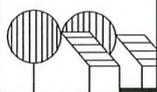
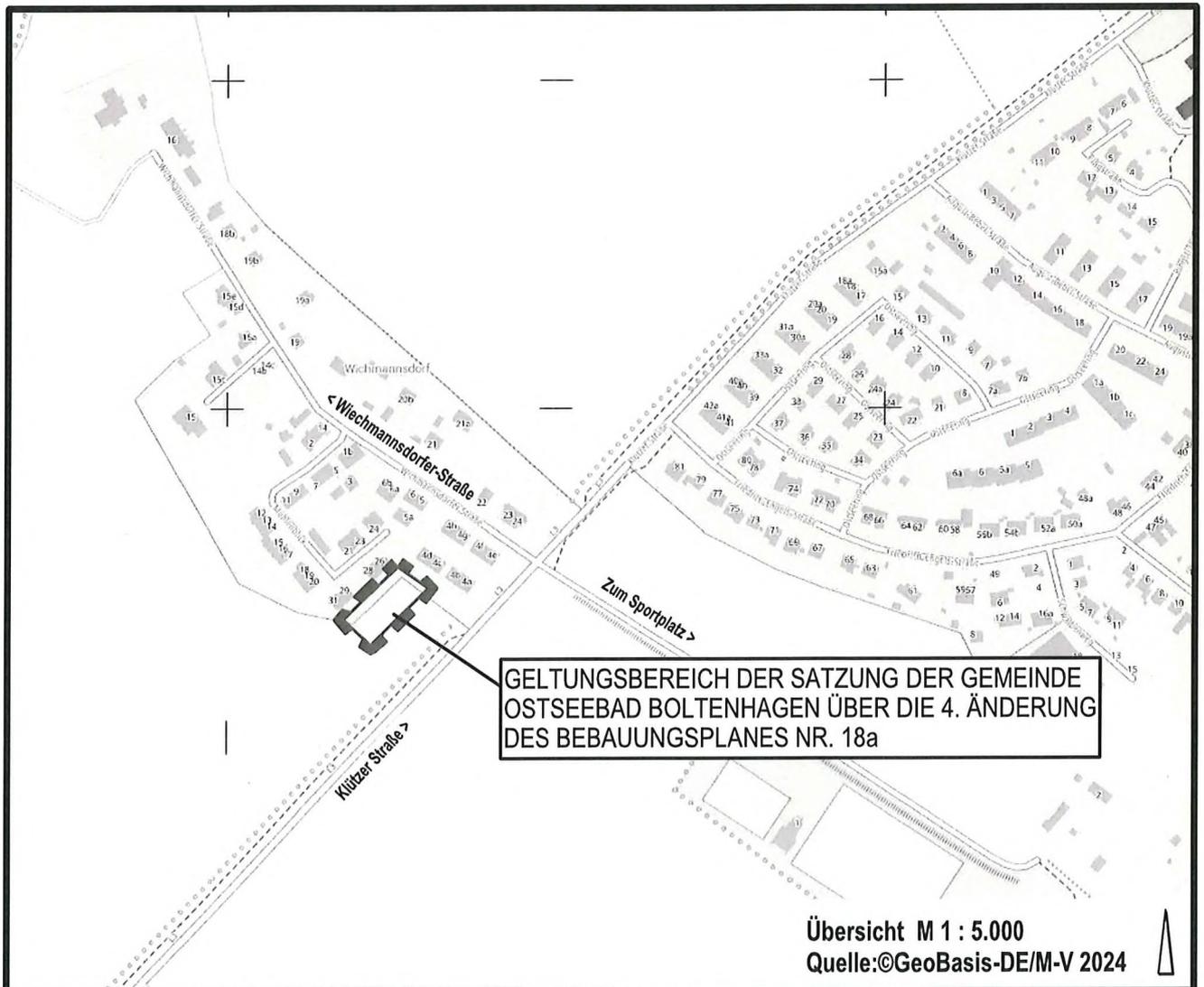


# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG  
DER GEMEINDE

OSTSEEBAD BOLTENHAGEN  
ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR.18a  
WICHMANNSDORF-SÜDÖSTLICHES PLANGEBIET



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 16. Mai 2024

**SATZUNG**

# BEGRÜNDUNG

## zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf – südöstliches Plangebiet“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>4</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2 Erfordernis der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a	4
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.4 Kartengrundlage	6
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.6 Rechtsgrundlagen	7
<b>2. Wahl des Planverfahrens und Verfahrensablauf</b>	<b>7</b>
2.1 Wahl des Planverfahrens	7
2.2 Verfahrensablauf	9
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>10</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	10
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	11
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>11</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2 Naturräumlicher Bestand	12
4.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	14
4.4 Ver- und Entsorgung, Verkehr	15
4.5 Naturräumlicher Bestand	16
4.6 Sonstiges	16
<b>5. Städtebauliches Konzept</b>	<b>16</b>
5.1 Bebauung und Nutzung	16
5.2 Erschließung	17
5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz und interne Erschließung	17
5.2.2 Ruhender Verkehr	17
5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung	17
5.3.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser	17

5.3.2	Löschwasser	22
5.3.3	Abfallentsorgung	24
5.3.4	Energieversorgung	24
5.3.5	Telekommunikation	24
<b>6.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>
6.1	Art und der baulichen Nutzung, Bauweise	24
6.2	Grünflächen und Erhaltungsgebote	25
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	26
6.5	Äußere Gestaltung	26
<b>7.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme und Hinweise</b>	<b>27</b>
7.1	Bodendenkmale	27
7.2	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	27
7.3	Gewässerschutz	27
7.4	Entsorgung von Abfällen auf der Baustelle	28
7.5	Bodenschutz	28
7.6	Kampfmittelbelastung	28
7.7	Altlasten	29
7.8	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	29
7.9	Ableitung des Oberflächenwassers	29
7.10	Eingriffs- und Ausgleichsregelung für die Eingriffsgrundstücke	29
7.11	Eingriffsregelung für den Vorfluter	29
7.12	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten außerhalb des Plangebietes	30
7.13	Baustellenzufahrt	30
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>30</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b>	<b>30</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>30</b>
10.1	Artenschutzrechtliche Belange	31
10.2	Ausgleichs- und Ersatzbelange	31
<b>11.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>31</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>34</b>
<b>1.</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>34</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>34</b>

<b>TEIL 3</b>	<b>Anlagen</b>	<b>35</b>
Anlage 1:	Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“ bestehend aus Planzeichnung-Teil A und Text-Teil B	35
Anlage 2:	Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“	35
Anlage 3:	Entwässerungsplan für die Ortslage Wichmannsdorf von Oktober 2023	35

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	6
Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich von Wichmannsdorf	11
Abb. 3: Übersicht zur naturräumlichen Situation, Quelle: www.gaia-mv.de, Befliegung: 05/2022	12
Abb. 4: Luftbild mit Darstellung des Planänderungsbereiches für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und den Bebauungsplan Nr. 18a (Quelle: www.gaia-mv.de, Befliegung: 05/2022)	15
Abb. 5: Bestandsplan Abwasser	19
Abb. 6: Bestandsplan Trinkwasser	23

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18a für die Ortslage Wichmannsdorf. Im Rahmen des Vollzuges der Bauleitplanung wurden Änderungen der Bauleitplanung erforderlich für den B-Plan Nr. 18a.

Nunmehr bestehen die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a; diese Pläne sind rechtskräftig. Für die gesamte Ortslage ist eine Überarbeitung der Bauleitplanung mit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a durchgeführt worden. Dieser Bebauungsplan, der am 03.09.20214 durch Veröffentlichung rechtskräftig gemacht wurde, wurde zwischenzeitlich für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurde durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 27.11.2019 bekanntgemacht.

Maßgebliche Bestandteile der Zielsetzungen gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurden bereits realisiert. Für ein nunmehr noch unbebautes Grundstück wurden Anträge auf die Erstellung einer Bauleitplanung gestellt. Es handelt sich um einzig noch nicht bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18a. Die Bauleitplanung soll unter Berücksichtigung der Zielsetzungen angepasst werden. Der Antrag der Vorhabenträger für die Änderung der Bauleitplanung wird durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestätigt.

Für den Änderungsbereich werden die Festsetzungen zur planungsrechtlichen Ausnutzung angepasst. Die Art der Nutzung bleibt als WA-Gebiet erhalten. Änderungen der Nutzungen sind nicht vorgesehen. Planungsziel ist die Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche und die veränderte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen. Die festgesetzte Fläche für die Obstwiese bleibt gemäß Ursprungsfestsetzung der Bauleitplanung erhalten. Im Zuge der Bauleitplanung hat sich die Gemeinde auch mit den Belangen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu beschäftigen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die zusätzlich für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke in diesem Änderungsbereich ist über die außerhalb des Plangebietes vorgesehene Vorflut bzw. über das Grabensystem vorgesehen. Somit kann eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ohne Inanspruchnahme vorhandener Anlagen in der Ortslage erfolgen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist über den südlich außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Grabenverlauf beabsichtigt. Die rechtliche Regelung hierfür erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

#### **1.2 Erfordernis der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a**

Innerhalb der Ortslage Wichmannsdorf ist die überwiegende Zahl der Vorhaben bereits nach den Vorgaben der nunmehr nicht mehr wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a realisiert. Die für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a zu berücksichtigenden Flächen

sind nunmehr nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der konkreten Planungsziele und der außerhalb des Plangebietes geregelten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Anpassung der Bauleitplanung an die ursprünglichen Zielsetzungen gemäß der nicht mehr wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Bezug auf die Ausnutzung baulicher Anlagen und des Grundstücks die Vorgaben der ursprünglich wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a vorgesehen. Erheblich andere Auswirkungen ergeben sich nicht. Maßgeblich ist es, dass für dieses Grundstück die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über den südlich außerhalb des Plangebietes herzustellenden Graben mit teils verrohrter Vorflut vorgesehen ist. Die Veränderung zur Art der Nutzung ist nicht vorgesehen. Beabsichtigt ist die Sicherung der Dauerwohnnutzung. Unter Berücksichtigung der Erhaltung der Festsetzungen für das WA-Gebiet gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18a ist die Bewahrung der Wohnnutzung und der Ausschluss der Ferienutzung allein aus der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung abzuleiten.

### **1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 22.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a gefasst.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Mühlenblick Hausnummer 26 bis 31,
- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke der Hausnummern Wichmannsdorfer Straße 4d und 4c,
- im Osten durch unbebaute Flächen mit gärtnerischer Nutzung,
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

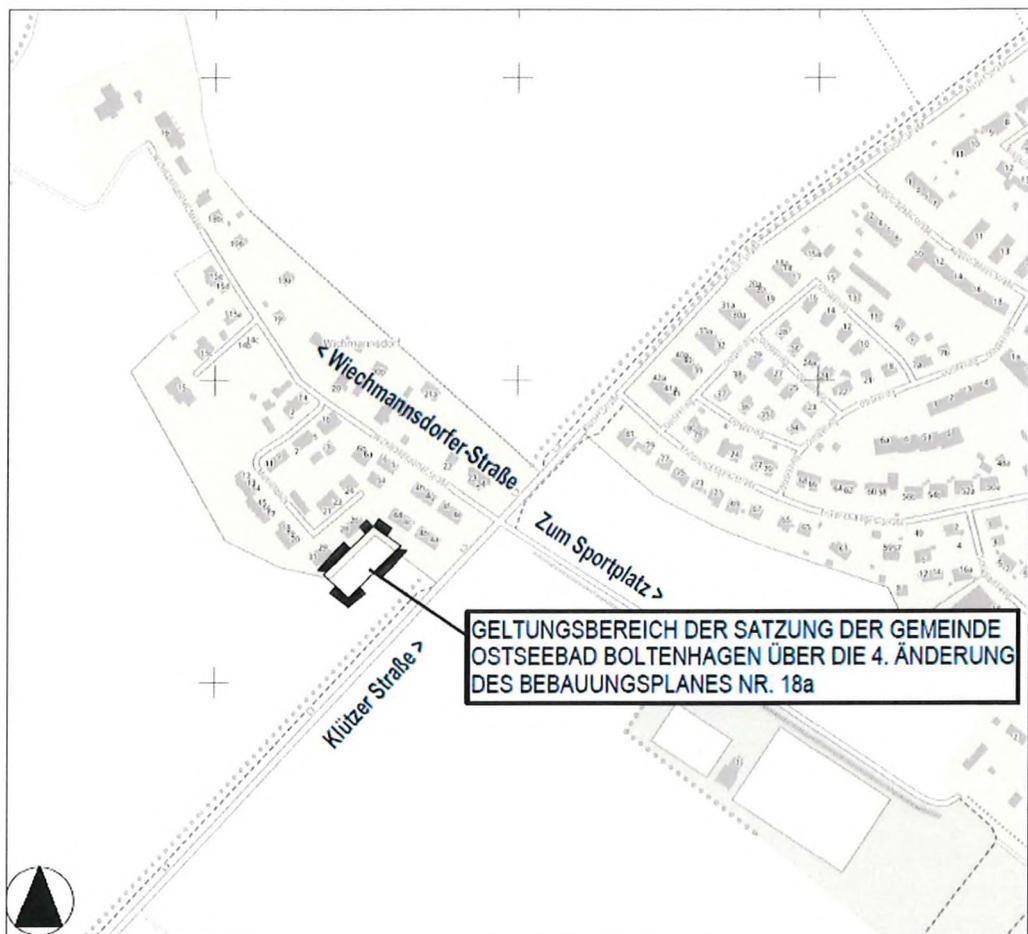


Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
(Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

#### 1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte, welche vom Zweckverband Grevesmühlen im Januar 2024 zur Verfügung gestellt wurde.

#### 1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A mit Planzeichenerklärung,
- Text-Teil B
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde ist der Anregung nachgegangen, den Plan in einem anderen Maßstab, z.B. 1:500, zu fertigen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts wird der Maßstab von 1:1.000 als nachweislich ausreichend angesehen. Eine Änderung des Maßstabs für die Ausfertigung wird nicht als

erforderlich angesehen. Der Plan wird für die Ausfertigung im Maßstab M 1:1.000 erstellt.

## **1.6 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. MV S. 467).

Aus dem Naturschutzrecht gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66).

## **2. Wahl des Planverfahrens und Verfahrensablauf**

### **2.1 Wahl des Planverfahrens**

Der § 13 BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei der Änderung eines Bebauungsplanes ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen, d.h. von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften in einzelnen, abschließend aufgezählten Punkten, abzuweichen. Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, die Festsetzungen zur Ausnutzung des Grundstücks neu zu regeln und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers außerhalb des Plangebietes zu sichern. Darüber hinaus wird geregelt, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die südlich außerhalb des Plangebietes gelegene Vorflut zu erfolgen hat. Somit kann eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ohne Inanspruchnahme von Leitungen innerorts erfolgen. Die Planfestsetzungen zur Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes werden deklaratorisch in Bezug auf die Größe angepasst. Die Erhaltung der Obstwiese außerhalb des Plangebietes bleibt dauerhaft gesichert. Die Festsetzungen zum Erhalt von Pflanzungen und zum Anpflanzen bleiben gewahrt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Zielsetzung angepasst. Die Zufahrt zu den Grundstücken ist über die Festsetzungen zur Straße Mühlenblick über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und entsprechende Baulasten gesichert. Eine planungsrechtliche Regelung hierzu ist deshalb nicht notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Ortsteil Wichmannsdorf wurde im Wesentlichen realisiert; Realisierungsgrundlage war überwiegend die Festsetzungsmöglichkeit gemäß der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a. Nach Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 18a soll die Ausnutzung auf dem noch unbebauten Grundstück, das Gegenstand der Planänderung ist analog der ursprünglichen Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a getroffen werden. Grundzüge der Planungsabsicht werden nicht berührt.

Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von geringem Gewicht, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept der städtebaulichen Ordnung bleibt durch die Änderungszielsetzungen bestehen. Die Zielsetzungen des Antragstellers wurden überprüft und werden berücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungszielsetzungen nicht berührt, sodass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Ausschlussstatbestände der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Die textlichen Festsetzungen bleiben gemäß Ursprungsplan bestehen. Aufgrund der Zielsetzung ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht erforderlich. Die Änderungsziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a berühren die Ausschlussstatbestände des § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen gleiche Ausnutzungsmöglichkeiten wie auf den bereits gemäß Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a realisierten Grundstücke erfolgen. Die Sicherung des Wohnens ist durch die entsprechende Aufrechterhaltung der Festsetzung der Art der Nutzung gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 18a gegeben. Der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung orientiert sich an den Ursprungsfestsetzungen und an der Umgebung. Der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung ist durch eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

Weitere Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen nach Ansicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vor:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Anhaltspunkte bestehen nicht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt keine frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch.

Die Öffentlichkeit wird am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Anschreiben über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Daran schließen sich die erforderlichen Verfahren zur Auswertung der Stellungnahmen mit der Abwägung und dem erforderlichen Satzungsbeschluss an.

## **2.2 Verfahrensablauf**

Die Gemeinde hat das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 22.02.2024 den Beschluss über die Aufstellung der Bauleitplanung gefasst und die Entwürfe der Bauleitplanung für das weitere Verfahren bestimmt. Die Beschlüsse wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 9. April 2024 bis einschließlich 14. Mai 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aus. Darüber hinaus war die Bekanntmachung unter der Adresse des Amtes Klützer Winkel und des Internetportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern bekanntgegeben. Hinweise zur Durchführung des Planverfahrens wurden erbracht.

Die Abwägung zum Plan wurde am 16.05.2024 beschlossen. Einarbeitungen und Ergänzungen waren insbesondere zur Regenwasserthematik und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sowie zum Baustellenverkehr vorzunehmen. Redaktionelle Anpassungen sind erfolgt. Die Gemeinde hat die Entwässerung so vorgesehen, dass eine Zwischenlösung über eine Regenwasserrückhaltemulde gesichert wird, bevor der Vorfluter hergestellt wird, dessen Fertigstellungszeitraum noch nicht absehbar ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist der Verfahrensdokumentation beizufügen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.05.2024 gefasst.

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Die Übereinstimmung mit den Zielen des Landesraumentwicklungsprogrammes wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 18a hergestellt. Somit besteht Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die Übereinstimmung mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18a hergestellt. Somit besteht Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des RREP Westmecklenburg.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Darstellung getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO).

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und die Festsetzungen werden auf der Grundlage der Ursprungssatzung über den B-Plan Nr. 18a unter Berücksichtigung der vorliegenden Katastersituation getroffen.

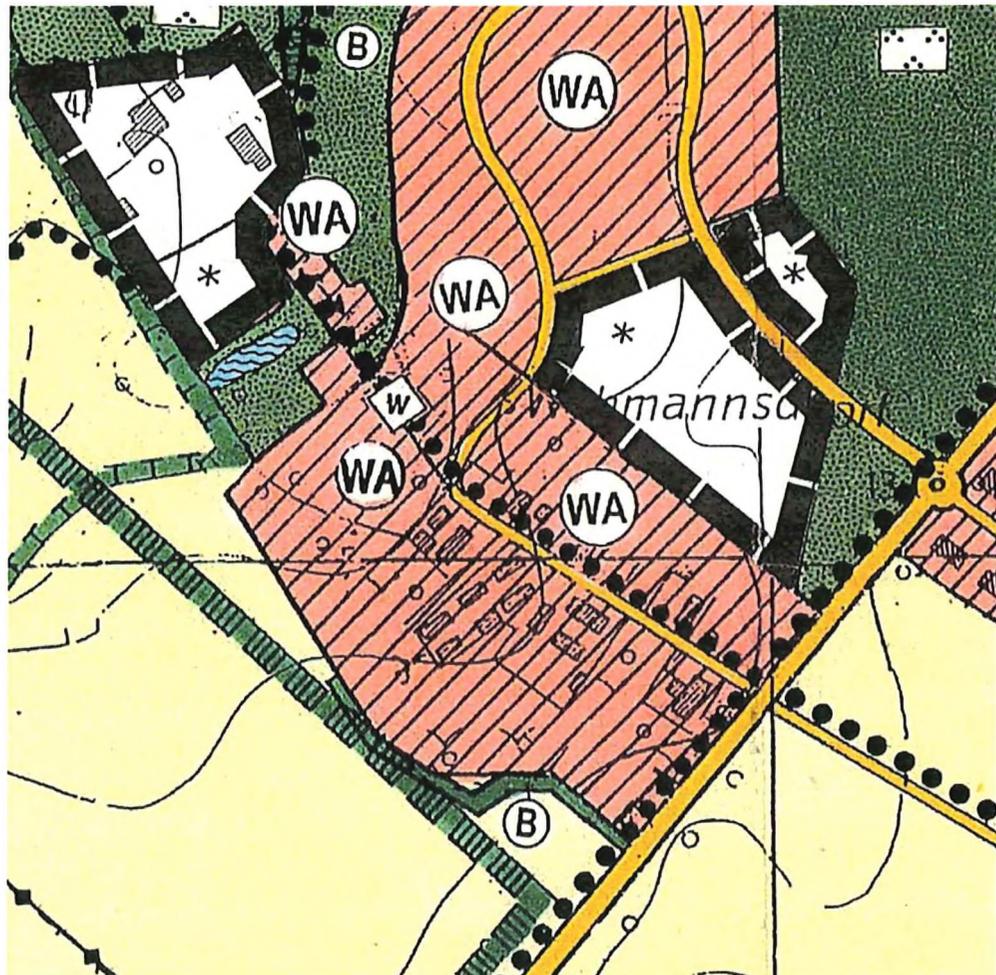


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich von Wichmannsdorf

### 3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Bäume gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V und geschützte Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V betroffen.

## 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (einfacher Bebauungsplan) ist bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gegeben. Das als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Grundstück ist für eine Bebauung vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks ist über den Mühlenblick und die gesicherten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abgesichert. Die außerhalb des

Plangebietes gelegene und festgesetzte Grünfläche wird dauerhaft erhalten und ist von den Änderungen nicht berührt.

#### 4.2 Naturräumlicher Bestand

Die überplante Fläche befindet sich im östlichen Bereich von Boltenhagen.

Die Fläche stellt sich im überwiegenden Teil als Ackerfläche da. Die restliche Fläche besteht aus einer Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen. Die Gehölzfläche wurde ursprünglich als naturnahe Feldhecke kartiert. Die Hecke besteht aus den Arten Schlehdorn (*Prunus spinosa*) und Brombeeren (*Rubus armeniacus*). Die Hecke wird jedoch durch die armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*) dominiert.



Abb. 3: Übersicht zur naturräumlichen Situation, Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de), Befliegung: 05/2022





#### **4.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sind die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücke bisher unbebaut. An den Grenzen des Plangebietes sind Gehölzflächen vorhanden,

die im Wesentlichen auch zu erhalten sind. Die südwestlich außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Grünfläche ist von den Planänderungen nicht berührt. Veränderungen des Baugebietes und Auswirkungen auf die Grünfläche sind marginal und werden vernachlässigt.



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung des Planänderungsbereiches für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und den Bebauungsplan Nr. 18a (Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de), Befliegung: 05/2022)

#### 4.4 Ver- und Entsorgung, Verkehr

Aufgrund der Lage der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung über den B-Plan Nr. 18a sind Voraussetzungen für Ver- und Entsorgungsmedien geschaffen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen. Diese befinden sich außerhalb des Plangebietes. Eine gesonderte planungsrechtliche Regelung ist nicht vorgesehen.

#### **4.5 Naturräumlicher Bestand**

Das Grundstück im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a ist unbebaut und ungenutzt. Am Rand der Grundstücke sind teilweise Gehölzflächen vorhanden. Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht berührt.

#### **4.6 Sonstiges**

##### Bodenbelastungen

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Bodenbelastungsverdacht sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

##### Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und von Waldflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a werden Flächen in ihren Ausnutzungskriterien maßgeblich in Bezug auf die überbaute Fläche geändert, die bereits als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 19a festgesetzt wurden.

### **5. Städtebauliches Konzept**

Die planerische Zielsetzung besteht darin, innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der gesicherten allgemeinen Wohnnutzung die Regelung der überbauten Fläche zu ändern und die festgesetzte Höhe zu ändern.

Unter Berücksichtigung der Aufrechterhaltung der allgemeinen Wohnnutzung gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 18a ergibt sich selbstredend der Ausschluss von Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes.

#### **5.1 Bebauung und Nutzung**

Wichmannsdorf wird geprägt durch Wohnbebauung in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sollen die Ausnutzungsmöglichkeiten an die Umgebungsbebauung angepasst werden. Zur Illustration ist ein Luftbild mit Darstellung der vorhandenen Bebauung in der Ortslage und Abgrenzung des Plangebietes dargestellt. Die Grundzüge des ursprünglichen Planungsziels werden dadurch nicht verändert. Sowohl die Struktur als auch die Nutzung wird sich an dem Bestand und dem ursprünglichen Planungsziel orientieren. Mit den Festsetzungen und der Anpassung der Tauf- und Firsthöhe soll die Herstellung von Reetdächern unterstützt werden. Ein höherer Dachaufbau wird beachtet. Dies entspricht auch der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Die angrenzenden Wiesenflächen im Südwesten bleiben zugunsten des fließenden Übergangs von der Ortslage zur Landschaft erhalten. Das Grundkonzept ändert sich nicht.

Unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens stellt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nochmals und ausdrücklich klar, dass es sich nicht um die Bevorzugung eines Dritten handelt. Für den Dritten werden gleichartige Voraussetzungen geschaffen, wie für diejenigen, die bereits gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a ihre Grundstücke bebaut haben. Nur weil die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a nicht mehr rechtskräftig ist, wird diese Änderung im Zuge der Gleichbehandlung

durchgeführt. Eine Gesamtbetrachtung der Ortslage im planungsrechtlichen Sinne war hier nicht mehr vorgesehen. Es besteht jedoch Regelungsbedarf im Zusammenhang mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in der gesamten Ortslage und dieser erfolgt unabhängig von der Regelung der Bebauung des Grundstücks im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Entwässerung wird gesamtheitlich gesehen und betrachtet. Der Entwässerungsgraben südwestlich von Wichmannsdorf für die Ortslage Wichmannsdorf und östlich der Landesstraße gelegene Flächen wird separat betrachtet und vorbereitet. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a werden gleichartige Ausnutzungskennziffern festgelegt, wie für die übrigen Grundstücke der ursprünglichen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a. Zusätzlich ist eine Lösungsmöglichkeit für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu sichern.

## **5.2 Erschließung**

### **5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz und interne Erschließung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen - Schwerin) überregional erschlossen. Weiterhin besteht Anschluss über die Erschließungsstraße Tarnewitz-Eulenkrug (seit Dezember 2007 realisiert), welche im Bereich Oberhof/ Eulenkrug die Landstraße L 01 als zweite überregionale Anbindung an das Straßennetz trifft. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt. Die südlich von Wismar und Grevesmühlen verlaufende Ostseeautobahn A 20 ist die nächste erreichbare Bundesautobahn. Das Plangebiet selbst ist durch die verkehrliche Anbindung an die Straße Mühlenblick und die im Plan und auch dinglich gesicherten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

Bereits in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a sind die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dargestellt. Diese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen werden entsprechend dem Erfordernis auch weiterhin berücksichtigt und sind für die Erreichbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a zu nutzen. Die Gemeinde trägt Vorsorge, dass die entsprechenden Dienstbarkeiten und Sicherungen bei Herstellung der Rechtskraft der Satzung geregelt sind.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung des Grundstücks mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht außerhalb des Plangebietes, das im Rahmen der Satzung über den B-Plan Nr. 18a geregelt ist, ist durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

### **5.2.2 Ruhender Verkehr**

Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen.

## **5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung**

### **5.3.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser**

**Die Trinkwasserversorgung** des Gebietes wird durch den Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Im Plangebiet verläuft eine AZ DN 200 bzw. 100 Trinkwasserleitung. Sollten während der Detail- oder Ausführungsplanung Umverlegungen von

Leitungstrassen notwendig werden, hat der Verursacher die Kosten zu tragen. Hierzu sind weiterhin mit dem Versorgungsträger Abstimmungen durchzuführen.

**Niederschlags- und Schmutzwasser** sind getrennt abzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung ist über den vorhandenen Kanal DN 200 Stz sowie über die Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage Boltenhagen entsprechend aktueller Satzungen des Zweckverbandes vorzunehmen. Für die Ortslage Wichmannsdorf ist eine Verbesserung des Systems zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.



**Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers** sind eingehende Regelungen erforderlich. Die Gemeinde hat sich hiermit im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit beschäftigt. Für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nach Südwesten in den in Planung befindlichen Graben vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll über den Graben abgeleitet werden. Der Graben, der teilweise auch über verrohrte Abschnitte verfügen wird, wird außerhalb des Planbereiches und außerhalb der Ortslage Wichmannsdorf auf der Grundlage von Planunterlagen, Stand Oktober 2023 errichtet. Er dient zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus Bereichen östlich der Landesstraße. Der Bereich soll damit stark entlastet und entspannt werden. Das Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die Ortslage Wichmannsdorf wird unabhängig von dieser Bauleitplanung weiterverfolgt. Die zu entwässernden Flächen dürfen nicht mit Stoffen belastet sein, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird die Begründung bezüglich der Regenwasserableitung nochmals ergänzt. Zukünftig wird die Entwässerung nicht nur für das in Rede stehende Grundstück geregelt und geregelt sein. Für das in Rede stehende Grundstück ist jedoch die Ableitung durchaus in den südwestlich vorgesehenen Graben beabsichtigt. Für die übrigen Grundstücke muss eine Regelung innerhalb der Ortslage geschaffen werden. Die Belange der Entwässerung für die übrige Ortslage sind unabhängig von dieser Planaufstellung zu beachten und zu regeln. Dabei sind die Grundstücke, die gemäß Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a bereits bebaut wurden, ebenso zu beachten.

Für das in Rede stehende Grundstück handelt es sich nicht um eine bloße Bevorzugung privater Belange. Es handelt sich hier um ein Grundstück, das entsprechend separat geregelt werden kann. Unabhängig davon werden die Belange zur Regenwasserableitung in gesonderten Verfahren für die Grundstücke in der Ortslage geregelt. Die Gemeinde hat entschieden, dass das Oberflächenwasser aus dem Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a nicht über die vorhandenen Leitungen in der Ortslage abgeleitet werden darf. Vorzugsweise ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über den südwestlich der Ortslage noch herzustellenden Graben vorzusehen. Da die Herstellung des Grabens zeitlich noch nicht vollständig absehbar ist, hat die Gemeinde im Rahmen der Abwägung der Belange und mit dem Satzungsbeschluss die Entscheidung getroffen, dass eine Versickerungsmulde außerhalb des Plangebietes zu sichern ist, die der Aufnahme des überschüssigen Oberflächenwassers aus dem Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dient. Diese Unterlage mit den Berechnungen wird der Verfahrensdokumentation beigelegt. Die Inaussichtstellung der Genehmigungsfähigkeit dieser Variante und die wasserrechtliche Genehmigung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen und ist Voraussetzung für die Bekanntmachung der Satzung.

Es handelt sich nicht um die Bevorzugung eines Dritten. Für die Bebauung werden gleichartige Voraussetzungen wie für die Grundstücke der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a geschaffen, die zwar nicht mehr rechtskräftig ist, jedoch im Wesentlichen bereits umgesetzt wurde. Separat wird die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Übergangsvariante und dem Ausblick auf die

Einbindung in die Gesamtmaßnahme mit der Herstellung des Grabens gesichert.

Die gesamtheitliche Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch die Gemeinde und den Zweckverband weiterverfolgt. Hierzu ist eine Verbesserung der Vorflutsituation durch die Herstellung des südwestlich verlaufenden Grabens als Gewässer II. Ordnung vorgesehen. Die Gemeinde betrachtet somit die gesamtheitliche Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers, sieht jedoch die Möglichkeit für eine Übergangslösung, um hier die Bebauung zu ermöglichen.

Mit ihrer Vorgehensweise geht die Gemeinde auf die abwägungsbeachtlichen Belange der unteren Wasserbehörde ein. Durch die Behörde wurde dargestellt, dass die wasserrechtlichen Belange kaum überwindbar sind. Die Gemeinde begegnet dieser Beurteilung damit, dass sie eine entsprechende Nachweisführung für einen Versickerungsgraben erstellt. Dieser Versickerungsgraben ist dauerhaft zu sichern. Die Machbarkeit dieser Maßnahme wird der Verfahrensdokumentation entsprechend der jeweiligen Berechnung beigelegt.

Die Verwendung von Niederschlagswasser für **Brauchwasserzwecke** ist zu prüfen. Beim Umgang mit **wassergefährdenden Stoffen** sind die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes M-V einzuhalten. Sollten **Umverlegungen**, Änderungen oder Rückbauten von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger diese Kosten zu tragen.

Es ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Der ZVG hat sich mit seiner Stellungnahme vom 16. Mai 2024 grundsätzlich zur beabsichtigten Bebauung geäußert.

Es wurden Hinweise unterbreitet, die die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung behandelt hat und die aus Sicht der Gemeinde geregelt werden können. Die herzustellenden Anlagen und Leitungen sind im Grunde durch den Grundstückseigentümer herzustellen. Öffentliche Anlagen sind nicht berührt. Für die Ver- und Entsorgung und die Regelung der Belange mit dem Zweckverband ist der private Antragsteller und Bauherr zur Kostenübernahme verpflichtet. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden durch die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 18a festgesetzt und sind weiterhin dauerhaft zu sichern, damit die Umsetzung der planungsrechtlich vorbereiteten Maßnahme erfolgen kann. Details der Ver- und Entsorgung unterliegen den Anforderungen im Bauanzeige- oder Baugenehmigungsverfahren. Die Anforderungen an Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten. Die gemäß Stellungnahme des ZVG vom 16. Mai 2024 vorgetragene Hinweise sind zu beachten. Die Erweiterung des Leitungsnetzes ist so vorzusehen, dass die derzeitigen und zukünftigen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können. Dies wird von dem privaten Antragsteller mit dem Zweckverband vereinbart. Die Leitungsverläufe der Leitungen des ZVG sind auf den Antragsgrundstücken und außerhalb des Plangebietes entsprechend zu sichern.

Der Grundstücksanschluss auf dem Flurstück 31/2 ist für die Einbindung in das System zur Schmutzwasserbeseitigung vorzusehen. Die Nachweise der Grunddienstbarkeiten sind vor Durchführung der Maßnahme zu erbringen.

Für das Oberflächenwasser wurde den Anforderungen des ZVG gefolgt. Der Graben als Gewässer II. Ordnung ist herzustellen. Eine wasserrechtliche

Erlaubnis hierfür wird beantragt. Als Zwischenlösung wird ein Versickerungsgraben vorgesehen. Die Nachweise zur Realisierung des Versickerungsgrabens sind Voraussetzung für die Bekanntmachung der Satzung und werden durch die Gemeinde der Verfahrensdokumentation beigelegt. Der Nachweis der Realisierbarkeit der Versickerungsmulde ist der Verfahrensdokumentation mit der behördlichen Bestätigung beigelegen.

**Zur Starkregenvorsorge** war im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch die Behörde entsprechend vorgetragen worden. Die Gemeinde ist hier der Auffassung, dass das Plangebiet nicht vom Hochwasser berührt ist. Für das Grundstück wird eine separate Lösung für das Regenwasser angestrebt. Diese ist entsprechend zu sichern. Die Machbarkeit und deren technische Begründung wird der Verfahrensdokumentation beigelegt. Solange der Vorflutgraben nicht hergestellt ist, ist ein Versickerungsgraben zu sichern. Damit wird den Anforderungen der Behörde entsprochen, dass Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des Hochwasserschutzes freigehalten werden. In diesem Falle handelt es sich um eine Fläche außerhalb des Plangebietes. Die technische Machbarkeit wird der Verfahrensdokumentation beigelegt. Die Umgebungssituation und die Biotastudie, die für die Leistungsfähigkeit der Vorflut erstellt wurde, wird der Darlegung der Gemeinde zugrunde gelegt.

#### 5.3.2 Löschwasser

Die Sicherung des Löschwasserbedarfs wird durch 3 Hydranten im Ortsteil Wichmannsdorf gewährleistet. Für den Grundschutz des Plangebietes ist der Löschwasserbedarf nach den Richtlinien des DVGW, Arbeitsblatt 405 aufgrund der Nutzungsart und Ausnutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln und von der Gemeinde sicherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserbereitstellung genutzt werden können. Bei der Ausbildung der Gebäude und baulichen Anlagen ist der Umfang der Bereitstellung an Löschwasser von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zu berücksichtigen. Damit sind die Möglichkeiten für die Verwendung von Außenwandmaterial unter diesem Gesichtspunkt beschränkt.

Die zur Löschwasserbereitstellung vorgesehenen Hydranten sind Bestandteil der Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem zwischen der Gemeinde Boltenhagen und dem Zweckverband Grevesmühlen. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge über die Hydranten ist dauerhaft zu gewährleisten.

Weiterhin kann ein Teich für die Löschwasserbereitstellung herangezogen werden.

Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass er nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten Löschwasser bereitstellen kann. In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich 3 vertraglich gesicherte Hydranten zur Löschwasserversorgung. Es handelt sich um die Hydranten

- F8001-5000 – 48-96 m<sup>3</sup>/h
- F8001-5001 – 48-96 m<sup>3</sup>/h
- F8005-1006 – 96 m<sup>3</sup>/h.

Die Anforderungen an die Bebauung sind an diese Löschwasserkapazität zu binden und dies ist entsprechend zu berücksichtigen.



Es wird darauf hingewiesen, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen der Situation hinsichtlich Versorgung mit Energie, Kommunikation und Müll hervorgerufen werden.

#### 5.3.3 Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung für das Baugebiet ist der anfallende Müll am Entsorgungstag auf der Straße Mühlenblick bereitzustellen.

Die Stellplätze der Behälter für die Aufbewahrung fester Abfallstoffe müssen befestigt sein und mindestens 5 m von Gebäuden errichtet werden, um die Gefahr des Brandüberschlags bei einem Behälterbrand zu minimieren.

#### 5.3.4 Energieversorgung

Der Anschluss der Grundstücke ist an die vorhandenen Stromverteilungsanlagen in der Straße Mühlenblick vorgesehen. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freigehalten werden.

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

Die Belange der übergeordneten Gasversorgung wurden mit der GDMcom im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens abgestimmt. Hierzu liegt die Stellungnahme vom 17.04.2024 vor. Die Gemeinde hat hier keine Belange zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich wird nicht erweitert. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen, die nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sind, sind Gegenstand der Satzung über den B-Plan Nr. 18a und somit hinreichend bekannt und satzungsrechtlich geregelt. Die weiteren Ver- und Entsorger wurden am Planaufstellungsverfahren beteiligt.

#### Hinweis

Die erwähnten DIN-Normen sind im Bauamt Klützer Winkel einsehbar.

#### 5.3.5 Telekommunikation

Die Telekommunikation kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH für die Telekom Deutschland GmbH gesichert werden. Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens haben sich keine Anforderungen an den Bauherrn ergeben. Die Grundstücksanschlüsse sind herzustellen. Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wurden im Wesentlichen hergestellt. Die Anforderungen für die Bebauung sind konkret vom Antragsteller mit dem Unternehmen für die Telekommunikationsversorgung abzustimmen. Es handelt sich hier um private Belange die zu erfüllen sind. Die Plandokumentation der Telekom wird der Verfahrensdokumentation beigelegt.

## **6. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art und der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Festsetzung des Ursprungsplans hat weiterhin Rechtskraft. Für das Baugebiet wird auch die

bereits im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 unverändert übernommen. Zielsetzung ist die Erhaltung einer lockeren dörflichen Bebauung. Mit der geringfügigen Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird eine flexiblere Anordnung der Hauptgebäude sowie der zugehörigen Anbauten, wie u.a. Terrassen berücksichtigt. Die bereits in der Umgebung realisierte Bebauung wird dabei entsprechend berücksichtigt. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur von Wichmannsdorf.

Anstelle der in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird wie in der nunmehr nicht mehr wirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a zukünftig anstelle von zulässigen Voll- geschossen eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die GFZ ist in der Regel leichter zu interpretieren, da diese durch die BauNVO definiert und nicht wie die Vollgeschosse durch die Landesbauordnung. Dieses hat den Vorteil, dass die BauNVO von 1990 ebenfalls bei Änderung ihre Gültigkeit für das Plangebiet behält. Sofern die gesetzliche Definition von Vollgeschossen in der Landesbauordnung geändert wird, ist diese Änderung sofort auf das Plangebiet anzuwenden. Aus diesem Grund ist die GFZ ein nachhaltigeres und eindeutigeres Instrument, um das Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren.

Aufgrund der Möglichkeit des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind an die GFZ zudem die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Hierbei ist es egal, ob es sich um ein Vollgeschoss handelt oder nicht. Diese Festsetzung wurde in für den Änderungsbereich aufgenommen.

Durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird die Höhe der baulichen Anlagen unabhängig von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eingeschränkt. Somit ist garantiert, dass keine Gebäude mit einer Traufhöhe von über 3,50 m sowie einer Gesamthöhe von über 9,50 m entstehen.

Für die Bebauung ist weiterhin die offene Bauweise vorzusehen. Dies entspricht dem im Ort vorhandenen Spektrum.

## **6.2 Grünflächen und Erhaltungsgebote**

Innerhalb des Plangebietes werden keine gesonderten Grünflächen festgesetzt. Die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünflächen werden erhalten. Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung werden entsprechend ursprünglicher Planüberlegungen eingehalten und berücksichtigt.

## **6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben. Die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist zu prüfen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Forderungen gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 20 des Wassergesetzes M-V nachweislich einzuhalten. In diesem Fall ist außerdem die Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde notwendig. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. In den bisherigen Festsetzungen zur Bauleitplanung ist bereits enthalten, dass Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe im gesamten Plangebiet nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen sind. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30 % betragen. Diese Festsetzung gilt auch für Stichstraßen. Die

Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestärkt dies mit der Beschlussfassung über den Entwurf dahingehend, dass großflächig verlegtes Pflaster zu verwenden ist.

#### **6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Das mit dem Plangebiet betrachtete Grundstück wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Straße Mühlenblick angebunden. Das außerhalb des Plangebietes in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht unmittelbar an einer öffentlichen Erschließungsstraße liegen und zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a geregelt. (Es war auch Bestandteil der mittlerweile unwirksamen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a).

Durch die in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, für die Inanspruchnahme der Flächen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d. h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würde.

Mit der Festsetzung wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt i. d. R. durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z. B. beschränkt persönlicher Dienstbarkeit nach § 1018 BGB, Grunddienstbarkeit BGB) oder durch Baulast.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch entsprechende Baulasten gesichert.

#### **6.5 Äußere Gestaltung**

Grundlage der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung gemäß § 86 der LBauO M-V ist die Erhaltung und der Schutz des vorhandenen Ortsbildes von Wichmannsdorf mit den prägenden Gebäuden. Dabei stehen die dorftypischen Formen, Materialien und Farben der älteren Gebäude im Vordergrund. Die Möglichkeit der zulässigen äußeren Gestaltung ist relativ eng gefasst, da eine große bauliche Vielfalt eher dorftypisch ist. Die Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben daher bis auf die Ziffer 4 unverändert bestehen.

Die Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften wurde neu gefasst. Bisher waren neben dem First die Traufe und der Ortgang Bezugspunkt für den einzuhaltenden Abstand von einem Meter bzw. vier Metern von Gauben und Dachfenstern zu diesen. Für die äußere Gestaltung ist jedoch nicht die Traufe oder der Ortgang entscheidend, sondern die Wirkung in der gesamten Dachfläche. So kann durch einen größeren Dachüberstand trotz geringer Abstand zur Traufe die gleiche gestalterische Wirkung erzielt werden, als wenn ein kleiner Dachüberstand gewählt wird und ein größerer Abstand zur Traufe. Selbiges gilt für den Ortgang. Aus diesem Grund findet der Dachüberstand künftig mehr Beachtung und die seitliche Dachkante sowie die untere Dachkante werden als Bezugspunkte festgesetzt. Der Abstand zur unteren Dachkante wird in diesem Zuge um einen Meter reduziert und der gestalterische Spielraum verträglich erhöht.

## **7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

### **7.1 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Diese leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

### **7.2 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

### **7.3 Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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 während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer gelegenes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Deshalb wird eine Versickerungsmulde als Übergangslösung vor Herstellung des Gewässers II. Ordnung vorgesehen.

#### **7.4 Entsorgung von Abfällen auf der Baustelle**

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

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

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

#### **7.5 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.

#### **7.6 Kampfmittelbelastung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

### **7.7 Altlasten**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

### **7.8 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes**

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese Punkte sind zu sichern und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden. Für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten die Arbeiten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

### **7.9 Ableitung des Oberflächenwassers**

Das auf dem Grundstück innerhalb der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a anfallende Oberflächenwasser ist direkt in das südlich verlaufende Gewässer, das durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten dauerhaft gesichert wird einzuleiten. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Grundstücken 59/7, 59/8, 59/9 und 59/10 über das Flurstück 59/11 der Flur 1 der Gemarkung Wichmannsdorf ist im Rahmen einer Übergangsvariante die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers solange über einen Versickerungsgraben zu sichern, bis die Herstellung der Vorflut mit dem Gewässer II. Ordnung realisiert ist.

### **7.10 Eingriffs- und Ausgleichsregelung für die Eingriffsgrundstücke**

Die im Geltungsbereich der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Teilflächen der nunmehrigen Flurstücke 59/7, 59/8, 59/9 und 59/10 der Gemarkung Wichmannsdorf Flur 1 sind durch die Eingriffsverursacher zu realisieren. Kosten entstehen für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen diesbezüglich nicht.

### **7.11 Eingriffsregelung für den Vorfluter**

Für den südwestlich des Plangebietes vorgesehenen Vorflutgraben (teilweise verrohrt) ist eine Eingriffsregelung erforderlich. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, 6 und 13 NatSchAG M-V stellt der Bau eines Vorflutgrabens einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Eingriffe bedürfen einer Genehmigung (§ 12 Abs. 6 NatSchAG M-V). Sofern keine andere behördliche Genehmigung, z.B. nach dem Wasserrecht, erforderlich ist, ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Naturschutzgenehmigung für den Bau der Vorflutleitung zu stellen (§ 41 Abs. 1 NatSchAG M-V). Für den Bau der Vorflutleitung ist die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG abzuarbeiten. Zum Antrag auf Genehmigung sind Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit

der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen (§ 17 Abs. 4 BNatSchG).

#### **7.12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten außerhalb des Plangebietes**

Außerhalb des Plangebietes sind für die Satzung über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 18a im Bereich der Satzung über den B-Plan Nr. 18a Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgelegt. Diese sind für die Zufahrt und als Zuweg für die Bebauung des Grundstücks im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a vorgesehen und gesichert. Begünstigte sind die Grundstückseigentümer und die Ver- und Entsorger, die für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks notwendig sind. Die Erschließung des Baugrundstücks muss dadurch öffentlich-rechtlich gesichert sein. Da das Grundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird und auch wenn der Grundstückseigentümer zugleich auch „Miteigentümer“ des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücks ist, wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

#### **7.13 Baustellenzufahrt**

Die Baustellenzufahrt wird von der Landesstraße entsprechend gesichert. Auf der Grundlage der Genehmigung durch das Straßenbauamt Schwerin ist die Umsetzung der Maßnahme durch die betroffenen Grundstückseigentümer abzusichern.

### **8. Flächenbilanz**

Die Flächen des Plangebietes betragen 1.747 m<sup>2</sup>.

### **9. Kosten für die Gemeinde**

Die Aufwendungen für die Bauleitplanung und für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten der entsprechenden privaten Antragsteller.

### **10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung**

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bauleitplanes erfolgt lediglich eine geringfügige Änderung in Bezug auf die überbaubaren Flächen und die Anpassung des Grundstücks an die Katastersituation. Durch den Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gegeben. Zudem sind Gehölze am Rand des Baugebietes und auf der angrenzenden Grünfläche zu erhalten. Die allgemeinen Anforderungen an den Artenschutz sind gesetzlich geregelt. Diese sind maßgeblich für Brutvögel zu beachten.

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, der unmittelbar auf dem Bebauungsplan Nr. 18a aufbaut, sind keine anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft,

Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter als ohne diesen Bebauungsplan zu erwarten als ohne diese Änderung des Bebauungsplanes.

### **10.1 Artenschutzrechtliche Belange**

Aufgrund der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a sind keine anderen Auswirkungen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange als ohne diese Änderungen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18a zu erwarten. Die ohnehin geltenden gesetzlichen Regelungen sind zu beachten, wie bspw. die Einhaltung von gesetzlich vorgegebenen Zeiträumen für die Beseitigung von Gehölzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG.

### **10.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange**

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Durch die entsprechende Änderung auf dem Grundstück werden keine direkten Ausgleichs- und Ersatzbelange hervorgerufen. Die Gemeinde sichert jedoch im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens die Ausführung der zu den Flurstücken gehörenden und in der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Hierauf hatte die Behörde hingewiesen. Diesem wird durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefolgt. Die entsprechenden Hinweise sind der Verfahrensdokumentation beizufügen.

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde mit den Anforderungen an die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Vorfluter beschäftigt. Dies wird außerhalb und unabhängig von diesem Verfahren durchgeführt. Entsprechende Hinweise werden im Teil B-Text zu den jeweiligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

Eine Realisierung der noch offenstehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den B-Plan Nr. 18a ist vorzusehen. Hier ist die Obstwiese entsprechend herzustellen und gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18a zu realisieren. Die Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a. Die Festsetzung gilt unabhängig fort und ist an die Realisierung der Bebauung im Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a gebunden.

## **11. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Bereich der Satzung über den B-Plan Nr. 18a. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung und den Festsetzungen bzw. innerhalb des Plangebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die 4. Änderung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 18a und die Grundzüge der Planung werden beibehalten.

### Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Mit dem Bebauungsplan wird die überbaubare Fläche vergrößert. Grundzüge der baulichen Entwicklung gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18a werden nicht verändert.

Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Der Geltungsbereich stärkt den Wohnstandort. Eine geringfügige Zunahme der Bevölkerung ist vorgesehen und gewünscht.

Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Regelung zur Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht verändert. Aufgrund der geltenden Baunutzungsverordnung gemäß Ursprungsplan ist die Dauerwohnnutzung zu sichern.

Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Es ergeben sich geringfügige Anforderungen an Wohnfolgebedarfe (Kita/ Schulen/ Senioreneinrichtungen), die jedoch schon berücksichtigt wurden.

Verkehrliche Auswirkungen

Das Grundstück ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen und die gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (durch Baulasten) gesichert.

Auswirkungen auf die Umwelt

Es werden keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt als im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 18a erwartet. Die deklaratorische Anpassung des Plangebietes für die Bebauung führt nicht zu wesentlichen Veränderungen.

Auswirkungen auf private Belange

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit vorgetragene(n) privaten Belangen beschäftigt.

Das Baurecht für die Errichtung baulicher Anlagen besteht. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird durchgeführt, um die Planziele anzupassen. Dies hat kaum Auswirkungen auf die Ausführung der baulichen Maßnahmen, die ohnehin zulässig wären. Seitens der Öffentlichkeit und der Anwohner wurde eine Vielzahl an Belangen vorgetragen. Die Zielsetzungen werden aufgenommen, die in der Stellungnahme vorgetragen werden. Eine Zufahrtsmöglichkeit wird über die Landesstraße angestrebt.

Das Sicherheitsrisiko für Kinder und Fußgänger im Zuge der Baumaßnahme wird dadurch gemindert, dass eine Baustellenzufahrt mit dem Straßenbauamt geregelt wurde. Die Nachweise werden der Verfahrensdokumentation beigelegt. Im Regelbetrieb ergeben sich keine veränderten Anforderungen über die Straße Mühlenblick wie bisher. Die Kapazitäten ändern sich nicht unverhältnismäßig.

Im Zusammenhang mit der Lärmbelastung wird durch die Baufahrzeuge darauf eingegangen, dass diese von der Landesstraße das Gebiet anzufahren haben. Das ist vorteilhaft für die Bebauung und für die Baumaßnahme. Für das Gebiet sind somit keine Auswirkungen zu befürchten. Die Absicherung der Durchführung ist zu regeln.

Schäden an der vorhandenen Infrastruktur können dadurch ausgeschlossen werden, dass die Zufahrt von der Landesstraße durch Baufahrzeuge erfolgt um gebietsadäquaten Verkehr.

Die Behinderung des Verkehrsflusses wurde angesprochen. Der angesprochene Punkt für z.B. die Nutzung wie eine „Spielstraße“ wird dadurch beachtet, dass eine Baustellenzufahrt von der Landesstraße erfolgt und abgesichert wird. Ansonsten handelt es sich um gebietsadäquaten Verkehr.

Die Bauzeit ist überschaubar und es wird nicht gesehen, dass hier erhebliche Auswirkungen auf Luft und Klima entstehen und dass die Emissionen hinnehmbar sind. Dies umso mehr, als dass die Zufahrt für Baufahrzeuge direkt von der Landesstraße erfolgen soll. Der gebietsadäquate Verkehr ist ohnehin hinzunehmen und wäre auch bisher zulässig. Die Gemeinde ist somit den Anforderungen an dem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gefolgt und hat entsprechende Lösungen umgesetzt.

Die Anforderungen an die Belastungsklasse sind ohnehin im Zuge von Baumaßnahmen auch für die Zulieferer zu berücksichtigen. Für die Erzeugung von Schäden gilt das Verursacherprinzip. Die Schaffung einer zusätzlichen Baustellenzufahrt ist als Entlastung zu werten. Ansonsten wäre auch bisher die Zufahrt geregelt, so wie es von den anderen Grundstückseigentümern in Anspruch genommen wurde. Die Gemeinde ist an einer Konfliktlösung interessiert und hat deshalb die Abstimmungen mit dem Vorhabenträger zum Straßenbauamt gesucht.

Im Zusammenhang mit der Regelung des anfallenden Oberflächenwassers wurde eine abschließende Regelung für das Grundstück im Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a gesucht. Die Benutzung eines Baugrundstücks im Geltungsbereich der Satzung über den B-Plan Nr. 18a ist nicht erforderlich und vorgesehen. Es ist ein Grundstück vorgesehen, dass sich im Anschluss an die Ortslage auf bisher landwirtschaftlichen Flächen bezieht. Grundsätzlich ist die Errichtung eines Grabens zur Entlastung der Gewässersituation vorgesehen. Für einen Übergangszeitraum soll ein Versickerungsgraben, der in das spätere System eingebunden werden soll entstehen. Unabhängig davon ist für den Ort eine gesamtheitliche Lösung zu finden.

Eine Entlastung des Regenwasserbeseitigungssystems und eine Verbesserung in Wichmannsdorf ist vorgesehen. Dafür sind verschiedene Maßnahmen beabsichtigt. Hierzu gehört die Regenwasserkanalisation im Ort sowie die Herstellung der Vorflut südwestlich der Ortslage und eine Entlastung im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 38 nördlich der Ortslage. Für das in Rede stehende Grundstück im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wird eine separate Lösung vorgesehen.

Die Belange des Baustellenverkehrs wurden mehrfach angesprochen und wurden durch die Gemeinde entsprechend beachtet und berücksichtigt.

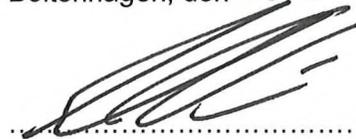
## **TEIL 2            Ausfertigung**

---

### **1.    Billigung der Begründung**

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 16.05.2024 gebilligt.

Boltenhagen, den 18.10.2024



.....  
Wardecki  
Bürgermeister der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



### **2.    Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon: 03881 / 71 05 - 0  
Telefax: 03881 / 71 05 – 50  
Email: [mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)

**TEIL 3** **Anlagen**

---

- Anlage 1: Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“ bestehend aus Planzeichnung-Teil A und Text-Teil B
- Anlage 2: Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-Ost“
- Anlage 3: Entwässerungsplan für die Ortslage Wichmannsdorf von Oktober 2023