4,50 m über der Oberkante des Geländes (Oberkante Pultdach) und von max. 4,80 m über der Oberkante des Geländes (Firsthöhe).

Die oberen Bezugspunkte sind mittels textlicher Festsetzung definiert.

6.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 wurde festgesetzt, dass die Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sein sollen (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, § 22 BauNVO). Diese Festsetzung wurde mit dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beibehalten.

Aufgrund einer Anregung wurde dies jedoch dahingehend angepasst, dass nur Einzelhäuser zulässig sein sollen. Die Wochenendhäuser sind in der Regel zu Dritt, teilweise auch zu Viert, aneinander gebaut. Die Wochenendhäuser stehen auf einem Grundstück; eine Teilung des Grundstücks ist nicht beabsichtigt. Die Gemeinde hat die Ausführungen des Einwenders, die die Hausgruppe i.S. der Bauweise betreffen, geprüft und folgt der Anregung. Statt der Zulässigkeit von ausschließlich Hausgruppen wird nun die Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Baugrenzen festgesetzt, so dass der bauliche Bestand der Wochenendhäuser inklusive anschließender und zugehöriger Terrassen umschlossen werden. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Bebauung mit den Hauptanlagen nur innerhalb des baulichen Bestandes erfolgt. Terrassen sind eingeschlossen, da künftig die Möglichkeit bestehen soll, diese ganz oder teilweise zu überbauen.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 war eine Baugrenze als flächenhafte Ausweisung festgesetzt, ohne Orientierung am baulichen Bestand.

8.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Weitergehende Festsetzungen zur Höhenlage, wie der Höhenlage des Fußbodens Erdgeschoss, wurden für das Baugebiet nicht getroffen, da hier baulicher Bestand überplant wird und dieser weiterhin genutzt werden soll. In

diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen der Traufhöhe, Oberkante und Firsthöhe zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude als ausreichend erachtet.

8.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Regelungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wurden mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 nicht getroffen. Da hier ein Bestandsgebiet überplant wird, werden Regelungen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich auch weiterhin nicht getroffen.

Unabhängig von der Bauleitplanung ist das Eigentum gemäß § 8 Wohneigentumsgesetz (WEG) in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) in einer Teilungserklärung geregelt wurde. Regelungen zur Nutzung wurden weitergehend mit der Teilungserklärung getroffen, wie z.B. Nutzung des Vorgartens und eines Stellplatzes.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden diese Festsetzungen für das festgesetzte Wochenendhausgebiet angepasst.

Da mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 auch eine Überbauung der Terrassen zulässig sein soll, wurde eine Festsetzung zur Lage der Baukörper getroffen. Auch bei Umbauten des baulichen Bestandes soll künftig gewährleistet sein, dass sich die Bebauung harmonisch in den Bestand einfügt. Da sich die Fluchten, die von den Terrassen im Bestand gebildet werden, bei den Wochenendhäusern Nr. 5 bis Nr. 37 als prägend zeigen, wird hierauf in den Festsetzungen Bezug genommen und auf deren Einhaltung besonderer Wert gelegt. Es besteht die Zielsetzung, dass die Baufluchten, die von den Terrassen im Bestand gebildet werden, aufzunehmen sind. Dies ist sowohl für die Terrassen selbst als auch für eine teilweise oder komplette Überbauung zu beachten. Wird keine Überbauung der Terrasse vorgenommen, sind die vom baulichen Bestand geprägten Baufluchten zu beachten.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan zunächst mit dem Entwurf unverändert übernommen. Aufgrund von Anregungen der Beteiligungsverfahren wurden Anpassungen vorgenommen.

Die Dachform wurde unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes getroffen. Somit wurden die Pultdächer und unsymmetrischen Satteldächer als zulässig festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Höhenfestsetzungen (Trauf-, Firsthöhe, Oberkante) ergibt sich die Zulässigkeit von flach geneigten Dächern. Die ursprüngliche Zulässigkeit von steil geneigten Satteldächern und Krüppelwalmdächern wird nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der flachen Dachneigung wurde die Zulässigkeit der Dacheindeckung entsprechend erweitert.

Da Dachaufbauten nicht errichtet werden sollen, ist die diesbezügliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9 nicht für das Wochenendhausgebiet zutreffend und wurde gestrichen. Stattdessen wurde eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Dachaufbauten aufgenommen.

Vor dem Hintergrund der Nutzung von regenerativen Energien wurde eine Festsetzung aufgenommen, die klarstellt, dass die Zulässigkeit von Solaranlagen von den Festsetzungen unberührt ist.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen, die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 getroffen wurden, werden für das Plangebiet nicht als zutreffend erachtet und entfallen somit künftig. Da hier ein Bestandsgebiet überplant wird, was nur am Mariannenweg an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt und von dort einsehbar ist, werden Regelungen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich nicht getroffen. Gleiches gilt für die Festsetzung zu den Einfriedungen.

Klarstellend wurde in den örtlichen Bauvorschriften zu Dächern und Fassaden der Bezug zu den Nebengebäuden aufgenommen.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Bestandes und dem Ziel, die vorhandene Farbigkeit der Siedlung aufzugreifen, wird aufgrund einer Anregung anstelle der Festsetzung des roten bis rotbraunen Sichtmauerwerks helles Sichtmauerwerk zugelassen.

Aufgrund der Lage innerhalb der Bebauung, ohne Lage des Plangebiets an einer öffentlichen Fläche, wird auf die Festsetzung zur Unzulässigkeit der feststehenden Markisen verzichtet.

Die Festsetzungen zu den sonstigen baulichen Anlagen und Ordnungswidrigkeiten gelten weiterhin.

10. Immissions- und Klimaschutz

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Wochenendhausgebiet ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Das Verkehrsaufkommen wird sich aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht verändern.

Aufgrund des bestandsichernden Charakters der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden keine Änderungen der städtebaulichen und sonstigen Situation gegenüber dem bisherigen Planungsstand und dem Bestand erwartet.

Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Es ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation.

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde.

Aufgrund der Lage ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 eingehalten werden können.

11. Verkehrliche Erschließung

11.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Boltenhagen, südlich der Ostseeallee, der alleinigen Hauptverkehrsachse Boltenhagens, welche parallel zur Ostseeküste verläuft. Das Plangebiet ist über den Mariannenweg mit einer Ein-/Ausfahrt verkehrlich angebunden.

Boltenhagen ist über die Landesstraße L03 (Boltenhagen-Klütz-Grevesmühlen-Schwerin) als überregionale Anbindung erschlossen sowie über die Erschließungsstraße Tarnewitz-Eulenkrug, welche bei Oberhof/ Eulenkrug an die Landesstraße L01 (Klütz – Wismar) als zweite überregionale Anbindung besteht.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets in Boltenhagen ist davon auszugehen, dass die Nutzer der Wochenendhäuser sowohl aus östlicher Richtung (Wismar) als auch aus westlicher Richtung (Klütz) anreisen werden.

Das Ostseebad Boltenhagen ist mit seinen bestehenden Straßen und Wegen hinreichend an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen.

Da die Situation des Verkehrs im Ostseebad insgesamt verbessert werden soll, stellt die Gemeinde zur gesamtheitlichen Betrachtung ein Verkehrskonzept auf.

11.2 Interne Erschließung

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin – wie bereits im Bestand – durch die Anbindung an den Mariannenweg. Das Grundstück des Wochenendhausvereines liegt direkt an der öffentlichen Straße Mariannenweg an.

Innerhalb der Wochenendhaussiedlung werden über einen privaten Weg die Wochenendhäuser und die Stellplätze erreicht.

Festsetzungen des Weges und der Stellplätze sind nicht erforderlich und werden mit der Bauleitplanung nicht vorgenommen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind geregelt. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht. Aufgrund des bestandssichernden Charakters der Festsetzungen wird ein Erfordernis zur Anpassung der Ver- und Entsorgung der Wochenendhaussiedlung nicht erwartet; diesbezügliche Probleme sind nicht bekannt.

Im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden auch die Stellungnahmen der Ver- und Entsorger eingeholt.

12.1 Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser

Der Planbereich wird bereits über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt sowie das Schmutzwasser entsorgt.

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 haben keine Auswirkungen auf die Belange des Zweckverbandes.

Das Niederschlagswasser ist weiterhin auf dem Grundstück zu verwerten bzw. zu versickern.

12.2 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat für das Gemeindegebiet die "Löschwasserbedarfsermittlung für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW" aufgestellt. Dieser Löschwasserbedarfsermittlung ist für das Plangebiet (Mariannenweg 1 - 37) zu entnehmen, dass ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu sichern ist; es sind hierfür 2 Hydranten heranzuziehen:

- UFH Nr. 1641, > 96 m³/h, Lage: Mariannenweg 1c,
- UFH Nr. 1642, > 96 m³/h, Lage: Mariannenweg.

Somit geht die Gemeinde davon aus, dass die Löschwasserversorgung (Grundschutz) für das Plangebiet gesichert ist.

Desweiteren sind im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung von Baumaßnahmen - über die Bauleitplanung hinaus - die gesetzlichen Anforderungen an die Erreichbarkeit bebauter bzw. bebaubarer Flächen zu beachten (Zufahrten, Bewegungsflächen, Aufstellflächen für die Feuerwehr).

12.3 Energie

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Versorgung mit Energie über die vorhandenen Anlagen abgesichert ist.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die Anlagen der E.DIS Netz GmbH. Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas erfolgt über die Anlagen der Hanse Gas GmbH. Die einzelnen Wochenendhäuser sind größtenteils versorgt. Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

12.4 Fernmeldeversorgung

Für das bereits bebaute Grundstück des Wochenendhausvereins besteht bereits eine Anbindung an das Netz. Aufgrund der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass keine weiteren Anforderungen bestehen. Der Bestand der Telekommunikationsanlagen wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

Laut Telekommunikationsgesetz ist die Telekom nicht zur Versorgung von Wochenendhausgrundstücken verpflichtet. Die gesetzlichen Regelungen sind außerhalb der Bauleitplanung zu beachten.

12.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Vorhaben des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes sind zu beachten.

13. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.
Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung im Bereich der Wochenendhaussiedlung bereits vorhanden ist und derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 über den Bestandsschutz hinaus geregelt ist.

Dennoch sind die gesetzlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen der Naturschutzgesetzgebung bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu berücksichtigen.

13.1 UVP-Recht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.
Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

13.2 Natura 2000

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete. Im weiteren Umkreis liegen jedoch folgende Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet "Wismarbucht" DE 1934-302 (Entfernung zum Plangebiet mehr als 500 m)
- FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (Entfernung zum Plangebiet ca. 3,5 km)
- EU-Vogelschutzgebiet SPA "Wismarbucht und Salzhaff" DE 1934-401 (Entfernung zum Plangebiet ca. 350 m).

Aufgrund der Nutzung (die sich mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht verändert) und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

Zur Lage der Gebiete auch Punkt 5.7 „Schutzgebiete/ Schutzobjekte“ dieser Begründung.

13.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

13.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

13.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

13.3.3 Relevanzprüfung

Das Plangebiet umfasst eine Wochenendhaussiedlung mit insgesamt 40 Bungalows im Bestand sowie die zu den Bungalows gehörenden Vorgärten mit Siedlungsgehölzen und Rasenflächen. In den Ziergärten ist ein hoher Anteil an Koniferen und intensiv gepflegter Rasenfläche vorhanden. Vereinzelt befinden sich Bette auf dem Plangebiet. Die Ziergärten sind in einem gepflegten Zustand.

In südliche Richtung ist die Wochenendhaussiedlung von einer Siedlungshecke umgeben. Die Wochenendhäuser unterliegen derzeit einer Nutzung. Zu jedem Bungalow gehört eine trapezförmige Terrasse. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage sowie der bestehenden Bebauung und Nutzung besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorhandenen anthropogenen Nutzungen keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Als potentielle Brutplätze kommen die innerhalb des Vorhabengebietes sowie die im Umgebungsbereich vorkommenden Gehölze infrage. Diese bleiben erhalten.

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage Boltenhagen und den damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen ist anzunehmen, dass im Plangebiet brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs angehören. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störeffindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen negativen Auswirkungen auf maßgebliche Bestandteile von Habitaten von Brutvogelarten auf der Vorhabenfläche. Wechselbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Rastvögel

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der bestehenden Bebauung nicht zu rechnen. Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist durch Gehölze und Wohnbebauung stark strukturiert und daher als Rastgebiet für Zugvögel nicht relevant.

II sämtliche Arten des Anhangs Iva

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der unmittelbar angrenzenden anthropogenen Nutzungen des Siedlungsraumes ist nicht mit einem Vorkommen von Arten der Anhänge IVa und IVb der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Absätzen 1 und 2 des § 44 BNatSchG werden nicht berührt. Die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 des § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

13.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eine Intensivierung der Nutzung ist nicht geplant. Die Erschließung des Grundstückes des Wochenendhausvereines ist bereits vorhanden. Anpassungen oder Änderungen, die planungsrechtlich relevant sind, sind nicht vorgesehen.

Im Falle von baubedingten Maßnahmen kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Bebauung und Nutzung sowie durch die umgebende Wohnbebauung anthropogen vorgeprägt. Eine Intensivierung der Nutzung ist nicht geplant. Auf den angelegten vorhandenen Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches haben sich bereits kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickelt. Diese Biotope nehmen eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes ein.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind aufgrund der nicht veränderten Nutzung keine Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet ist bereits anthropogen vorbelastet. Eine Nutzung der Grundstücke des Wochenendhausvereines ist bereits vorhanden. Die Arten sind bereits an Lärm und Störreize gewöhnt. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung sind die Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

13.3.5 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen negativen Auswirkungen auf maßgebliche Bestandteile von Habitaten von Brutvogelarten auf der Vorhabenfläche. Wechselbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sowie der angrenzenden anthropogenen Nutzung des Gebietes ist nicht mit einer maßgeblichen Habitatfunktion von Arten der Anhänge IVa und IVb der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Das Plangebiet weist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung keinen geeigneten Standort für geschützte Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

13.4 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher nicht erforderlich.

Im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 sind keine Ausgleichs- und Ersatzbelange für das Plangebiet festgelegt, da auch damals bereits ein Bestandsgebiet überplant wurde.

Der Baumbestand auf dem Areal des Wochenendhausgebietes wurde im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Oktober 2017 und Februar 2018 aufgenommen. Bäume, die nach dem Naturschutzausführungsgesetz M-V

(§ 18, § 19) gesetzlich geschützt sind, wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Es sind jedoch Bäume vorhanden, die nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013) geschützt sind. Diese können erhalten bleiben. Die geschützten Bäume wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

13.5 Naturschutz

Das Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) ist zu beachten.

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt außerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens (150 m) gemäß § 29 NatSchAG M-V.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Es befinden sich innerhalb des Plangebiets geschützte Bäume gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen“ vom 27.06.2013 (Baumschutzsatzung). Nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume und Alleen und Baumreihen sind nicht vorhanden.

13.6 Küstenschutz

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich ca. 100 m vom Küstenschutzgebiet der Ostseeküste entfernt. Hierzu auch sh. 5.7 "Schutzgebiete-Schutzobjekte" dieser Begründung.

13.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet; es wurde kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes (Hochwasserschutz); es liegt im potenziell hochwassergefährdeten Bereich.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b WHG. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) seit dem 5. Januar 2018 in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Die nachrichtliche Übernahme wurde im Text - Teil B entsprechend vorgenommen.

Das Hochwasserschutzsystem ist ausgebaut, so dass der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN. Beeinträchtigungen können bereits bei Hochwasserständen unter 3,20 m über NHN erfolgen; bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen; das Risiko ist durch den Bauherren zu tragen. Die Bebauung im Plangebiet und der Umgebung ist bereits vorhanden.

Die Höhenlage des Geländes liegt bei ca. 1m bis ca. 1,30 m über NHN, also unterhalb der Höhe des BHW.

Im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V ist dargelegt, dass für den Bereich Boltenhagen verschiedene Küsten- und Hochwasserschutzmaßnahmen realisiert wurden. Es handelt sich hier um Deiche, um Wald als biologische Küstenschutzmaßnahme und Hochwasserschutzdünen sowie Strandaufspülungen, die realisiert wurden. Die von der Planung berührte Fläche befindet sich in dem überflutungsgefährdeten Bereich, so wie der größte Teil der Ortslage. Die Überflutungsgefahr besteht für die Ortslage Boltenhagen, wenn die vorhandenen dichteschließenden Hochwasserschutzbauwerke und Anlagen ohne Wirkung wären. Insofern geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weiterhin davon aus, dass die Fläche durch die vorgelagerten Küstenschutzmaßnahmen hinreichend gesichert ist.

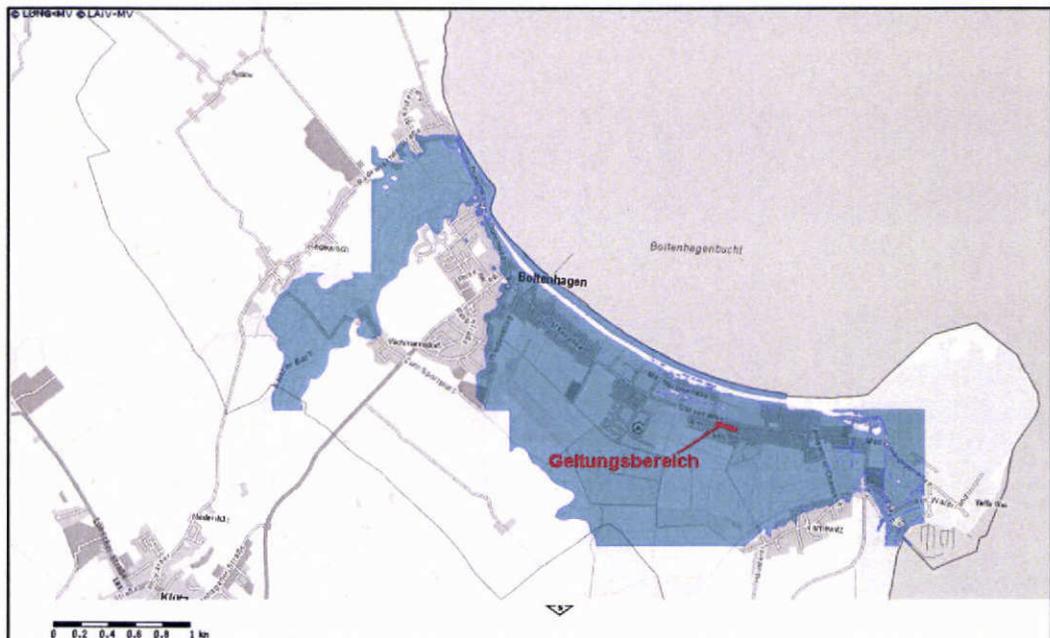


Abb. 8: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal (www.gaia-mv.de))

Weiteren Karten des Kartenportals (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL) ist zu entnehmen, dass für das Gebiet südlich der Hochwasserschutzanlagen - also auch für das Plangebiet - eine Gefahr der Überflutung mit niedriger Wahrscheinlichkeit eingeschätzt wird. Eine Überflutung der Ortslage - und damit auch des Plangebietes - ist nur bei einem Extremereignis, d.h. einem Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit, anzunehmen. Im Bereich der Küste wird ein 200-jährliches Ereignis (HW 200) zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) herangezogen und die Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen getroffen.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.

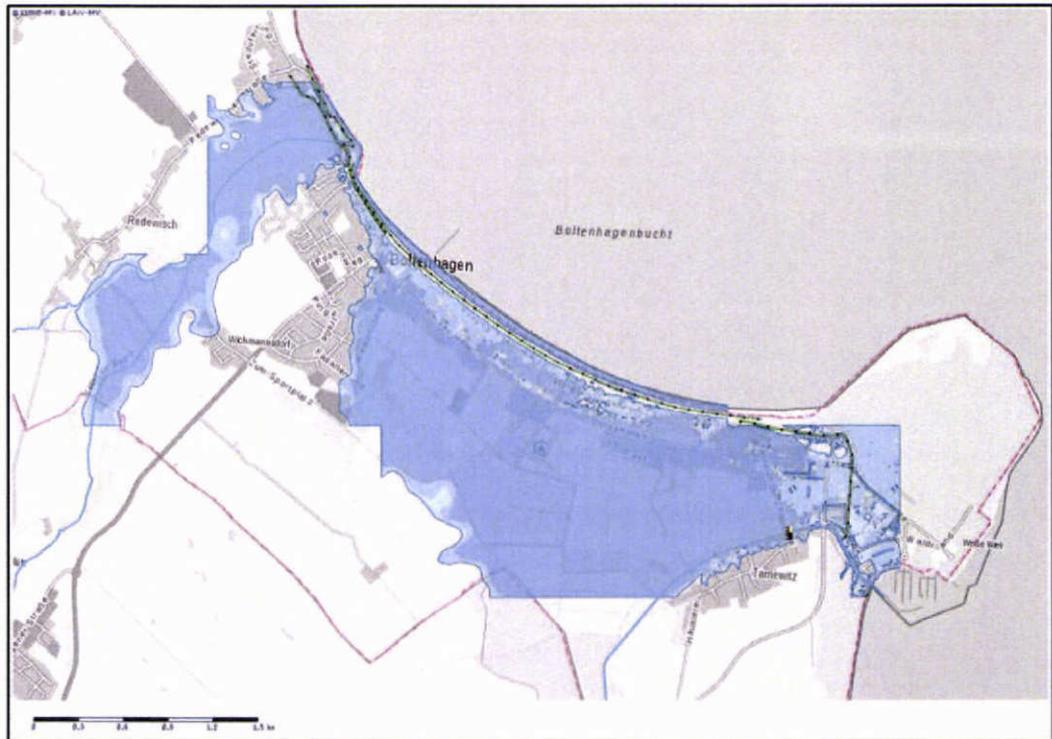


Abb. 9: Gefahrenkarte - niedrige Wahrscheinlichkeit
(www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL,
Stand: 15.02.2018)

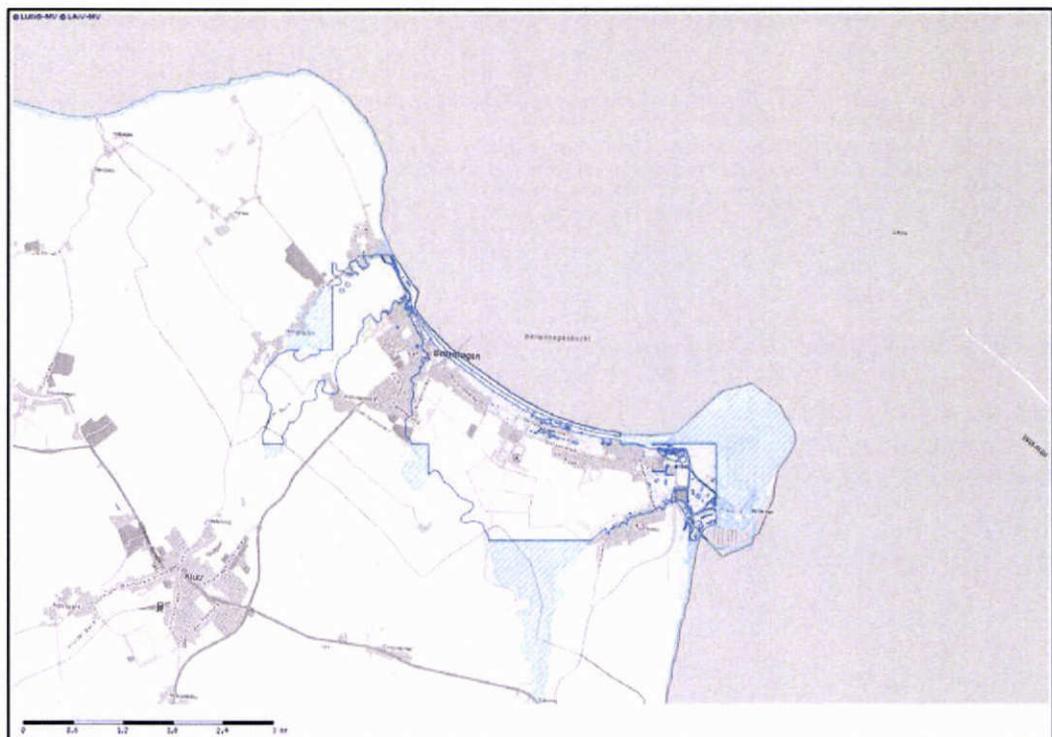


Abb. 10: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit/
Extremereignis
(www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL,
Stand: 15.02.2018)

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.

Die Flächen der Ortslage sind nicht als potentieller Überflutungsraum für ein Ereignis hoher Wahrscheinlichkeit (20-jähriges Ereignis (HW 20)) und auch nicht für ein Ereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit (200-jähriges Ereignis (HW 200)) angegeben (sh. nachfolgend Abbildungen).

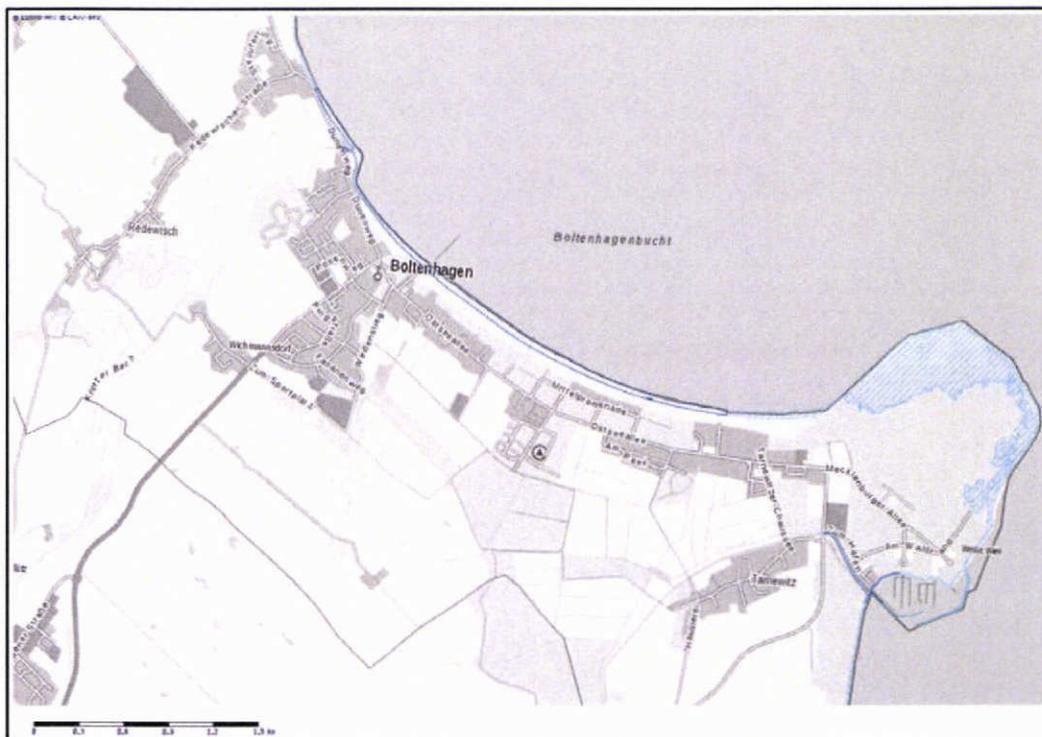


Abb. 11: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis hoher Wahrscheinlichkeit (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL, Stand: 15.02.2018)



Abb. 12: Potentielle Überflutungsräume für ein Ereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit (www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL, Stand: 15.02.2018)

Hiernach sind die ostseeseitigen Flächen "vor" den Hochwasserschutzanlagen als potenzielle Überflutungsräume (dunkelblaue Linie = potentiell signifikante Hochwasserrisikogebiete nach HWRM-RL, hellblau schraffierte Flächen = über die HWRM-RL hinausgehende potentielle Überflutungsräume) angegeben.

13.8 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch die geplante Möglichkeit zur Sicherung der Eigenart der vorhandenen Bebauung, der Rücknahme der bisherigen Zulässigkeit von Satteldächern und der Zulässigkeit der Überbauung von Terrassen nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung bleiben unverändert. Erhöhte Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung des Bereichs der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. nicht zu erwarten. Mit der geplanten Bebauung ist keine stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden, da keine Intensivierung der Nutzung erfolgt.

Das Plangebiet befindet sich im Risikogebiet „Küstengebiet West“ nach der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL); das Plangebiet liegt im hochwassergeschützten Bereich (Abb. 13). Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.

Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Bemessungshochwasserstand der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Es ist nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen.

Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keine Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Da das Gelände der Gemeinde größtenteils unter 3,20 m ü. NHN liegt, befindet sich ein Großteil der Gemeindefläche innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes.

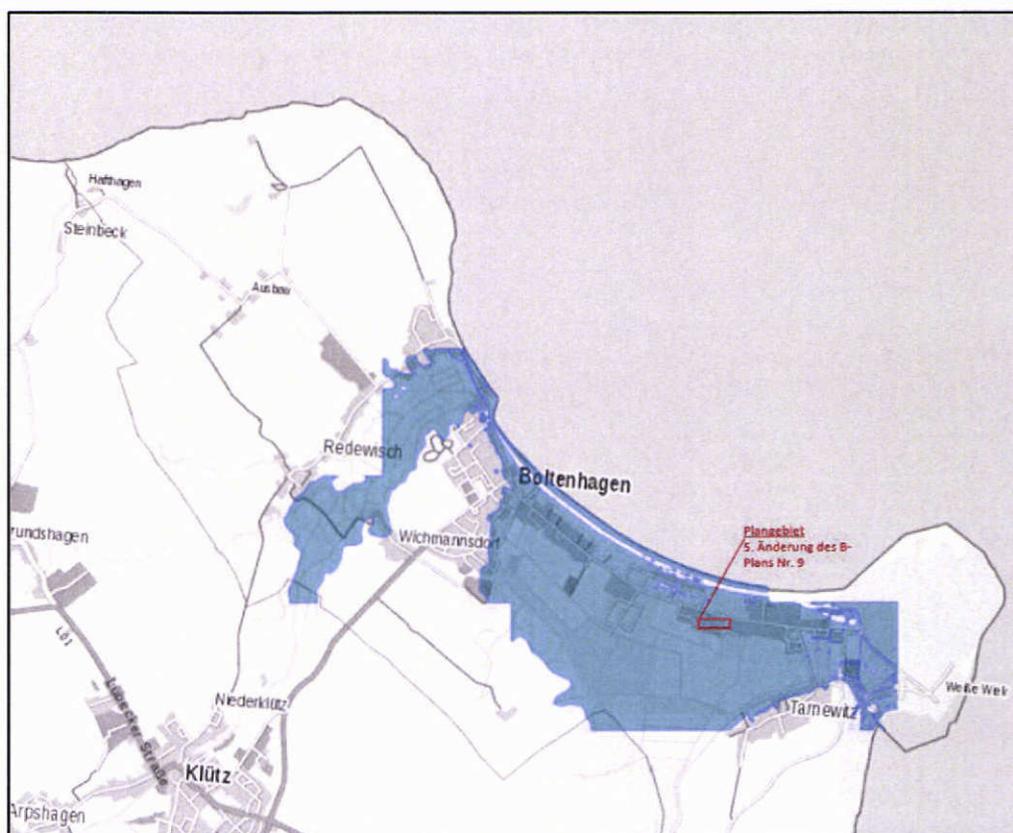


Abb. 13: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Stand: 06.03.2018)

Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet wurde im Bebauungsplan Nr. 9 als Sondergebiet Wochenendhäuser festgesetzt und wird durch Gebäude mit Ferienwohnungen geprägt. Westlich des Plangebietes befinden sich acht Einzelbäume (3 Pappeln, 2 Tannen, 1 Birke, 1 Thuja, und 1 Blaufichte) mit einem durchschnittlichen Stammdurchmesser von 0,26 m. Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebiets Ziergärten mit einem hohen Anteil an Koniferen und einer intensiv gepflegten Rasenfläche. Südlich wird das Plangebiet von einer Siedlungshecke umgeben, die durch Stichwege zu den

Wochenendhäusern unterbrochen ist. Stellenweise werden die Bungalows auch durch kleinere Hecken voneinander abgegrenzt.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage im bereits bebauten Innenbereich ist nicht mit einem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Es ist innerhalb des Plangebietes mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind.

Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V sind geschützte Einzelbäume, Gehölze oder Biotope auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.

Mit den Pappeln und der Birke sind jedoch Bäume im Plangebiet vorhanden, die nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013) geschützt sind.

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich jedoch nationale und internationale Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung sind Natura-2000 Gebiete vorhanden. Das FFH-Gebiet "Wismarbucht" DE 1934-302 ist etwa 500 m vom Plangebiet entfernt. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt nördlich an der Ostseeküste und ist etwa 3,5 km entfernt vom Plangebiet.

Das EU-Vogelschutzgebiet SPA "Wismarbucht und Salzhaff" DE 1934-401 befindet sich ca. 350 m entfernt zum Plangebiet.

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Im weiteren Umkreis liegt jedoch das Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk" (mehr als 350 m entfernt vom Plangebiet).

Aufgrund der geplanten Nutzung (die sich mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht verändert) und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Schutzgut Fläche/ Boden

Die vorherrschende Bodenform ist Pseudogley aus Lehm/Tieflehm, die in Vergesellschaftung mit Braunerden und Parabraunerden aus Sand/sandigem Lehm und Gleyen auftreten.

Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts in jedem Fall erheblich. Mit der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 bezieht sich auf eine Überbauung von Terrassen und der Rücknahme von Steildächern. Die Auswirkungen einer möglichen Nachverdichtung und einer höheren Versiegelung können als relativ gering betrachtet werden, weil eine anthropogen geprägte Fläche überplant wird.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im unmittelbaren Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht bekannt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert. Auf neu versiegelten Flächen ist eine Zunahme des Oberflächenabflusses zu erwarten, welche aufgrund der relativ geringen Flächengröße als unerheblich zu beurteilen ist.

Das anfallende Oberflächenwasser wird versickert; ein Regenwasserkanal des Zweckverbandes Grevesmühlen ist nicht vorhanden. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten. Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist entsprechend gering.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und es werden auch keine Trinkwasserschutzzonen durch das Vorhaben peripher berührt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Schutzgut Klima und Luft

Die Gemeinde liegt im Einflussbereich des Ostseeküstenklimas, welches wegen seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur Ostsee einen ausgeglicheneren Temperaturgang, lebhaftere Luftbewegungen, höhere Luftfeuchte, stärkere Bewölkung und häufig diesige Luft aufweist.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist keine Veränderung des Lokal- und Regionalklimas zu erwarten. Auf den Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln.

Aufgrund des kleinräumigen Plangebiets innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Begriff Landschaftsbild in § 8 BNatSchG umfasst all das, was den Eindruck von Landschaft mitbestimmt. Dazu gehören z.B. Täler, Flüsse, Pflanzengruppen und Tiere ebenso wie vom Menschen geschaffene Anlagen. Das Landschaftsbild des Plangebietes wird hauptsächlich von mehreren Hecken die als Begrenzung dienen sowie kleinräumigen Gartenfläche geprägt.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Gebiets ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit gliedert sich in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Siedlungsbebauung ein. Es werden keine großräumigen Grünflächen oder Grünzüge, die das Gesamtgebiet durchfließen überplant und verändert. Das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits anthropogen geprägt.

Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale und keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt.

14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ca. 0,8 ha groß. Insgesamt ist das Grundstück des Wochenendhausvereins 9.556 m² groß (amtliche Fläche am 02.03.2018). Im Bebauungsplan Nr. 9 war die Fläche für das SO WEH in der Begründung mit 8.788,45 m² angegeben. Es ließ sich nicht herleiten, woher diese Abweichung kommt. Die Fläche des SO WEH des Ursprungsbebauungsplanes wurde grafisch (als Bild) übernommen und für die vorliegende Bauleitplanung genutzt.

Flächennutzung	Flächengröße ca. in [m²]
SO WEH	8.841
Überbaubare Grundstücksflächen, die mit Baugrenzen umgrenzt sind	2.595*
Plangeltungsbereich	8.842

*diese Fläche ist nicht in die Gesamtbilanz einzubeziehen, da bereits an anderer Stelle enthalten.

15. Auswirkungen der Planänderung

Mit der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Das Planungsziel wurde für den Bereich des Sondergebietes Wochenendhäuser geändert. Das Planungsziel und die Festsetzungen sind auf die Erhaltung und Erneuerung des Bestandes ausgerichtet. Eine größere Versiegelung als bislang mit dem Bestand vorhanden, ist nicht vorgesehen. Die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 vorgesehene Zulässigkeit von steil geneigten Dächern wird zurückgenommen.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind bereits im Bestand vorhanden und sollen weiterhin genutzt werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Andere Auswirkungen auf die Natura-2000-Gebiete, als mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 ermöglicht, werden auf Grund der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht erwartet.

16. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

16.1 Baudenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale sowie keine Bau- und Kunstdenkmale. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA 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.

16.2 Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

16.3 Hochwasserschutz

- Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden. Das Extremereignis nach HWRM-RL (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) weist für den Geltungsbereich eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden.

16.4 Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagentznetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentznetze des Landes M-V. Es sind die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte" zu berücksichtigen (Landesamt für innere Verwaltung M-V/ Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen).

16.5 Zeitraum für die Fällung und Rückschnitt von Gehölzen

Der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

16.6 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes vor schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

16.7 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. 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 sind soweit 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 (Kampfmittelauskunft) ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Abteilung 3, einzuholen. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

16.8 Nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung

Der Baumbestand auf dem Areal des Wochenendhausgebietes wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme im Oktober 2017 aufgenommen. Bäume, die nach dem Naturschutzausführungsgesetz M-V (§ 18, § 19) gesetzlich geschützt sind, wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Es sind jedoch Bäume vorhanden, die nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013) geschützt sind. Diese wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

16.9 Belange der Bundeswehr

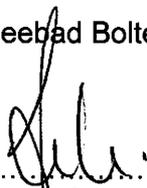
Belange der Bundeswehr stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

TEIL2 Ausfertigung

1. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 11. Oktober 2018 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 27.11.2018



.....
Christian Schmiedeberg
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
☎ mahnel@pbm-mahnel.de

ANLAGEN

Zeichenerklärung:

	Zaun		Schacht	D= Deckelhöhe		Laubbaum	S= Stammdurchmesser
	Hecke		Ampelanlage			Laubbaum	K= Kronendurchmesser
	Mauer		Schranke			Nadelbaum	S= Stammdurchmesser
	Tor		Bewuchs (Nadel)			Nadelbaum	K= Kronendurchmesser
	Topografischer Punkt		Rasen / Grünfläche			Pf	Pflaster
	Gebäudepunkt		Bewuchs (Laub)			Pl	Platten
	Tiefbord		Straßenlaterne			As	Asphalt
	Dachlinie					Bt	Beton
	Dachlinie (First bei den angebauten Satteldächern)						
	Ablaufrinne						
	Stromverteilerkasten						

Lagesystem: ETRS89/UTM33

Höhensystem: DHHN92

Hinweise: Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.
Die Katastergrenzen wurden aus ALKIS übernommen.
Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und Gebäudebestand in diesen Bereichen kann nicht übernommen werden.

Grundlagen Topographische Geländeaufnahme von 10/2017
ALKIS-Bestandsdaten vom Zweckverband Grevesmühlen

b	30.11.17	Scharf	Ergänzung der Dachformen	
Index	Datum	geändert	betrifft	geprüft
Grevesmühlen, den 26.10.2017		bearbeitet: Scharf		geprüft: Krähmer



VERMESSUNGSBÜRO

Holst und Krähmer

www.vermessung-holst.de

email: holst-kraehmer@vermessung-holst.de

Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen

Telefon: (0 38 81) 78 60 0, Fax: (0 38 81) 78 60 40

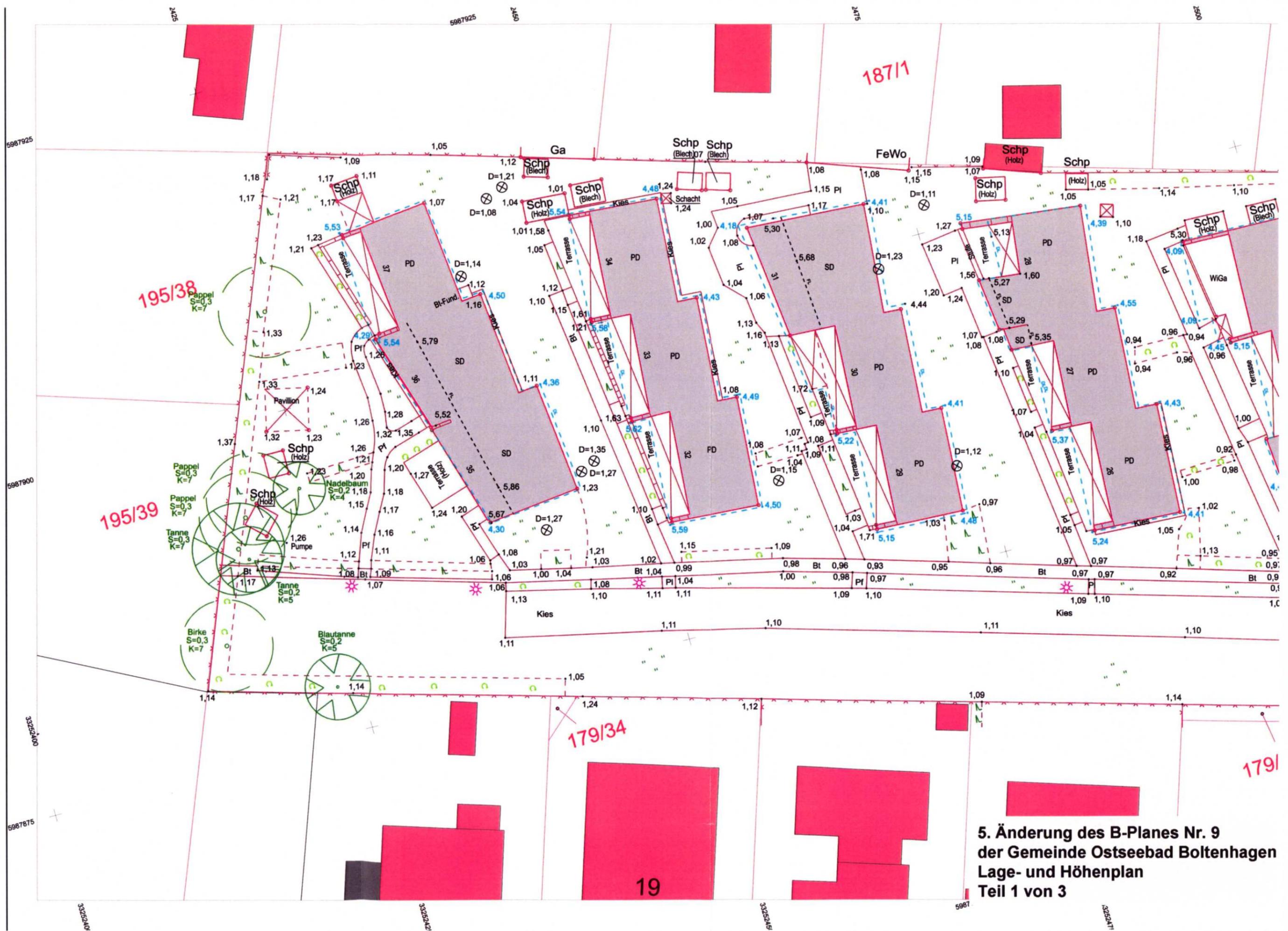
Auftragsnummer: 2017.3069.01

Lage- und Höhenplan

Maßstab 1:250

5. Änderung des B-Planes Nr. 9 der Gemeinde Boltenhagen
"Wochenendsiedlung Mariannenweg"

Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde Boltenhagen
Gemarkung Tarnewitz
Flur 1



195/38

195/39

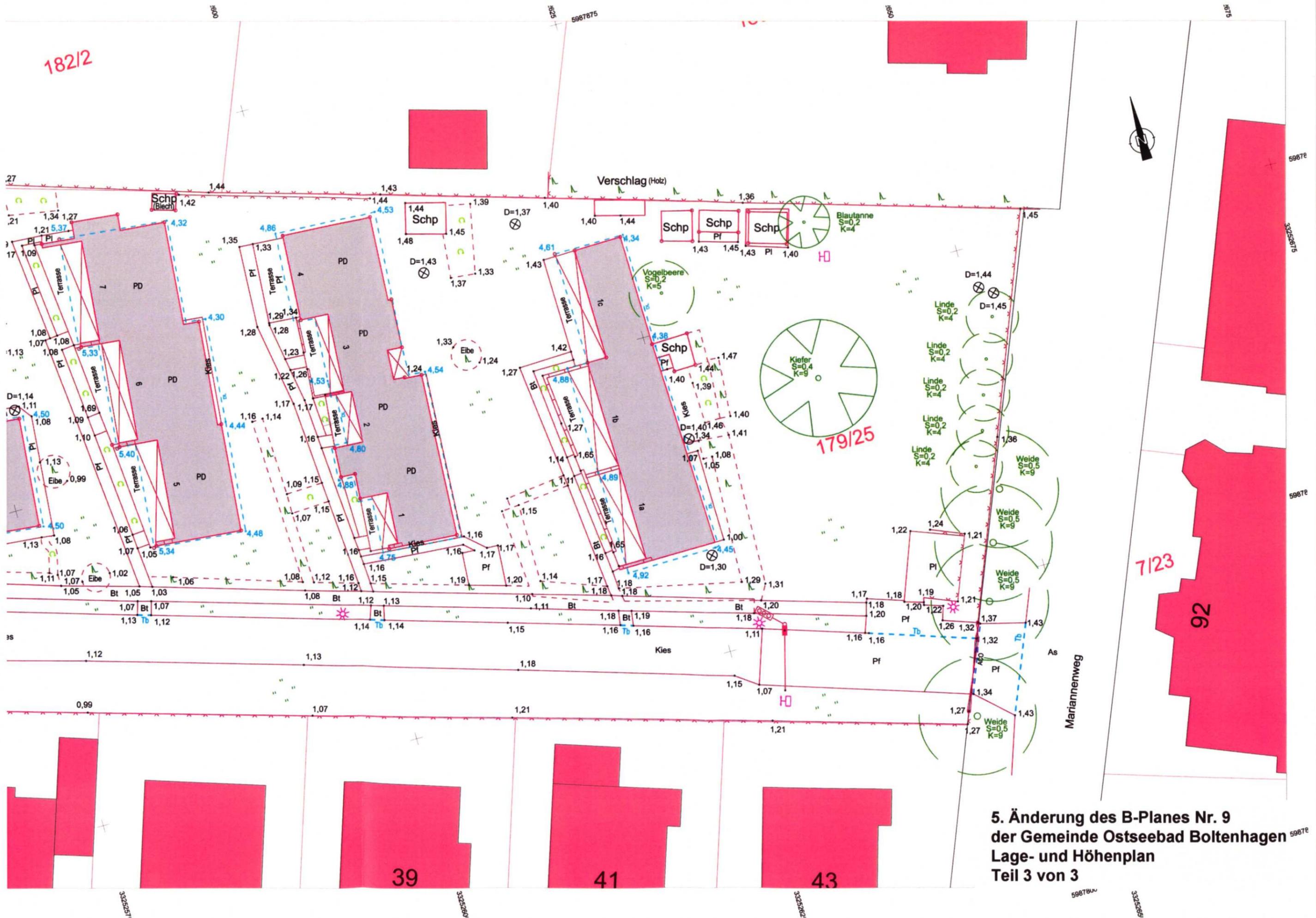
187/1

179/34

179/1

5. Änderung des B-Planes Nr. 9
 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
 Lage- und Höhenplan
 Teil 1 von 3

19



5. Änderung des B-Planes Nr. 9
 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
 Lage- und Höhenplan
 Teil 3 von 3

MI	II
GRZ 0,30	GFZ 0,8
0	
SD, KWD 38-50°	

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
 Geltungsbereich der 5. Änd. des B-Planes Nr. 9 "Am Reek"
 mit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9



M 1 : 1.000

Gemarkung Tarnewitz

Flur 3

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Bebauungsplan Nr. 9

WR 2 | I
 GRZ 0,25 GFZ 0,35
 SD, KWD 38-45°

SO WEH | I
 GR 60 m² pro Einheit
 SD, KWD 38-45°

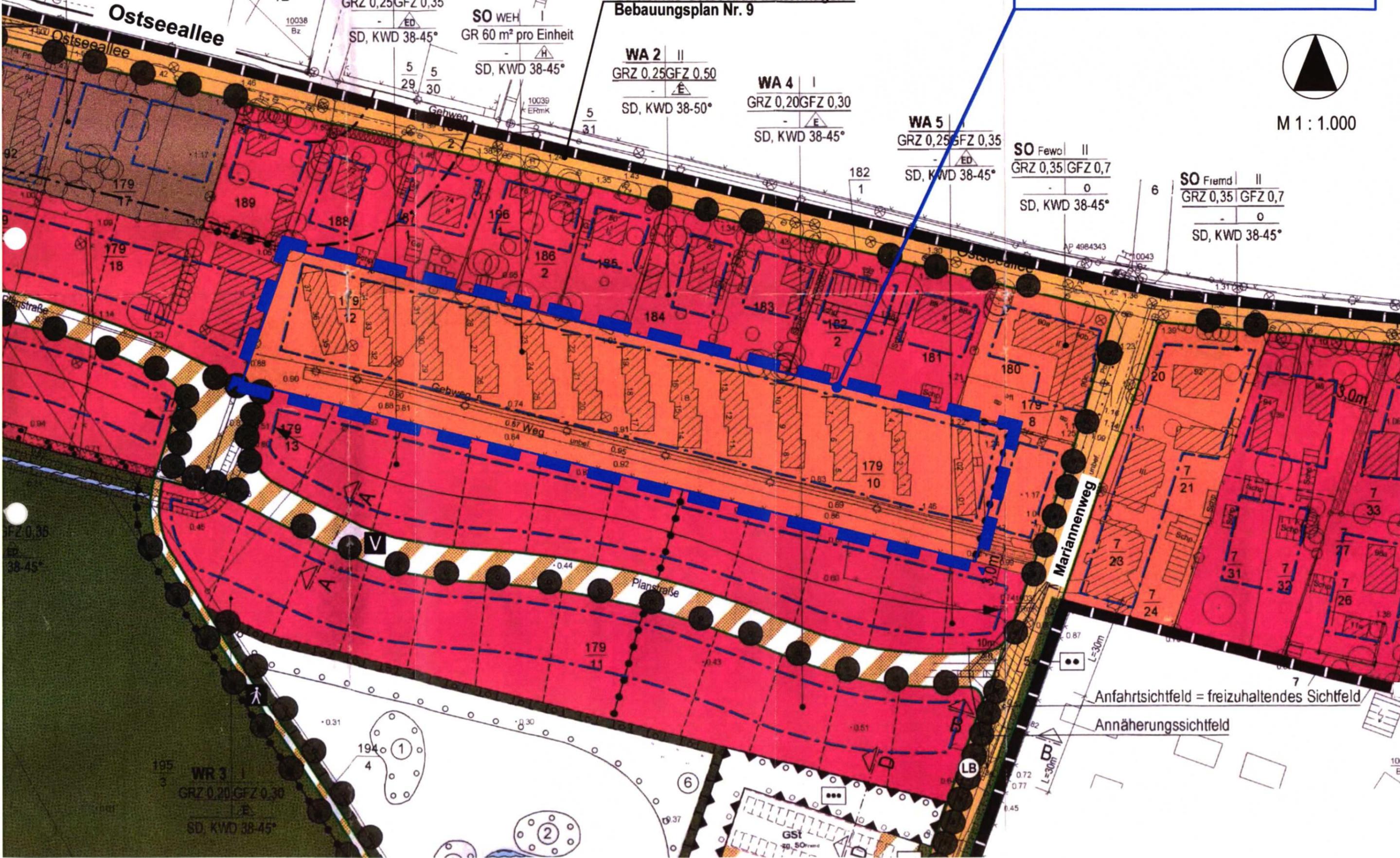
WA 2 | II
 GRZ 0,25 GFZ 0,50
 SD, KWD 38-50°

WA 4 | I
 GRZ 0,20 GFZ 0,30
 SD, KWD 38-45°

WA 5 | I
 GRZ 0,25 GFZ 0,35
 SD, KWD 38-45°

SO Fewo | II
 GRZ 0,35 GFZ 0,7
 SD, KWD 38-45°

SO Fremd | II
 GRZ 0,35 GFZ 0,7
 SD, KWD 38-45°



Anfahrtsichtfeld = freizuhaltenes Sichtfeld

Annäherungssichtfeld

WR 3 | I
 GRZ 0,20 GFZ 0,30
 SD, KWD 38-45°

GSt
 70, 50

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 / Stand: Rechtskraft Satzung

Teil B - Text

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und der 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

(1) In den Reinen Wohngebieten sind Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten 4 und 5 sind nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(4) In dem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(5) In dem Sondergebiet Ferienwohnungen sind nur Ferienhäuser und Ferienwohnungen einschließlich Räume zur Bewirtschaftung der Ferienwohnungen zulässig.

(6) In dem Sondergebiet Wochenendhäuser sind nur Wochenendhäuser als Hausgruppen zulässig.

(7) In dem Sondergebiet Fremdenverkehr sind Beherbergungseinrichtungen sowie Erholungsheime zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB und §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

(2) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes (Oberkante des Erdgeschossfußbodens).

(3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) gelten die folgenden oberen Bezugspunkte:
Flachdächer: Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand;
geneigte Dächer: Schnittlinie zweier Dachflächen (Firstlinie) oder der Dachfläche mit der höheren Außenwand (Pultdach).
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(5) § 1 Ziff. 2 (5) Im "Sondergebiet Fremdenverkehr" darf die Fassadenlänge von Einzelhäusern max. 25 m betragen.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 / Stand: Rechtskraft Satzung

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Innerhalb des als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzten Flächenanteils des Flurstückes 179/11 sind die Grabenböschungen des betroffenen Grabenabschnittes aufzuweiten und zu einem flachen Standgewässer umzugestalten. Angrenzende Bereiche nördlich und südlich des jetzigen Grabenverlaufs sind auf das Geländeniveau der Grabensohle zu vertiefen. Die Flächenform des künstlichen Standgewässers ist wie der Planzeichnung - Teil A festgesetzt unregelmäßig zu gestalten. Die Böschungen sind mit Böschungsneigungen von 1:4 bis 1:7 flach auszubilden. Es ist auszuschließen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen in ihren Bewirtschaftungsmöglichkeiten durch die Wiedervernässung beeinträchtigt werden. Das anfallende Bodenmaterial ist in den angrenzenden Lärmschutzwall einzuarbeiten.

Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind zweimal jährlich unter Abtransport des Mähgutes zu mähen. Der erste Mähtermin darf nicht vor dem 15. August eines jeden Jahres sein.

(2) Innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche sowie der Fläche der Gemeinschaftsstellplätze sind sowohl Fahrgassen als auch Stellplätze in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Oberfläche ist nach Einbau einer tragfähigen Deckschicht mit Oberboden abzudecken und mittels Raseneinsaat zu begrünen.

(3) Die öffentlichen Fußwege sind in wassergebundener Decke herzustellen.

(4) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist an den vorgesehenen Standorten der Straßenbäume eine mindestens 6 m² große Baumscheibe wasser- und luftdurchlässig zu befestigen oder als unversiegelte Fläche zu belassen.

5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche ist ein Lärmschutzwall anzulegen. Die Höhe hat 1,40 m zu betragen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) In der Straßenverkehrsfläche "Ostseeallee" und "Mariannenweg" sind Fehlstellen mit Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) HSt mindestens 14-16 cm StU an den festgesetzten Standorten zu ergänzen.

(2) In der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind an den festgesetzten Standorten mittelkronige, hochstämmige und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (mind. 3 x verschult, Stammdurchmesser mind. 16 - 18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die folgenden Gehölzarten stehen zur Auswahl: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

(3) Die Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentlicher Fußweg" ist beiderseits mit Silberweiden (*Salix alba*) HSt 16-18 cm StU, 3xv zu bepflanzen. Die als Kopfbäume zu entwickelnden Bäume sind in einem Abstand von 15 m zu pflanzen.

(4) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" sowie innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind mindestens 25 heimische Hochstamm-bäume in der Mindestqualität hast 12 - 14 cm StU, 3xv zu pflanzen. Die folgenden Gehölzarten stehen zur Auswahl: Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder Silberweide (*Salix alba*). Letztgenannte Art ist als Kopfbaum zu entwickeln.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 / Stand: Rechtskraft Satzung

(5) Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Sträuchern der unter 6 (6) aufgeführten Arten im Verband 1 x 1 m und in der Qualität 2xv-Baumschulware zu bepflanzen.

(6) Bereiche 1 bis 5: Im Böschungsbereich der entstehenden Senke bzw. des Standgewässers sind jeweils 150 m² große Baumgruppen mit Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*), Silberweide (*Salix alba*) in der Qualität Heister mindestens 150/ 175 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumgruppe sind 12 Bäume zu pflanzen. Pro Baum können auch 5 Sträucher in der Qualität verpflanzter Sträucher (mindestens 80/ 100) nachgenannter Arten gepflanzt werden: Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eur. Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Hartiegel (*Cornus sanguinea*) sowie Strauchweiden in Sorten.
Bereich 6: Es ist eine 10 m breite Anpflanzung, die sich in östlicher Richtung verbreitert, vorzunehmen. Im Verband 1,2 x 1,2 m sind heimische Heckensträucher zu pflanzen. Neben den o. g. Sträuchern stehen folgende Gehölze zur Auswahl: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen in Sorten, Hasel (*Corylus avellana*), Holzapfel (*Malus sylvestris*) und Wildbirne (*Pyrus communis*).

7. Regelungen zur Ordnung der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Die Maßnahmen innerhalb der umgrenzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleich den Eingriffen zugeordnet, die durch naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe innerhalb des Eingriffsgebietes 4 (WR 2 und WR 3 sowie WA4 und WA 5), des Eingriffsgebietes 5 (Verkehrsfläche Planstraße -a-), des Eingriffsgebietes 6 (öffentlicher Parkplatz) und des Eingriffsgebietes 8 (öffentlicher Fußweg) hervorgerufen werden. Die Restkompensation für diese von der Gemeinde verursachten Eingriffe ist durch Zuordnung einer 4.175 m² großen Fläche (14.615 Punkte Flächenäquivalent) innerhalb des Ausgleichsbauungsplanes A 2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu erbringen. Der Flächenpool des Ausgleichsbauungsplanes wird um diese Flächengröße reduziert.

(2) Die Zuordnungsgrößen von ideellen Flächenanteilen innerhalb des Ausgleichsbauungsplanes A 2 zur Kompensation der sonstigen naturschutzrechtlich zu wertenden Eingriffe durch die anderen Eingriffsverursacher stellt sich wie folgt dar:

Eingriffsgebiet 1 (Sondergebiet Hotel)	2.649 m ²
Eingriffsgebiet 2 (Mischgebiet)	311 m ²
Eingriffsgebiet 3 (WA 1 und WR 1)	3.817 m ²
Eingriffsgebiet 7 (Stellplatzanlage)	685 m ²

Der Ausgleich innerhalb des Ausgleichsbauungsplanes A 2 wird von der Gemeinde durchgeführt. Für die Flächenbereitstellung, Durchführung der Maßnahmen und sonstigen Planungskosten wird zur Refinanzierung ein Betrag von EUR 2,93 pro m² angesetzt. Multipliziert man die oben angegebenen Flächen mit diesem Betrag erhält man die jeweiligen Summen, die von den privaten Eingriffsverursachern auf das Ökokonto der Gemeinde einzuhalten sind.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 / Stand: Rechtskraft Satzung

(3) Zur rechtlichen Sicherung der notwendigen Fläche und zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den von der Planung Begünstigten ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu schließen.

§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung)

gemäß des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531)

1. Fassaden

- (1) Für Außenwandflächen von Gebäuden sind nur rote bis rotbraune Sichtmauerwerksfassaden und glatte Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.
- (2) Für Teilflächen (bis maximal 50 % Anteil pro Wandfläche) sind auch Holzverschalungen in hellen Farbtönen zulässig.
- (3) Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

2. Dächer

- (1) Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdach auszuführen.
- (2) Als Dacheindeckungen sind nur rote, rotbraune oder braune unglasierte Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig.
- (3) Dachaufbauten müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Für bauliche Anlagen der Solartechnik sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig. Auf einer Dachseite der Gebäude sind entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- (1) Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude oder als Holzkonstruktion in natürlichen Farbtönen herzustellen. Garagendächer und Dächer der Nebengebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 20 - 40° in roter, rotbrauner oder brauner unglasierter Ziegel- oder Pfannendeckung oder als begrüntes Dach zu errichten. Begrünte Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.
- (2) Innerhalb der privaten Grünflächen (Vorgartenbereich) dürfen Zufahrten zum Grundstück eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

4. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen dürfen nur als hölzerne, naturbelassene Zäune; bepflanzte, trocken verfugte Feldsteinmauern, Erdwälle oder als Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 / Stand: Rechtskraft Satzung

5. Sonstige bauliche Anlagen

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

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

(1) Es wurde keine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet.

(2) Dieser Bebauungsplan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.

(3) Innerhalb des Bebauungsplanes findet die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27. August 2001 Anwendung. Der Umfang der Ersatzpflanzungen für nicht zum Erhalt festzusetzende, aber nach der Satzung geschützte Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung.

(4) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der Unteren Denkmalschutzbehörde zu betreuen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landkreis Nordwestmecklenburg, -Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, -mindestens 2 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

(5) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Neufassung vom 4.11.1998 (BGBl. I S. 3294) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

(6) Für Boltenhagen gilt gemäß Küsten- und Hochwasserschutz M-V ein Bemessungshochwasser von 3,00 m ü. HN. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang gebauten Gebieten gem. § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tamewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen ist das Gebiet potentiell gefährdet. Das Risiko dafür ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Betroffen sind vor allem davon alle tiefer als 3,00 m ü. HN gelegenen Flächen.

(5) Zur Schaffung eines ausreichenden Sichtdreieckes ist am Mariannenweg im Einmündungsbereich zur Planstraße die Fällung eines Kopfbaumes der einseitigen Baumreihe erforderlich. Der Kopfbaum ist Bestandteil der nach § 27 LNatSchG M-V geschützten Baumreihe, so dass für die Fällung die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist. Dazu wird ein gesonderter Antrag gestellt.

AMT KLÜTZER WINKEL

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

Betrifft: Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

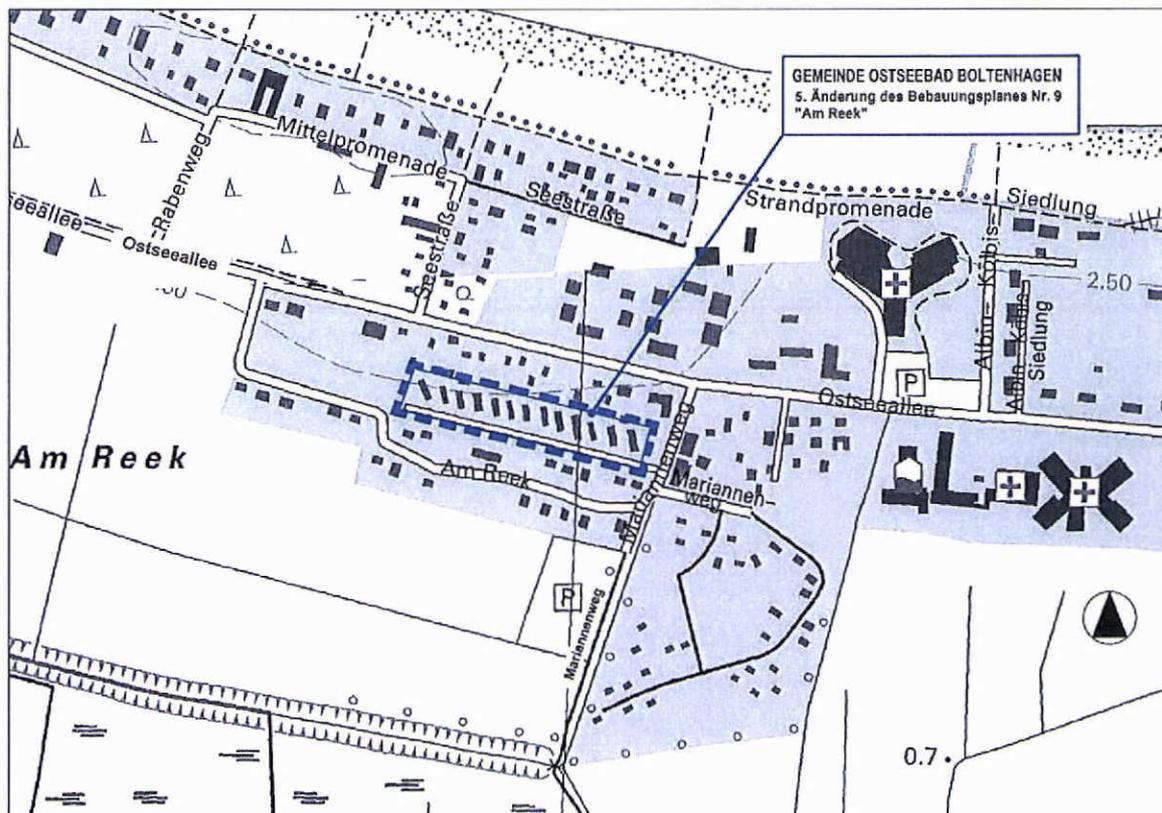
hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 11. Oktober 2018 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in Boltenhagen umfasst den als Sondergebiet Wochenendhäuser im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzten Teil des Grundstückes der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die bebauten Grundstücke südlich der Ostseeallee Nr. 72 bis 90a, b, c,
- östlich: durch das im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte Sondergebiet Ferienwohnungen auf dem östlichen Grundstück der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.,
- südlich: durch die bebauten Grundstücke nördlich der Straße "Am Reek" Nr. 17 bis Nr. 43,
- westlich: durch die bebauten Grundstücke nördlich der Straße "Am Reek" Nr. 15a, 15b.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

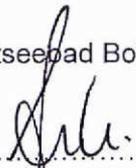
Alle Interessierten können die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und die Begründung von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Die in Kraft getretene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die zugehörige Begründung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse: www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs.2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Dies (§ 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB) gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Ostseebad Boltenhagen, den 14.11.2018


.....
Christian Schmiedeberg
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



Start » Bekanntmachungen

Bekanntmachungen

Alle Sitzungen finden Sie im Sitzungskalender
(unter Verwaltung > Sitzungskalender).

Amt Klützer Winkel

2018

4 Einträge

Boltenhagen

2018

4 Einträge

Erscheinung	Titel	Download
28.11.2018	Satzung über den einfachen B-Plan Nr. 43 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Wohngebiet "Albin-Köbis-Siedlung" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Aufstellungsbeschluss	 Download (572 kB)
28.11.2018	Satzung über die 5. Änderung des B-Planes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB Satzungsbeschluss	 Download (706 kB) 
31.10.2018	Satzung des B-Planes Nr. 40 "Strandklinik" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauBG Abwägungs- und Satzungsbeschluss	 Download (676 kB)
31.10.2018	Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des "Alten Sportplatzes" "Hotel a-ja Resort Boltenhagen" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee Aufstellungsbeschluss	 Download (470 kB)

Damshagen

2018

2 Einträge

Hohenkirchen

2018

3 Einträge

Kalkhorst

2018

7 Einträge

Zierow

2018

1 Eintrag
