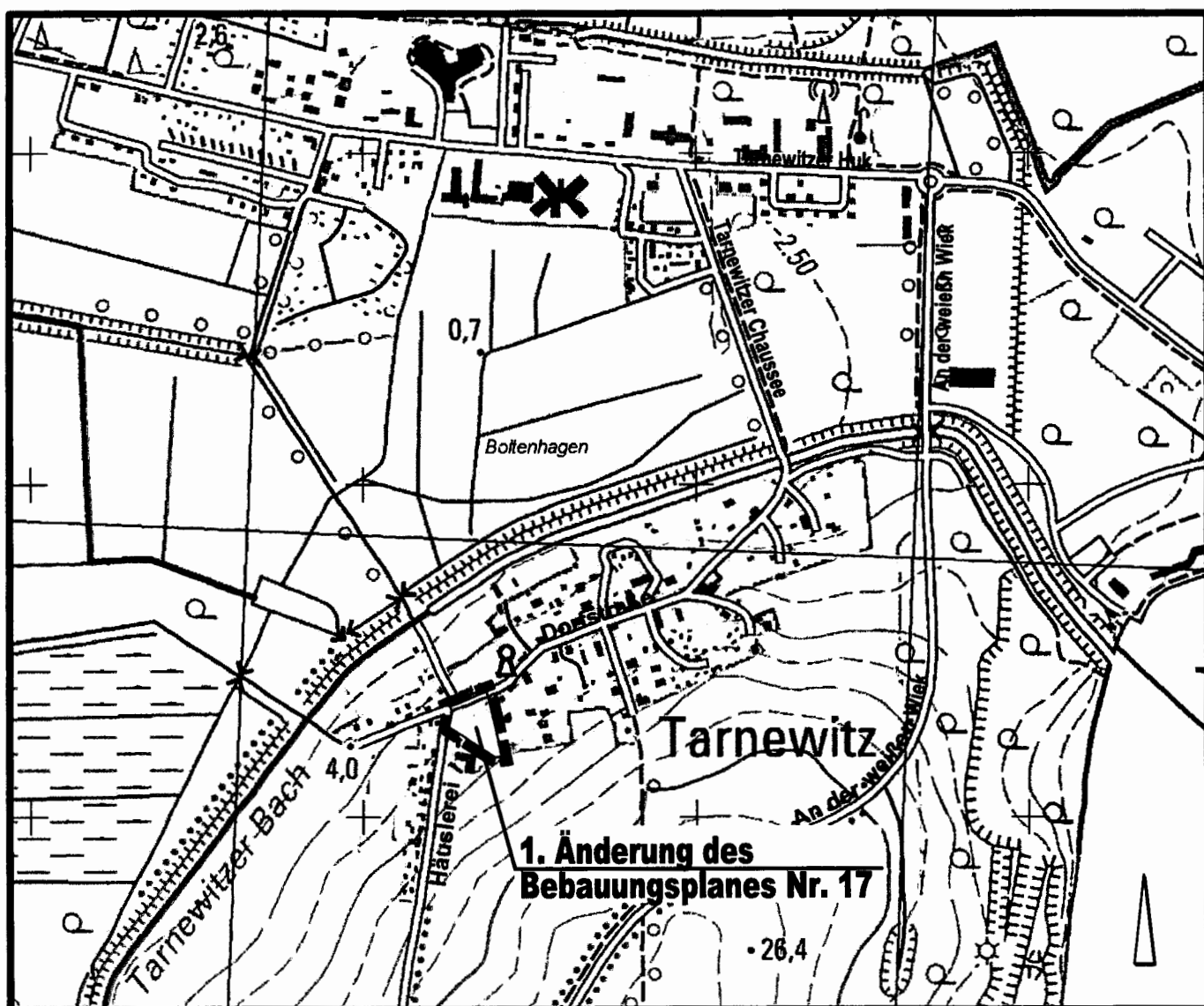


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 17
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
"DORF TARNEWITZ" FÜR DAS GEBIET IN
TARNEWITZ FÜR DEN TEILBEREICH
"ECKE HÄUSLEREI - DORFSTRAßE"
GEMÄß § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. Oktober 2013

SATZUNG

**Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen "Dorf Tarnewitz" für das Gebiet in Tarnewitz
für den Teilbereich "Ecke Häuslerei - Dorfstraße"
im Verfahren nach § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Rechtsgrundlagen	4
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
3.	Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes	5
4.	Planungsgrundlagen	6
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Schutzgebiete	7
5.	Planerische Zielsetzungen	8
5.1	Bebauung/ Nutzung	8
5.2	Verkehr	8
5.3	Ver- und Entsorgung	9
6.	Verfahrensdurchführung	11
7.	Änderungen im Einzelnen	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	15
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
7.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	16
7.6	Größe der Baugrundstücke	16
7.7	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
7.8	Höhenlage	17
7.9	Verkehrsfläche	17
7.10	Sonstige Planzeichen	17
7.11	Grünordnerische Festsetzungen	18
7.12	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	19
8.	Flächenbilanz	19
9.	Auswirkungen der Planung	19

10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	21
11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	24
11.1 Munitionsfunde	24
11.2 Ver- und Entsorgungsleitungen	24
11.3 Bau- und Kunstdenkmale	24
11.4 Verhalten bei Bodendenkmalfunden	24
11.5 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	24
11.6 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	25
11.7 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern	25
11.8 Hochwasserschutz	26
11.9 Gewässerschutz	26
11.10 Artenschutz	26

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung	27
2. Arbeitsvermerke	27

ANLAGEN

Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Planzeichnung – Teil A)

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Text – Teil B)

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg und gehört dem Amt Klützer Winkel an.

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 2.548 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2010).

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.

Sehenswert ist die Steilküste bei Boltenhagen, die einen Panoramablick über die Lübecker Bucht erlaubt. Der Ort Boltenhagen besitzt eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur mit Kurhaus, Seebrücke, Gastronomie und Badestrand.

2. Allgemeines

2.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Boltenhagen im Ortsteil Tarnewitz und umfasst nur einen kleinen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17. Es wird eingegrenzt von

- im Norden von den Grundstücken der Dorfstraße 30 und 32
- im Osten von den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Dorfstraße Nr. 29 bis 29 E
- im Süden von Flächen für die Landwirtschaft
- im Südwesten von den Grundstücken der Straße "Häuslerei"
- im Westen von der Straße Häuslerei.

Der Geltungsbereich umfasst alle Flächen, welche von dem geänderten Baukonzept betroffen sind, so dass die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung dient die Amtliche Liegenschaftskarte ALK, die durch den Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der vorliegenden Änderung Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- 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)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden das BauGB zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Baunutzungsverordnung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert. Das Gesetz tritt in drei Schritten in Kraft: Die Neuregelungen im Recht der Städtebaulichen Verträge (§§ 11 und 124 BauGB) sowie die Überleitungsvorschriften (§§ 242, 245a BauGB) sind bereits mit der Veröffentlichung im BGBl am 20. Juni 2013 in Kraft getreten, die Vorschriften zur Wertermittlung (§§ 192, 198 BauGB) treten sechs Monate nach Verkündung, die übrigen Neuerungen - also der

überwiegende Teil der Neuregelungen - treten am 20. September 2013 in Kraft.

Da das Verfahren vor dem Inkrafttreten der genannten Gesetzesänderung (Juni 2013) förmlich eingeleitet wurde, führt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
 - Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Änderung des Bebauungsplanes wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

3. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet der Ortslage Tarnewitz aufgestellt, um den vorhandenen Bestand zu sichern, angemessen zu erweitern und die örtliche Situation in baulicher Hinsicht zu ordnen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 17 durch Veröffentlichung mit Datum vom 28./ 29. Juli 2001 bekannt gemacht. Die Satzung ist am 30. Juli 2001 in Kraft getreten.

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde im Bereich der vorliegenden Änderung keine Bebauung vorgenommen. Die einst vorhandene Bebauung war ungenutzt und wurde abgebrochen.

Im April 2012 wurde ein Antrag an die Gemeinde gestellt, die Bebaubarkeit des Gebietes zu ändern.

Anstelle der bislang zulässigen Nutzung im Rahmen eines sonstigen Sondergebietes Fremdenverkehr bestehen Bestrebungen, hier in Anlehnung der angrenzenden Nutzungen das Wohnen zuzulassen.

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 festgesetzte Grünfläche wird berücksichtigt.

Der Ortsteil Tarnewitz wird als Siedlungsstandort gefestigt.

Um dieses Planungsziel zu erreichen, ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. 17 zu ändern.

Die Änderungen werden im Einzelnen unter dem Punkt 7. dieser Begründung erläutert.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) lassen sich für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen u.a. folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung benennen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen 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.
- Flächen südlich der Ortslage gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.

4.2 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).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 09. August 2012 mit, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bereits wirksam.

Er stellt für den Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ein allgemeines Wohngebiet dar.

Somit ist die vorliegende B-Plan-Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.4 Schutzgebiete

An der Küste der Tarnewitzer Huk befinden sich Flächen des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Auf der Tarnewitzer Huk (nördlicher Teilbereich) und entlang der Küste (nördlich und östlich) befinden sich Flächen des EU-Vogelschutzgebietes „Wimarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Die Ostseeküste liegt in ca. 1km Entfernung vom Plangebiet.

Auf der Halbinsel Tarnewitz befindet sich das einstweilig gesicherte Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“, welches für den nördlichen Teilbereich gesichert werden soll.

Entlang der nördlichen Küste Boltenhagens (nördlich der Ostseeallee) erstreckt sich das Küstenschutzgebiet Boltenhagen.

5. Planerische Zielsetzungen

5.1 Bebauung/ Nutzung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Allgemeine Wohnen anstelle des bislang zulässigen sonstigen Sondergebietes für Fremdenverkehr zuzulassen. Der Änderungsbereich umfasst nur einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 17, welcher die Ortslage Tarnewitz beplant. Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Dorfstraße an dem Abzweig zur Straße Häuslerei.

Mit der Änderung geht die Festigung des Ortsteiles Tarnewitz als Siedlungsstandort einher.

Anstelle der Bebaubarkeit des nördlichen bzw. zentralen Baugebietes mit Orientierung an der einstigen Bebauung soll nunmehr die Bebauung für 5 Wohngrundstücke planungsrechtlich vorbereitet werden. Ferienhäuser/ Ferienwohnungen sollen nicht ermöglicht werden.

Die Bebauung soll ortstypisch mit einem Geschoss zuzüglich Dachgeschoss ermöglicht werden.

Die festgesetzte Grünfläche im südlichen Teil wird in ihrer Lage etwas verändert.

5.2 Verkehr

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Ortslage Tarnewitz befindet sich im Osten des Gemeindegebietes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Die nächsterreichbare Autobahn A20 befindet sich südlich von Grevesmühlen. Tarnewitz ist über die östliche Ortsanbindung Boltenhagens an die L 01 Wismar – Klütz zu erreichen. Aus westlicher Richtung ist eine Anbindung des Ortszentrums über die L 03 nach Klütz gegeben.

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße verkehrlich angebunden.

Interne Erschließung

Wie schon aufgeführt, liegt das Plangebiet direkt an der Dorfstraße.

Die hinterliegenden 3 Baugrundstücke sollen durch einen Stichweg von der Dorfstraße erreichbar sein. Ebenso soll auch die Erschließung der beiden an der Straße gelegenen Grundstücke über den Stichweg erfolgen, so dass von der Dorfstraße und der Straße "Häuslerei" keine Einfahrten zu diesen Grundstücken zu errichten sind.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Auf Grund der innerörtlichen Lage sowie des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 17 wird generell davon ausgegangen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

Trinkwasser/ Schmutzwasser

Die Wasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Der Zweckverband Grevesmühlen stimmt der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich zu (Stellungnahme vom 22.08.2012). Da eine Bebauung nicht nur entlang der Dorfstraße erfolgt, sondern auch auf den hinterliegenden Baugrundstücken, ist der Leitungsbestand des Zweckverbandes Grevesmühlen entsprechend zu erweitern. Der Zweckverband Grevesmühlen teilte in seiner Stellungnahme vom 22. August 2013 mit, dass für die Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes eine Erschließungsvereinbarung zwischen Zweckverband und Investor zu schließen wäre bzw. Dienstbarkeiten für den Zweckverband zu sichern wären. Dies wurde in weiterer Abstimmung zwischen Zweckverband und Investor konkretisiert (siehe auch städtebaulicher Vertrag, Anlage 4):

- Die Versorgungsleitung für Trinkwasser von ca. 40m wird durch den Zweckverband bzw. durch eine von ihm beauftragte Firma von der Dorfstraße in den Stichweg verlegt. Dazu ist ein Antrag beim Zweckverband zu stellen. Die Kosten trägt der Antragsteller. Die Trasse der Versorgungsleitung sind Dienstbarkeiten zu Gunsten des Zweckverbandes im Vorab erforderlich. Hausanschlüsse werden nach Antrag durch die Bauherren entsprechend geltender Trinkwassersatzung durch den Zweckverband errichtet.

- Die an der Straße gelegenen Grundstücke (Flurstücke 21, 22) verfügen jeweils über einen Grundstücksanschluss, welcher zumindest für die beiden straßenbegleitenden Baugrundstücke genutzt werden könnte. Ist für die 3 hinterliegenden Grundstücke ein zusätzlicher Anschluss notwendig, wird dieser vom Zweckverband auf Antrag kostenpflichtig von der Dorfstraße bis ca. 1m auf den geplanten Stichweg verlegt. Dies ist der zukünftige Anschlusspunkt der gemeinsamen Grundstücksentwässerungsanlage für diese Grundstücke. Für die Leitungen im Stichweg sind Dienstbarkeiten/ Leitungsrechte zu Gunsten der 3 Hinterliegergrundstücke notwendig. Für den Anschluss der Baugrundstücke an eine vorhandene öffentliche Entwässerungsanlage sind von den Bauherren Anträge entsprechend Entwässerungssatzung zu stellen.

Niederschlagswasser

Für den Ort Tarnewitz gilt die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Das anfallende Niederschlagswasser ist demnach auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten.

Das Regenwasser der befestigten Flächen ist getrennt zu fassen und über neu zu bauende offene Mulde/ Gräben bzw. Rohrrigolen zu versickern. Das Baugebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit liegt zum Satzungsbeschluss vor ("Baugrundsondierungen und wassertechnische Berechnung" vom 10. Mai 2013, aufgestellt von Ing.-büro Heimo Wittenburg, Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf).

Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie letztlich über die Dorfstraße in Tarnewitz.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

In der Nähe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 befinden sich in der Dorfstraße zwei Unterflurhydranten mit einer Leistung von 48 m³/h (jeder Hydrant für sich bei Einzelentnahme) (1 Hydrant an Dorfstraße - Ecke Häuslerei; 1 Hydrant an Dorfstraße - Abzweig Bergstraße). Diese Hydranten sind Bestandteil der Sondernvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Grevesmühlen über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird über die beiden Hydranten abgesichert.

Energie

Die **Stromversorgung** wird durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz der E.ON edis AG sichergestellt.

Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag-Strom) zwischen der E.ON edis AG und dem Investor ist getroffen.

Im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:

- Insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung wird um Antrag mit entsprechenden Informationen gebeten.

- Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten sind. Im Rahmen von konkreten Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich ist eine Abstimmung mit der E.ON edis AG vorzunehmen.

- Kabel: Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach den Vorgaben der E.ON edis AG einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die **Gasversorgung** kann durch Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG sichergestellt werden.

Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich, teilt die E.ON Hanse AG in ihrer Stellungnahme vom 27.07.2012 mit.

Im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom ist am Planverfahren als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, blieb jedoch ohne Stellungnahme. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass weder Anregungen noch Hinweise hervorzubringen sind.

Die Versorgung kann durch Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz der Deutschen Telekom sichergestellt.

Abfall

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag am Straßenrand der Dorfstraße zur Abholung bereit zu stellen.

6. Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Aufgrund der integrierten Lage dieses Bereiches, für den bereits Baurecht besteht, schätzt die Gemeinde die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig ein. Durch die Überplanung des Areals an der Dorfstraße/ Häuslerei wird die Bebaubarkeit der Flächen, für die bereits eine Bebauung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 möglich ist, geändert (andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, und dieser im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Somit wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

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

- Mit der Planänderung wird die Art der baulichen Nutzung (bisher Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr, geplant Allgemeines Wohngebiet) geändert. Ebenso wird die Anordnung der überbaubaren Flächen geändert. Es handelt sich um eine Anpassung innerhalb des Innenbereiches; daher wird die Planung als "andere Maßnahme der Innenentwicklung" angesehen.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und

der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen.

- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- In ca. 1km Entfernung vom Plangebiet befinden sich die Natura-2000-Gebiete FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Die Auswirkungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind als gleichwertig zu den derzeitigen planungsrechtlichen Verhältnissen zu betrachten.
- Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Im Ergebnis kann eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfindet.
- Gemäß §18, 19, und 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planänderung nicht erwartet.
- 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 Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind denen der rechtskräftigen Satzung gleichzusetzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich durch die Planänderung nicht. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und erhält Gelegenheit zur Äußerung, da keine frühzeitige

Unterrichtung und Erörterung i. S. des § 3 Abs. 1 BauGB vorgenommen wird.

Die Öffentlichkeit wird hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden werden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens beteiligt.

7. Änderungen im Einzelnen

Die weiterhin fortgeltenden Festsetzungen werden in dieser Begründung nicht weiter erläutert. Diesbezüglich wird auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 17 verwiesen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

"Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Nr. 2 BauNVO Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen.
 - Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe.
 - Nr. 5 BauNVO Tankstellen. "

Für die Baugebietsfläche im Bereich der vorliegenden Änderung ist im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 ein "Sonstiges Sondergebiet für Fremdenverkehr" festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen (1.1) sind hier nur Beherbergungsbetriebe und Speisegaststätten zulässig.

Da hier unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen "Allgemeine Wohngebiete" die Art der baulichen Nutzung geändert und überwiegend das Wohnen etabliert werden soll, werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 das "Allgemeines Wohngebiet" betreffend festgesetzt.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 wurde hier festgelegt, dass die im § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Diese Festsetzung wird übernommen. Die Formulierung wurde dahingehend ergänzt, dass die Rechtsbasis benannt ist und die unter den Nr. 2 bis 5 aufgeführten Nutzungen im Text B nun benannt sind.

"Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO). "

Diese textliche Festsetzung ist bereits im Ursprungsplan unter dem Pkt. "2. Bauweise, Ziffer 3." enthalten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Rechtsbasis für die Festsetzung korrigiert, so dass die Festsetzung nun unter dem Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen aufgeführt ist.

Inhaltlich hat dies keine Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl ist im Ursprungsbebauungsplan mit 0,26 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wurde mit der Änderung gemäß den benachbart festgesetzten Wohngebieten (GRZ 0,25) festgesetzt und gilt ebenso als Höchstmaß.

Die Geschossflächenzahl ist im Ursprungsbebauungsplan mit 0,50 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wurde mit dem Entwurf der Änderung unverändert (GFZ 0,50) übernommen und galt ebenso als Höchstmaß. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die Geschossflächenzahl mit GFZ 0,40 als Höchstmaß festgesetzt (sh. Protokollauszug des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 20. November 2013).

"Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschossfußboden und der Traufe) der Hauptdächer der Hauptgebäude nicht mehr als 3,50 m und die Höchstgrenze der Firsthöhe nicht mehr als 10,00 m über Erdgeschossfußboden betragen. Bezugspunkte gemäß Ziffer 7 Höhenlage."

Im Ursprungsbebauungsplan sind für das Baugebiet im Änderungsbereich maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete ist im Ursprungsbebauungsplan jedoch maximal nur 1 Vollgeschoss festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Festsetzung für die benachbarten Allgemeinen Wohngebiete wird mit der vorliegenden Änderung maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt (Stand: Entwurf). In seiner Stellungnahme vom 30. August 2012 hat der Landkreis Nordwestmecklenburg auf die Widersprüchlichkeit der Festsetzung von maximal einem zulässigen Vollgeschoss bei einer max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 und einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von 0,50 hingewiesen. Die Gemeinde hat sich im Zuge der Abwägung damit auseinandergesetzt.

Die Gemeinde bleibt bei der festgesetzten maximalen Anzahl von 1 Vollgeschoss. Die max. Geschossflächenzahl wird reduziert (sh. Protokollauszug des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 20. November 2013).

Als Trauf- und Firsthöhe gilt hier die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes für zweigeschossige Gebäude (TH 6,00m/ FH 11,50m gemäß Festsetzung Ziffer 1./ 6 des Ursprungsbebauungsplanes.)

Die Trauf- und Firsthöhen wurden gemäß dem Ursprungsbebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete mit TH 3,50m/ FH 10,00m (sh. Ziffer 1./5. des Bebauungsplanes Nr. 17) übernommen.

"Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) bei Hauptgebäuden nicht höher als 30 cm über mittlerer natürlicher Geländehöhe des jeweiligen Baugrundstücks errichtet werden."

Im Ursprungsbebauungsplan ist diese Festsetzung bereits enthalten (Ziffer 1./ 5. des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17).

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Formulierung konkretisiert, so dass

- der Bezug zum Baugebiet hergestellt ist
- die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eindeutig definiert ist (Oberkante Fertigfußboden)
- klargestellt wird, wo die mittlere natürliche Geländehöhe zu ermitteln ist (des jeweiligen Baugrundstückes).

7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

"Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig."

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Diese Festsetzungen wurden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Im Ursprungsbebauungsplan ist im Änderungsbereich die Stellung der baulichen Anlagen nicht festgesetzt, jedoch teilweise in den benachbarten Bereichen.

Mit der Änderung wird unter Berücksichtigung des Einfügens in die städtebauliche Situation die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt:

- an der Dorfstraße muss die Hauptfirstrichtung parallel zur Straße verlaufen; die Häuser werden somit traufständig zur Straße errichtet
- die Hauptgebäude auf den rückwärtigen Grundstücken dürfen entweder parallel oder senkrecht mit der Hauptfirstrichtung zur Erschließungsachse errichtet werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen waren bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 mit Baugrenzen festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind die Baugrenzen gemäß dem städtebaulichen Konzept, welches die Bebauung mit 5 Wohnhäusern vorsieht, geändert worden (nun 5 einzelne Baufenster).

"Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten."

Diese Festsetzung wurde unverändert vom Ursprungsbebauungsplan übernommen.

"Die Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2, 3 BauNVO ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen bis maximal 1,50 m Tiefe und einer Breite von maximal 4,50 m zum öffentlichen Straßenraum überschritten werden."

Diese Festsetzung wurde mit dem Entwurf unverändert vom Ursprungsbebauungsplan übernommen. Auf Grund der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 30.08.2012 wurde die Festsetzung um die Rechtsgrundlage und um den Hinweis auf die Ausnahmeregelung ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Inanspruchnahme ein Ausnahmeantrag nach Maßgabe § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich ist.

"Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden."

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 wird festgesetzt, dass Garagen und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen (sh. Ziffer 3./ 3. Ursprungsbebauungsplan).

Mit der Änderung wird klargestellt, dass diese Festlegung auch für Stellplätze zutrifft; ebenso für Nebenanlagen insgesamt und nicht nur für Nebengebäude.

7.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

"Nebengebäude sind mit Garagen zusammen zu bauen."

Diese textliche Festsetzung ist bereits im Ursprungsplan unter dem Pkt. "2. Bauweise, Ziffer 2." enthalten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Rechtsbasis für die Festsetzung korrigiert, so dass die Festsetzung nun unter dem Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen aufgeführt ist.

Inhaltlich hat dies keine Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt.

"Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Stauräume anzuordnen. Ihre Tiefe muss mindestens 5,50 m betragen." (nur Entwurf)

Im Ursprungsbebauungsplan wird die textliche Festsetzung zur Freihaltung von Stauräumen von Garagen getroffen (sh. Ziffer 5. des Ursprungsbebauungsplanes).

Mit der Änderung (Stand: Entwurf) wurde die Formulierung ergänzt, so dass klargestellt ist, wo der Stauraum liegen muss. Weiterhin wird die Rechtsbasis für die Festsetzung neu zugeordnet.

Auf Grund der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg in seiner Stellungnahme vom 30.08.2012 nimmt die Gemeinde Abstand von der Festsetzung. Die Festsetzung wird gestrichen, da auch die beiden an der Straße befindlichen Baugrundstücke über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden sollen und darüber hinaus keine direkten Ein- und Ausfahrten auf die angrenzenden Straßen erhalten sollen. Damit ist die Festsetzung entbehrlich, da diese der Sicherstellung einer flüssigen Verkehrsführung auf der öffentlichen Straße dient.

7.6 Größe der Baugrundstücke

"Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 m² aufweisen."

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

7.7 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

"Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig."

Mit dieser Festsetzung wird unerwünschten Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes in Tarnewitz entgegengewirkt. Sie trägt zur Erhaltung des typischen städtebaulichen Charakters in Tarnewitz bei. Ziel ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten. So wird bspw. auch Wohnen im Generationenverbund ermöglicht.

7.8 Höhenlage

"Auf den Grundstücken sind die vorhandenen Geländehöhen zu erhalten."

Im Ursprungsbebauungsplan wurde die Festsetzung in der vorliegenden Form getroffen (sh. Ziffer 1./7.)

Mit der Änderung wurde die Formulierung beibehalten, jedoch der Rechtsbezug geändert.

"Für die Festsetzungen der Höhen gelten folgende Bezugspunkte:

- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
Maßgeblich ist das eingedeckte Dach."

Im Ursprungsbebauungsplan wurde die Festsetzung in Verbindung mit der Trauf- und Firsthöhe getroffen (sh. Ziffer 1./ 5.).

Mit der Änderung wird die Formulierung konkretisiert, so dass klargestellt wird, wie diese eindeutig zu ermitteln ist.

7.9 Verkehrsfläche

Die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes liegen an der Dorfstraße bzw. an der Straße "Häuslerei". Die Erschließung erfolgt über den Stichweg für alle Grundstücke. Dieser zweigt von der Dorfstraße ab. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Einfahrt nur an der Dorfstraße mit dem Stichweg zulässig. Ansonsten ist entlang der Straßen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird die auch mit der Änderung für die Dorfstraße eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.10 Sonstige Planzeichen

Mit der Änderung wird zur Gewährleistung einer reibungslosen Abfallentsorgung ein Abfallbehälterstandplatz festgesetzt. Dieser dient am Abfuhrtag für das Abstellen der Abfallbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird zur Sicherung der Erreichbarkeit der Grundstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zweigt von der Dorfstraße ab und lässt so die Erschließung aller Grundstücke zu.

Die Erschließungssituation ähnelt so der Nachbarschaft; östlich werden die Grundstücke durch einen Stichweg von der Dorfstraße erschlossen.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 wird jedoch noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der Länder (Aufzählung nicht abschließend).

Gemäß § 4 Landesbauordnung (LBauO M-V) ist die Erschließung der Baugrundstücke öffentlich-rechtlich zu sichern. Dies ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten. Entsprechende Regelungen werden getroffen.

Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist mit einer Breite von 5m festgesetzt. Von der Bemaßung der Länge des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird abgesehen, da aus der Planzeichnung eindeutig hervorgeht, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis an die Grundstücksgrenze des letzten zu erreichenden Grundstücks heranzuführen ist. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung aller Grundstücke liegen somit vor.

7.11 Grünordnerische Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan ist gemäß der Planzeichnung im Änderungsbereich eine Grünfläche südlich des Baugebiets festgesetzt:

- private Grünfläche.

Mit der Änderung

- wird die Grünfläche in ihrer Fläche von ca. 660m² weiterhin festgesetzt, jedoch L-förmig als Abgrenzung des Baugebiets gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung und als Abgrenzung zur Nachbarschaft
- wird die Zweckbestimmung gegenüber ihrer Festlegung im Ursprungsbebauungsplan hinreichend konkretisiert und nun als „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten“ festgesetzt. Hiermit wird die gärtnerische Gestaltung der Grünfläche innerhalb der Ortslage im Sinne eines Hausgartens festgesetzt.

Weiterhin wird die zutreffende textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 (Ziffer 7./ 1.) übernommen; ebenso die Pflanzliste. Hier wird auf die Gemeine Esche, die Berg-Ulme und die Feld-Ulme auf Grund von Schädigungen durch Pilzbefall an diesen Baumarten verzichtet.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 30. August 2013 darauf hingewiesen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 17 auf dem Flurstück Nr. 22, Flur 1 der Gemarkung Tarnewitz ein Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt war. Entsprechend der Festsetzung 6.4 (Text-Teil B) der Satzung sind vorhandene Bäume in ihrem Bestand zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Zuge der Bestandsaufnahme zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde festgestellt, dass der Baum bereits nicht mehr vorhanden war. Somit wurde der Baumstandort mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht weiter zum Erhalt festgesetzt.

7.12 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wurden mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 gestalterische Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, welche sich auf die Gestaltung der Hauptgebäude beziehen (sh. Ziffer II./1. Ursprungsbebauungsplan).

Die Festsetzungen wurden unverändert übernommen (sh. III der textlichen Festsetzungen. Auf die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Dachneigung von 41° bis 51° (sh. Ziffer II./ 1./2. des Ursprungsbebauungsplanes) wurde verzichtet, um hier Dopplungen zu vermeiden. Die zulässige Dachneigung von 41° bis 51° ist bereits in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung-Teil A festgesetzt.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 hat eine Größe von ca. 4.507 m².

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	B-Plan Nr. 17	B-Plan Nr. 17, 1. Änderung
Allgemeines Wohngebiet	3.375 m²	3.373 m²
Straßenverkehrsfläche	472 m²	472 m²
Grünfläche	660 m²	662 m²
Gesamtgeltungsbereich	4.507 m²	4.507 m²

9. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung der Planungsabsichten werden die Grundzüge der Planung dahingehend berührt, dass statt des bislang festgesetzten sonstigen Sondergebietes für Fremdenverkehr mit Beherbergungsbetrieben und Speisegaststätten als zulässigen

Nutzungen nun ein Allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen planungsrechtlich gesichert ist. Es wird die Bebauung von 5 Baugrundstücken planungsrechtlich ermöglicht.

Der Änderungsbereich nimmt nur einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17, welcher die gesamte Ortslage Tarnewitz beplant, ein. Das planerische Ziel des Ursprungsbebauungsplanes bleibt jedoch im Wesentlichen erhalten.

Auswirkungen auf den Ort Ostseebad Boltenhagen werden sich dahingehend ergeben, dass hier anstelle von Beherbergungsbetrieben/ Speisegaststätten nun überwiegend das Wohnen im Änderungsbereich auf einer Fläche von ca. 0,35 ha angesiedelt wird.

Ausgleichs- und Ersatzbelange wurden im Zuge des Ursprungsbebauungsplans Nr. 17 hinreichend bewertet und bearbeitet.

Natura-2000-Gebiete (sh. Abschnitt "4.4 Schutzgebiete" dieser Begründung): Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist nicht mit Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der in mittelbarer Nähe gelegenen Natura-2000-Gebiete zu rechnen. Diese fachliche Auffassung bestätigt die untere Naturschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg in ihrer Stellungnahme vom 30.08.2012.

Die Ver- und Entsorgung ist auf Grund der innerörtlichen Lage und Beplanung als gesichert zu betrachten. Die Situation ändert sich dahingehend, dass nunmehr für die hinterliegende Bebauung entsprechende Anschlüsse vorzunehmen sind. Der Zweckverband Grevesmühlen stimmt grundsätzlich zu.

Die Grundstücke sind über die Dorfstraße verkehrlich angebunden. Die verkehrliche Anbindung der hinterliegenden Grundstücke wird planungsrechtlich gesichert; darüber hinaus sind weitere Regelungen zur rechtlichen Sicherung notwendig. Die Erschließung ist zu sichern.

Immissionsschutz/ Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betrieben, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das zuständige Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg genehmigt bzw. angezeigt wurden.

Immissionsschutz/ Lärmimmissionen:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 ist ein Sondergebiet Fremdenverkehr im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 enthalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 setzt ein WA-Gebiet fest. Die Schutzbedürftigkeit erhöht sich aufgrund der Festsetzung eines WA-Gebietes mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 gegenüber dem Ursprungsplan nicht. Die Situation in Bezug auf die Lärmimmission gegenüber dem Ursprungsplan ist weiterhin gegeben. Es sind keine Festsetzungen im Ursprungsplan zum Schallschutz enthalten; somit sind auch keine Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 vorzusehen.

Verteidigungsanlage Elmenhorst: Die Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel - hat in ihrer Stellungnahme vom 10.08.2012 mitgeteilt, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Bundeswehr berührt werden. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Gegen die Planung bestehen jedoch keine Bedenken.

10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *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) *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 (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *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 nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des AFB stellte sich die Fläche als Brachfläche des Siedlungsraumes, teilweise vegetationsfrei dar. Nur im südlichen Teilbereich sind Flächen mit Gehölzstrukturen vorhanden. Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Kenntnisse über besonders geschützte Arten vor. Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes, kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Die aufgrund der Siedlungslage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

I alle wildlebenden Vogelarten

In der Umgebung des Plangebietes ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig stöempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung stellen die Gehölze innerhalb des südlichen Änderungsbereiches ein potentiell Brutjagdhabitat dar. Das Potential des Vorkommens von Bodenbrütern wird aufgrund des hohen Prädatorendruckes innerhalb des Siedlungsraumes als sehr gering eingeschätzt. Da Tötungen von Tieren während der Brut- und Aufzuchszeit nicht ausschließen sind, sind Maßnahmen zum Schutz der Artengruppe erforderlich.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten-

Als Grundlage wurde die Tabelle des LUNG: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-

Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ Stand
31.05.2012 unter:

www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten
verwendet.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist das Vorkommen von diesen
Arten nicht zu erwarten, da die vorhandene Biotopausstattung und die
Lage im Siedlungsraum den Lebensraumansprüchen dieser
Artengruppen nicht genügt.

Vorkommen besonders geschützte Pflanzenarten sind ebenfalls nicht
zu erwarten.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Änderung wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche „mit
der Zweckbestimmung Hausgarten“ präzisiert. Hiermit wird die
gärtnerische Gestaltung der Grünfläche innerhalb der Ortslage im
Sinne eines Hausgartens festgesetzt. Somit werden Biotopstrukturen
entstehen, welche den einheimischen Brutvögeln des
Siedlungsraumes voraussichtlich zumindest anteilig als Nahrungs- /
auch als Bruthabitat dienen können.

Da die vorhandenen Gehölze bereits im ursprünglichen
Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt waren, könnten diese
abgenommen werden. Dabei ist die Tötung von brütenden Brutvögeln
oder Jungtieren Tieren auszuschließen.

Maßnahme:

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten
während der Brut- und Aufzuchszeit, ist die Beseitigung von Gehölzen
nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1.
März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit
bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen
Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten
werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten
Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch
den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig
vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch
Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich
befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahme ist einzuschätzen, dass
die Vorgaben des § 44 BNatSchG eingehalten werden.

Die Bestimmungen der Abschnitte 2, 3 und 4 des §44 des BNatSchG
sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet
werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders

geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Munitionsfunde

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Schwerin.

11.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu beachten.

11.3 Bau- und Kunstdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung keine Bau- und Kunstdenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

11.4 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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 bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11.5 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

11.6 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nach derzeitigem Stand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen.

Hinweise auf Altlasten und altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind der Landrätin des Landkreises als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich nach Bekannt werden gemäß § 5 i.V.m. § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V vom 4. Juli 2011 mitzuteilen. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung verpflichtet (§7 Abs. 2 und § 15 Abs. 1 KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012). Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

11.7 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung.

11.8 Hochwasserschutz

Für Boltenhagen ist der Ausbau des Hochwasserschutzsystem als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee von 3,20 m ü. NHN grundsätzlich gewährleistet ist.

Das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist aber nicht ausgeschlossen.

Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.

11.9 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG M-V 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 des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

11.10 Artenschutz

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 24.10.2013 gebilligt

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.

Ostseebad Boltenhagen, den 14.02.2014

C. V. Hoff
Claus
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

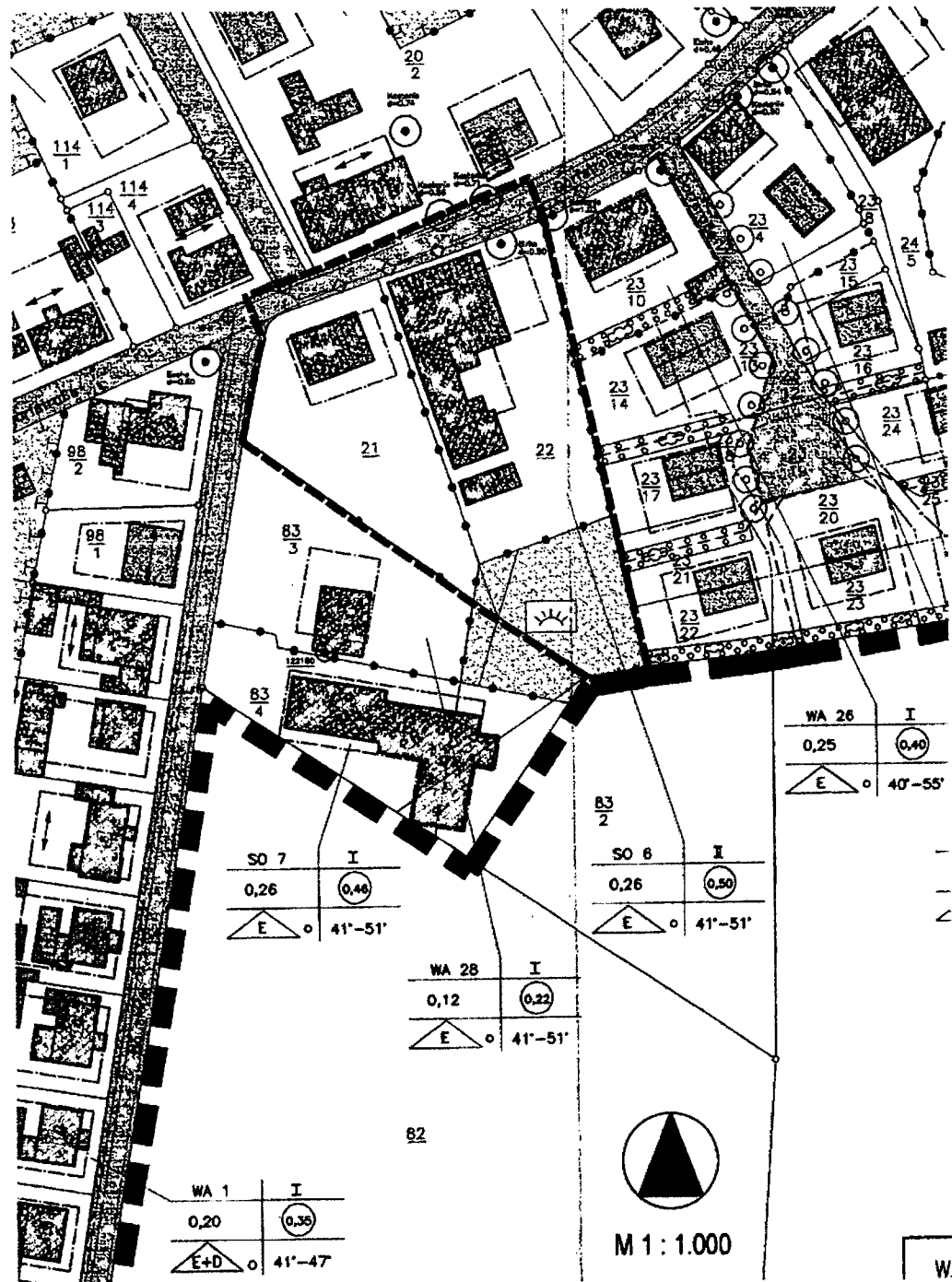


2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

Anlage1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen
(Planzeichnung Teil A - unmaßstäbliche Darstellung)



**Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen (Text Teil B)**

Satzung der Gemeinde Boltenhagen

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 Planz 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.2001 und mit Genehmigung des Ministerium für Arbeit und Bau, folgende Satzung über den Bebauungsplan NR.17 Dorf Tarnewitz der Gemeinde Boltenhagen als allgemeines Wohngebiet WA und SO Tarnewitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil B - Text

TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), als Sondergebiet SO-Fremdenverkehr nach § 11 Abs.2 der BauNVO und als Sondergebiet Wochenhausgebiet nach § 10 Abs. 1 und 3 der BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

Die im § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Im SO sind nur Beherbergungsbetriebe und Speisegaststätten zulässig

2. Die Zahl der Vollgeschoße im WA (16 Abs.2 Nr.3 BauNVO) wird mit I gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
3. Die Zahl der Vollgeschoße im SO (16 Abs.2 Nr.3 BauNVO) wird mit I bzw. II gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
3. Die Zahl der Vollgeschoße im SO Wochenend (16 Abs.2 Nr.3 BauNVO) wird mit gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
4. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden nicht höher als 30 cm über mittlerer natürlicher Geländehöhe errichtet werden.
6. Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschoßfußboden und der Traufe) der Hauptgebäude II darf nicht mehr als 6,00 m und die Höchstgrenze der Firsthöhe nicht mehr als 11,50m über Erdgeschoßfußboden betragen.
"Traufhöhe" = oberer Bezugspunkt Maß "H" §6 (4) LBauO M-V = Schnittpunkt Aussenwand / Dach
7. Auf den Grundstücken sind die vorhandenen Geländehöhen zu erhalten.

2. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.
2. Nebengebäude sind mit Garagen zusammen zubauen.
3. Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

1. Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
2. Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bautellen bis max. 1,50 m Tiefe und einer Breite von max. 4,50 m zum öffentlichen Straßenraum überschritten werden.
3. Garagen und Nebengebäude dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Mindestgröße für Baugrundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1. Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 qm aufweisen.
2. Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte müssen eine Mindestgröße von 400 qm aufweisen.

5. Stauräume für PKW

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Ihre Tiefe muß mindestens 5,50m betragen.

6. Grünordnerische Festsetzungen für WA 25, 26 und 27

(genehmigter B-Plan Nr. 17a)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Hecken sind auf jeweils 3 m Breite im Verband 1m x 1m heimische Strauch- und Baumarten (mindestens zweimal verschult) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nachfolgend aufgeführten Arten sind in Gruppen zu 5-8 Stück anzupflanzen, wobei der Anteil der Baumarten 20% nicht überschreiten soll.

Pflanzarten (Sträucher): Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Roter Hartiegl (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Linguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

Pflanzarten (Bäume): Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

2. An den festgesetzten Stellen zur Anpflanzung von Einzelbäume entlang der Planstraße sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumarten: Roßkastanien (*Aesculus hippocastaneum*), Feldahorn (*Acer Campestre*) oder Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Eine infolge der Vorhabenrealisierung notwendige, geringfügige Verschiebung der Stelle, an der der Einzelbaum gepflanzt werden muß, ist zulässig.
3. Die unter den Punkten (1) bis (3) festgesetzten Maßnahmen sind den möglichen Eingriffen auf den jeweiligen in Aussicht genommenen Baugrundstücken zugeordnet.
4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden können, wie z.B. Verdichten des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum, sind zu unterlassen. Die DIN 18 920, die die Schutzmaßnahmen von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen regelt, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

7. Grünordnerische Festsetzungen außer für WA 25, 26 und 27
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

1. Je 50 qm zusätzlich/neu überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum
1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung oder 10 Sträucher zu pflanzen.
2. Die Weißdornhecke auf dem Flurstück 27/11 kann für 2 Zufahrten
a 3m breit durchbrochen werden.

Pflanzliste/ heimische Gehölze

Lateinischer Name (deutscher Name)	
Bäume: 1. Ordnung (Großbäume)	
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm
Betula pendula (Weiß-Birke)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm
Quercus robur (Stiel-Eiche)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm
Tilia cordata (Winter-Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm
Tilia europaea (Holländische Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm
Ulmus minor (Feld-Ulme)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm
Bäume: 2. Ordnung (mittel- und kleinkronige Bäume)	
Acer campestre (Feld-Ahorn)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm
Alnus incana (Grauerle)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm
Crataegus in Arten und Sorten (Weißdorn)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm
Juglans regia (Walnuß)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm
Populus tremula (Zitterpappel)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm
Prunus avium (Kirsche)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm
Obstbäume	
Sträucher	
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	
Cornus mas (Kornelkirsche)	
Corylus avellana (Strauch-Hasel)	
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)	
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)	
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)	
Ilex aquifolium (Stechpalme)	
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (Schlehe)	

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Hauptgebäude gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO MV

1. Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm- oder Walmdächern oder Mansarddächern zuzubauen.
2. Die mögliche Dachneigung erstreckt sich von 41 - 51 Grad .
3. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
4. Nebenfistrichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
5. Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fensterhöhe darf höchstens 1,50 m und die Fußvorlage (Abstand zwischen Traufe und Gauben im Bereich der Dachfläche) mindestens drei Pfannenreihen betragen.
6. Der First ist immer über die Längseite der Hauptgebäude zu führen.
7. Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder eine dem Wohnhaus angepasste Dachform zu bauen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.
8. Außenwände sind als verklankerte oder verputzte Mauerflächen auszuführen oder als Fachwerkhäuser. Im Giebeldreiecksbereich sind Holzverkleidungen in untergeordneter Form möglich.
9. Dachvorsprünge bis zu 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen sind erlaubt. Dies gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.

2. Einfriedungen

1. Werden Einfriedungen errichtet, so dürfen sie an der Straßenfront nicht höher als 1,00 m sein. Seitlich und rückwärtig dürfen sie nicht höher als 1,25m sein. Die Bodendielen oder Sockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehsteig- bzw. Straßenhinterkante errichtet werden.
2. Zur freien Landschaft hin, dürfen Sockel oder Borddielen nicht eingebaut werden.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen, jedoch könnten hierbei jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. Der Beginn der Erdarbeiten muß 2 Wochen vorher dem Landesamt für Bodendenkmalspflege angezeigt werden. Werden "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. DSchG § 1 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodendenkmale sind gem. Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmale im Lande M-V (Gvbl. Nr.23 v. 28.12.1993, S.975 ff. DSchG M-V) §2 Abs.1 u. 5, Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen und der von ihm geschaffenen Kulturlandschaft von Bedeutung sind.

2. Hochwassergefährdeter Bereich

Im gekennzeichneten Bereich unterhalb 2,60 über HN besteht eine Pflicht des Landes zum Hochwasserschutz gem. §83 LWAG nicht. Ein objektbezogener Hochwasserschutz ist die Voraussetzung für eine Bebauung . Der Bauherr muß sich des Risikos bewusst sein und selbst dafür Sorge tragen. Im Falle einer Bebauung darf das Gelände bis 0,5 m angehoben werden.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Betrifft: **Rückwirkende Inkraftsetzung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Tarnewitz für den Teilbereich "Ecke Häuslerei - Dorfstraße" im Verfahren nach § 13a BauGB**
 Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Die Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 24. Oktober 2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Tarnewitz für den Teilbereich "Ecke Häuslerei - Dorfstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) als Satzung beschlossen.

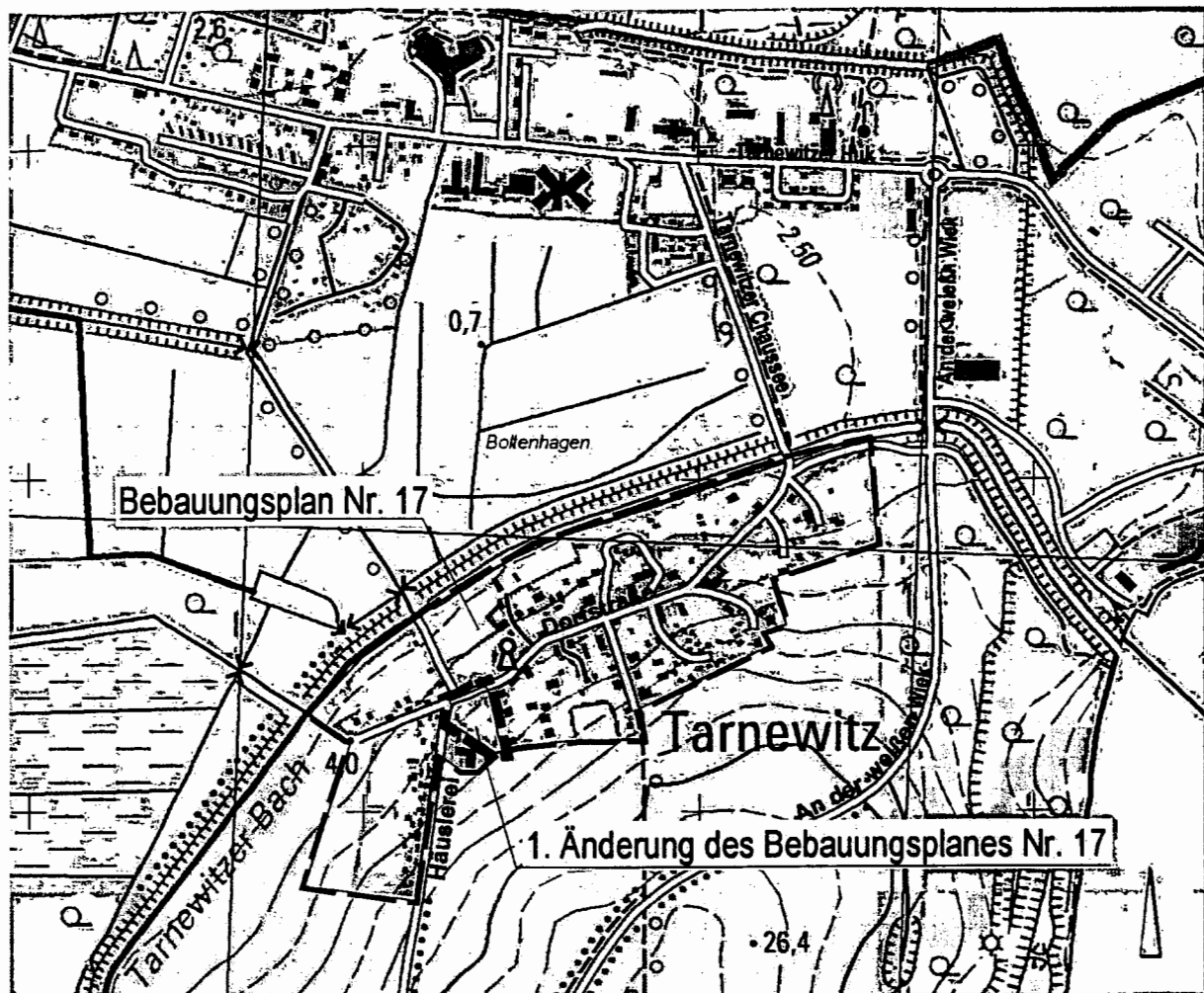
Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 15./16. Februar 2014 in der Ostseezeitung, jedoch unvollständig. Zur Behebung dieses Fehlers wird ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt, welches eine rückwirkende Inkraftsetzung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zulässt.

Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hiermit erneut bekannt gemacht. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen tritt gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 17. Februar 2014 in Kraft.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird eingegrenzt von:

- im Norden von den Grundstücken der "Dorfstraße" 30 und 32,
- im Osten von den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke "Dorfstraße" Nr. 29 bis 29E,
- im Süden von Flächen für die Landwirtschaft,
- im Südwesten von den bebauten Grundstücken an der Straße "Häuslerei",
- im Westen von der Straße "Häuslerei".

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist dem nachfolgend abgedruckten Plan zu entnehmen:



Alle Interessierten können die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Tarnewitz für den Teilbereich "Ecke Häuserei - Dorfstraße" sowie die zugehörige Begründung im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während der Dienstzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird auf folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich werden (§ 215 Abs. 1 BauGB):

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 schriftlich gegenüber der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-,

Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann hiervon abweichend stets geltend gemacht werden.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 11.06.2014

Chr. Schmiedberg

1. Stellv. des Bürgermeisters der
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



