



Gemeinde Boiensdorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 11
"Ferienwohnanlage - Weißes Haus"
bei Stove

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 6.1 Trinkwasserversorgung
 - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.3 Niederschlagswasserableitung
 - 6.4 Elektroenergieversorgung
 - 6.5 Telekommunikation
 - 6.6 Gasversorgung
7. Löschwasserversorgung
8. Bodenschutz und Abfall
9. Gewässerschutz - wasserwirtschaftliche Hinweise
10. Bau- und Bodendenkmale
11. Hochwasserschutz
12. Kataster- und Vermessungswesen
13. Örtliche Bauvorschriften

Teil II

ANLAGEN

- | | |
|----------|-----------------------------|
| Anlage 1 | Umweltbericht |
| Anlage 2 | Fachbeitrag Artenschutz |
| Anlage 3 | FFH-Verträglichkeitsprüfung |

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Das „Weiße Haus“ bei Stove ist eine ehemalige Ferienanlage des Fliesenwerkes Boizenburgs und der ZBO Dorf Mecklenburgs. Sie befindet sich westlich des Ortes Stove. Die ehemalige Ferienanlage mit einem zum Teil dreigeschossigen Gebäude wird seit vielen Jahren nicht genutzt. Durch den andauernden Leerstand besteht die Gefahr, dass sich die bauliche Substanz der baulichen Anlagen weiter verschlechtert und somit ein Sicherheitsrisiko besteht. Um die Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes zu vermeiden, schafft die Gemeinde mit Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Ferienanlage wieder zu aktivieren. Zur Ergänzung des touristischen Angebotes werden Bauflächen für eine kleine Ferienhaussiedlung mit einer dazugehörigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtung im Plan ausgewiesen.

Bei Ausschöpfung der Baurechte, die sich aus den Festsetzungen des B-Planes ergeben, kann die Gemeinde ihre touristische Infrastruktur hinsichtlich der Übernachtungskapazitäten um eine Bettenanzahl von ca. 200 erhöhen. Die Kapazitätserweiterung resultiert aus der Errichtung von 40 Ferienwohnungen im Bestandsgebäude und dem Neubau von 12 Ferienhäusern.

Die Ausweisung als Sondergebiet Erholung konzentriert die weitere touristische Entwicklung der Gemeinde an einem Ort, der sich bereits in der Vergangenheit durch die Nutzung als Ferienhaus und Kinderferienlagers als ein Standort des Fremdenverkehrs in der Gemeinde etabliert hat. Der Bereich des ehemaligen Kinderferienlagers südlich des Plangebietes hat sich bereits in den letzten Jahren auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 /93 „Ferienhausanlage Stove“ zu einem kleinen Ferienhausgebiet entwickelt.

Eine Alternativprüfung ergab, dass unter Zugrundelegung aller planungsrelevanten Kriterien wie zum Beispiel

- die vorrangige Inanspruchnahme erschlossener und bebauter Siedlungsbereiche, um einer Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden
 - die rationelle Nutzung vorhandener Anlagen und Netze der technischen Infrastruktur
 - die Umnutzung und Verdichtung von vorhandenen Bauflächen
 - die Konzentration der touristischen Entwicklung im Gemeindegebiet
- keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben der Raumordnung

Die Gemeinde Boiensdorf liegt im Tourismusschwerpunktraum. Die geplante Nutzung unterstützt somit die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wie sie unter Pkt. 3.1.3 (1) und (2) RREP WM formuliert sind. Im Geltungsbereich der Planung befindet sich derzeit eine ehemalige Ferienanlage. Mit Aktivierung dieser Anlage kann die Gemeinde Boiensdorf den weiteren Verfall und somit die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes vermeiden (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM).

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung der Bereich des B-Plangebietes als Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ ausgewiesen. Die Grundsätze und Zielstellungen zur touristischen Entwicklung des Fremdenverkehrs bleiben für dieses Gebiet unverändert.

**Begründung zum B-Plan Nr. 11 „Ferienwohnanlage – Weißes Haus“ bei Stove
der Gemeinde Boiensdorf**

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
Bereich 1	- Ferienwohnungen	4.177,9	32,29
Bereich 2	- Ferienhäuser	3.713,3	28,70
Bereich 3	- Ferienhäuser	1.640,6	12,68
Bereich 4	- Einrichtung der Versorgung und Verwaltung	509,0	3,93
Fläche Stellplatzanlage und Nebenanlagen Versorgung		1.491,3	11,52
Verkehrsfläche – Planstraße A		406,3	3,14
Private Grün- und Wasserfläche		1.001,5	7,74
Gesamtfläche des Plangebietes		12.939,9	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist die Vermessung vom April 2014 und Luftbilder aus dem GIS.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Boiensdorf
Gemarkung Stove / Boiensdorf
Flur 1
Flurstück 23/40, 23/41, 23/111 und 23/90 (Teilfläche)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12 940 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Osten : durch eine vorhandene Straße
Im Westen : durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Süden : durch die vorhandene Ferienanlage Stove

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der geplanten Nutzung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und der Errichtung bestimmter, der Eigenart des Gebietes entsprechender Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung.

Im Bereich 1

sind Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, vorgesehen. Hierfür wird das bestehende Gebäude genutzt und den heutigen Standards angepasst. Die Anzahl der Ferienwohnungen wird auf 40 beschränkt. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen und damit die Anzahl der Feriengäste sollen die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet berechenbar gemacht werden, um entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Gebietes vornehmen zu können. Die Anzahl der Ferienwohnungen wurde auf Grund des Bestandes, der Grundstücksgröße gewählt, die aber auch ein wirtschaftliches Betreiben der Ferienanlage ermöglicht.

Eine Umnutzung der Ferienwohnungen zu Dauerwohnzwecken ist nicht gestattet.

Außerdem ist hier die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und soziale Zwecke, die der Eigenart des Gebietes entsprechenden, zulässig. Hierzu zählen

- Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Spielplätze
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfes für die Feriengäste des Gebietes dienen
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen und Ferienhäuser

Im Bereich 2 und 3

ist die Errichtung von Ferienhäusern geplant. Diese dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Eine Umnutzung der Ferienhäuser zu Dauerwohnzwecken ist nicht gestattet.

Auf den Grundstücken der Ferienhäuser sind die Errichtung von Stellplätzen und entsprechende Nebenanlagen, die zur Nutzung der Ferienhäuser dienen, zulässig.

Auf die gesonderte Festsetzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen in wird generell verzichtet, da diese Anlagen im gesamten Baugebiet allgemein zulässig sind.

Im Bereich 4

ist die Errichtung eines Gebäudes für Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung und Verwaltung des Gebietes dienen, geplant. Dazu zählen u.a. Büroräume, Verkaufskioske, Räume für Waschmaschinen und Wäschetrockner u.ä. Die Einrichtung einer Ferienwohnung ist ebenfalls zulässig.

Ausnahmsweise kann im Bereich 1 die Errichtung von 2 Wohnungen für Betriebsinhaber oder Personen, die ausschließlich im Beherbergungsgewerbe des überplanten Gebietes tätig sind, zugelassen werden. Im Bereich 4 ist die Einrichtung einer Betriebswohnung nur in Verbindung mit der Errichtung eines Versorgungs- und Verwaltungsgebäudes ausnahmsweise zulässig.

Die Errichtung der ausnahmsweise zugelassenen Betriebswohnungen bedürfen einer Genehmigung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt und nur die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zugelassen.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen, sowie Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt.

**Begründung zum B-Plan Nr. 11 „Ferienwohnanlage – Weißes Haus“ bei Stove
der Gemeinde Boiensdorf**

Die Festsetzung der unteren Bezugspunkte für einzelne Baubereiche berücksichtigt den natürlichen Geländeverlauf, so dass sich das Plangebiet mit seiner Bebauung in die vorhandene Landschaft einfügt.

Für die Ferienwohnanlage (Bereich 1) wurden für das Maß der baulichen Nutzung die Abmaße des bestehenden Gebäudes zu Grunde gelegt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

<i>als unterer Bezugspunkt</i>		festgesetzte absolute Höhe über HN 76.
<i>als obere Bezugspunkte:</i>	Traufhöhe:	Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut
	Firsthöhe:	Höhe der obersten Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches, bei Sattel- und Walmdächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachschenkel und bei versetzten Satteldächern als die oberste Dachbegrenzungskante

Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen. Dem Hauptdachkörper hinzugefügte Bauteile wie giebelständige Vorbauten bis zu 1,50 m Tiefe gemessen zum Hauptbaukörper und Zwerchgiegel sind nicht zu berücksichtigen, sofern diese nicht mehr als 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche belegen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Da Garagen das offene Erscheinungsbild der Einzelhausbebauung beeinträchtigen und nicht dem Charakter einer Ferienwohnanlage entsprechen, wird deren Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Errichtung überdachter Stellplätze /Carports ist jedoch zulässig. Als Carports werden hier überdachte Stellplätze (Stützen und Dach) bezeichnet, bei denen nur 50 % der freien Seitenflächen durch Wand- und Wetterschutzelemente verkleidet werden dürfen.

Um eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird ebenfalls festgesetzt, dass Gebäude als Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht errichtet werden dürfen.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße „Zum Breitling“, die in der Ortslage Stove von der Landesstraße L 12 abzweigt, erschlossen. Die öffentliche Straße endet ca. 150 m vor dem Plangebiet und führt als Privatstraße weiter.

Bereits im Jahr 1996 wurde der Gemeinde die Mitbenutzung dieser Straße für den Geh- und Fahrverkehr eingeräumt sowie gestattet, diese Rechte Dritten zu überlassen. Die Vereinbarung erfolgte notariell durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch des Straßenflurstückes.

**Begründung zum B-Plan Nr. 11 „Ferienwohnanlage – Weißes Haus“ bei Stove
der Gemeinde Boiensdorf**

Nach Möglichkeit wurden zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes die bereits vorhandenen Zufahrten berücksichtigt.

Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird eine private Erschließungsstraße (Planstraße A) im Plan festgesetzt. Die Ausweisung als Privatstraße ist lediglich eine privatrechtliche Sicherung der Erschließung. Die Grundstückseigentümer sind daher angehalten, ihre Zufahrten durch entsprechende Baulasten zu sichern.

Für die im Plan festgesetzten Zufahrten zu den Grundstücken in den Bereichen 2 und 3, die ausschließlich die Möglichkeit der Zufahrt von der nördlich des Plangebietes vorhandenen Straße aus haben, ist die vorhandene Hecke für die Zufahrten zu unterbrechen. Die Breite der Zufahrten beträgt maximal 3,00 m. Eine lagemäßige Verschiebung der Grundstückszufahrten ist zulässig.

Die Zufahrt für die 3 Grundstücke im südöstlichen Plangebiet erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße zur bestehenden Ferienanlage Stove

Um den Bedarf an PKW-Abstellfläche für die Feriengäste zu sichern wird nördlich des Bereiches 1 eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1 Trinkwasserversorgung

Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich keine öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wismar. Die Erschließung des bestehenden Ferienhausgebietes erfolgt über eine private Wasserversorgungsleitung PE 63 x 5,8. Die Öffentlichkeitsgrenze befindet sich ca. 1600 m entfernt in Höhe der Kläranlage Stove.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen des Zweckverbandes Wismar. Die private Abwasserdruckleitung PE 110 x 10.0 schließt in ca. 850 m Entfernung in südlicher Richtung zur Ortslage Blowatz an das öffentliche Netz an.

Die Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen werden durch die "GbR Ferienhausanlage Stove" betrieben.

Im Ergebnis eines Abstimmungsgespräches hat der Zweckverband Wismar die generelle Bereitschaft zur Übernahme der der Trinkwasserleitung und der Abwasserdruckleitung in ihre Unterhaltung erklärt. Eine Vereinbarung ist in Vorbereitung.

Die Abwasserableitung über die vorh. Druckrohrleitung ist für den Bestand und die mit der Planung verbundene Kapazitätserweiterung gesichert.

In Abhängigkeit von dem mit der Planung zu erwartenden Trinkwasserbedarf kann bei voller Auslastung aller Kapazitäten eine Druckerhöhungsstation erforderlich werden, um den Spitzenbedarf abzudecken. Festlegungen hierzu werden im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen, mit dem Zweckverband abgestimmt und im Zuge der Gesamterschließung realisiert.

Im Plangebiet befindet sich eine Kläranlage älterer Bauart, die außer Betrieb ist. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ist nicht geplant.

6.3 Niederschlagswasserableitung

Das in den Bereichen 1, 4 und der Stellplatzanlage anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen wird gesammelt und über die vorhandene Regenwasserkanalisation, die schon für das bestehende Ferienobjekt angelegt wurde, abgeleitet. Durch den Anschluss der Kanalisation über eine vorhandene

**Begründung zum B-Plan Nr. 11 „Ferienwohnanlage – Weißes Haus“ bei Stove
der Gemeinde Boiensdorf**

Vorflut bis zur Ostsee ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers gesichert. Die vorhandene Entwässerungsanlage ist im Rahmen der Erschließungsplanung auf ihren baulichen Zustand und ihre Funktionssicherheit zu überprüfen. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Ostsee ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit allen erforderlichen Nachweisen bei der zuständigen Wasserbehörde (StALU Nordwestmecklenburg) zu beantragen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus den Bereichen 2 und 3 in die vorhandene Kanalisation erfolgt über den vorhandenen Teich, der als Regenrückhaltebecken ausgebaut wird. Der Ausbau erfolgt mit dem erforderlichen Einstauvolumen, um die erforderliche Löschwassermenge für das Gebiet bereitstellen zu können. Da das Regenrückhaltebecken gleichzeitig zur Löschwasserversorgung genutzt wird, ist die Löschwasserentnahmestelle entsprechend auszubauen.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

6.4 Elektroenergieversorgung

Die e.dis als Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich erdverlegte Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sowie eine Trafostation. Die ungefähre Lage dieser Anlagen ist im Plan gekennzeichnet. Rechtzeitig vor dem Beginn eventueller Bauarbeiten muss daher eine Einweisung durch den Meisterbereich erfolgen.

Auf Grund der geplanten Bebauung und Erschließung sind die Umverlegung des Mittelspannungskabels sowie zumindest eine Teilumverlegung des NS-Kabels vom vorh. Trafo in südl. Richtung erforderlich.

Die Umverlegung ist mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.

Zur Sicherung der vorhanden NS-Leitung zwischen dem Trafo und der Straße (Zum Breitling) sowie parallel hierzu wird im Plan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen an den Versorgungsträger:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau- strombedarf;

Allgemeine Hinweise:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich elektrischen Anlagen ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

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

Außerhalb, aber in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine Mittelspannungsfreileitung. Bei allen Arbeiten im Bereich der Freileitung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen zu beachten

6.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. So verläuft eine Trasse im Bereich der nördlichen Zufahrtsstraße und eine Trasse im Bereich der Zufahrt zu der südlichen, bereits bestehenden Ferienanlage. Rechtzeitig vor dem Beginn eventueller Bauarbeiten ist daher eine Einweisung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI Niederlassung Nordost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.6 Gasversorgung

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Im Bereich des B-Planes befinden sich keine Gas-Versorgungsanlagen.

7. Löschwasserversorgung

Die Menge der erforderlichen Löschwassermenge für die Gebäude richtet sich nach den Technischen Regeln der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Auf Grund der im B-Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist der Löschwasserbedarf für eine geringe Gefahr der Brandausbreitung vorzuhalten. Demnach ist der Löschwasserteich zur Vorhaltung einer Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ zu dimensionieren.

Der im Plangebiet vorhandene Teich, der auch als Regenrückhaltebecken genutzt werden soll, ist ebenfalls für die Löschwasserversorgung vorgesehen. Die Ausbildung der Löschwasserentnahmestelle erfolgt entsprechend den geltenden gesetzlichen Anforderungen.

Die Nutzung des Regenrückhaltebeckens als Löschwasserteich ist unter Berücksichtigung der feuerwehrtechnischen Belange möglich und sinnvoll, da das Niederschlagswasser zum Nachfüllen genutzt werden kann. Das Niederschlagswasser ist dabei über einen Sandfang in den Teich zu leiten.

Die ungehinderte Zufahrt der Feuerwehr zu dem auf Privatgrundstück liegenden Feuerlöschteich ist in Abstimmung mit der zuständigen örtlichen Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Die Sicherung der Feuerwehrezufahrt erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

8. Bodenschutz und Abfall

Bodenschutz

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

Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

**Begründung zum B-Plan Nr. 11 „Ferienwohnanlage – Weißes Haus“ bei Stove
der Gemeinde Boiensdorf**

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

Altlasten

Im Planungsgebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vor. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM unverzüglich zu informieren**. (poststelle@nordwestmecklenburg.de) Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

Entsorgung der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

- a) Unbelastete Bauabfälle (auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.
- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. An den beiden Zufahrten des Plangebietes werden Sammelplätze für Abfallbehälter eingerichtet. Die Abfallbehälter sind am Tag der Abholung zu den eingerichteten Sammelplätzen zubringen und dort abzustellen.

9. Gewässerschutz – wasserwirtschaftliche Hinweise

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Bei der Umsetzung der Planung sind unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Gleiches wird für vorhandene Drainsysteme empfohlen, die sich im Eigentum und der Unterhaltungslast der Grundstückseigentümer befinden.

**Begründung zum B-Plan Nr. 11 „Ferienwohnanlage – Weißes Haus“ bei Stove
der Gemeinde Boiensdorf**

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

10. Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die allgemein siedlungsgünstige Lage des Planbereiches jedoch lässt das Auffinden von archäologischen Denkmälern im Zuge von Erdarbeiten ernsthaft erwarten.

Aus diesem Grund ist der Beginn von Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde

11. Hochwasserschutz

Die vorhandene Geländehöhe des Plangebietes liegt mit über 4,00 m ü HN außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,20 m über NHN.

12. Kataster- und Vermessungswesen

In dem B- Plan- Bereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese werden im Plan gekennzeichnet. Vor Baumaßnahmen sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

13. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde in der Ferienwohnanlage positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem

**Begründung zum B-Plan Nr. 11 „Ferienwohnanlage – Weißes Haus“ bei Stove
der Gemeinde Boiensdorf**

Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

Dächer

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten werden traditionelle und moderne Formen der Dachgestaltung berücksichtigt.

Außenwände

Für die Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Ausgeschlossen sind nur die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb unzulässig.

Nebenanlagen

Für die Außenwirkung von Gebieten ist auch wichtig, dass Abfallbehälter sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter nicht vom öffentlichen Raum aus sofort einsehbar sind. Deshalb wird auf die Einfriedungen derselben orientiert und eine entsprechende Festsetzung zur Umkleidung derselben getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Da die Gestaltung von befestigten Flächen wesentlich für das Erscheinungsbild ist, wird folgende Festsetzung zu den Befestigungsarten von privaten grundstücksbezogenen Verkehrsflächen getroffen:

Die Flächen sind als kleinteilige Pflasterbeläge mit Beton-, Ziegel- oder Natursteinen oder wassergebundene Decken auszubilden.

Die Festsetzung trägt ebenfalls dazu bei, die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen.

Einfriedungen

Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Hinsichtlich der maximalen Höhen werden jedoch Einschränkungen getroffen.

Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,20 m begrenzt, um den offenen Charakter des Gebietes zu gewährleisten.

Die Verwendung von Maschendraht- und Stabgitterzäunen nur in Verbindung mit der Pflanzung lebender Hecken (Pflanzenhecke) soll dazu beitragen, diese Form der Einfriedung natürlich zu gestalten.

gebilligt durch die GV am :

.....29.06.2017.....

Ausgefertigt am :

03. NOV. 2022

Der Bürgermeister

