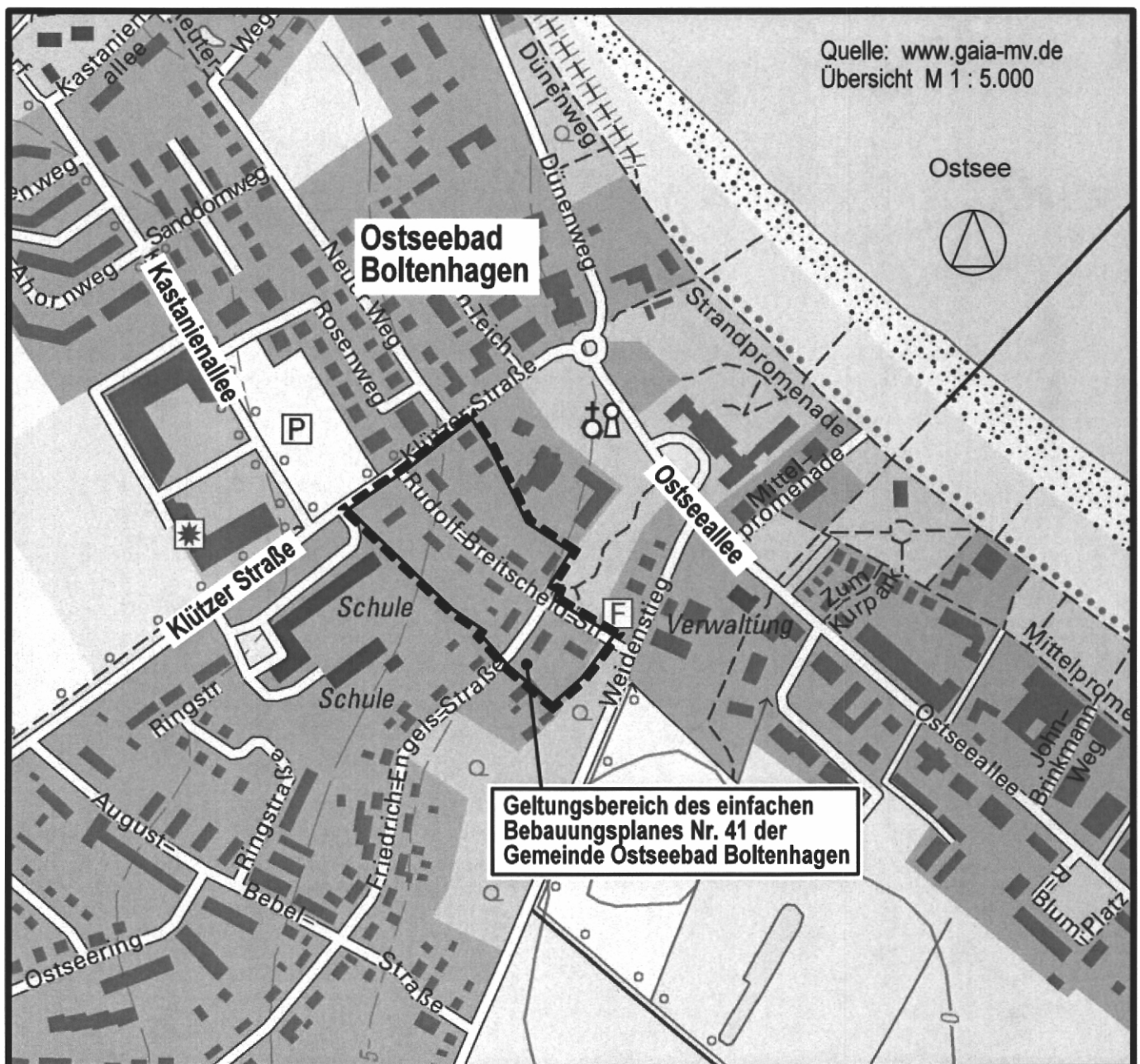


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

"KLÜTZER STRAßE / RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 05. März 2020

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen "Klützer Straße/ Rudolf-Breitscheid-Straße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	4
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41	5
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.4 Kartengrundlage	6
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.6 Rechtsgrundlagen	7
2. Wahl des Planverfahrens	8
3. Sicherung der Planung - Veränderungssperre	9
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
4.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
4.2 Flächennutzungsplan	9
4.3 Gestaltungssatzung	9
4.4 Städtebaulichen Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	10
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	11
5.3 Erschließung	13
5.4 Naturräumlicher Bestand	13
5.5 Sonstiges	14
6. Städtebauliches Konzept	16
7. Inhalt des Bebauungsplanes	17
7.1 Art der baulichen Nutzung	17
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzung	18

9.	Teilungsgenehmigung	18
10.	Flächenbilanz	19
11.	Immissions- und Klimaschutz	19
11.1	Immissionsschutz	19
11.2	Klimaschutz	23
12.	Verkehrliche Erschließung	23
13.	Ver- und Entsorgung	24
13.1	Brandschutz/ Löschwasserversorgung	24
14.	Nachrichtliche Übernahmen	24
14.1	Gestaltungssatzung "Siedlung Friedrich-Engels-Straße"	24
14.2	Hochwasserrisikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB	24
15.	Hinweise	25
15.1	Bau-, Kunst- und Bodendenkmale	25
15.2	Hochwassergeschützter Bereich	25
15.3	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	26
15.4	Munitionsfunde	26
15.5	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	26
16.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	27
16.1	Artenschutzrechtliche Belange	27
16.2	Ausgleichs- und Ersatzbelange	27
17.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
TEIL 2	Ausfertigung	29
1.	Billigung der Begründung	29
2.	Arbeitsvermerke	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41	6
Abb. 2: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für das Gebiet "Friedrich-Engels-Straße (Auszug aus der Gestaltungssatzung, Anhang Zonierung)	10
Abb. 3: Blick von der Klützer Straße in die Rudolf-Breitscheid-Straße (aufgenommen am 17. Juni 2019, Planungsbüro Mahnel)	12
Abb. 4: Luftbild (Quelle www.gaia-mv.de , abgerufen am 15.08.2019) mit Eintragung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 (pinkfarbene Linie), ohne Maßstab	13
Abb. 5: gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ , abgerufen am 18.09.2019).	14
Abb. 6: Hochwasserrisikogebiet – extrem - im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/) mit Ergänzung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 (Planungsbüro Mahnel)	15
Abb. 7: Hochwasserrisikogebiet – extrem – entsprechend der Hochwassermanagement-richtlinie (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ , abgerufen am 18.09.2019)	16

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt die Zielsetzung, die vorhandene Wohnnutzung im Plangeltungsbereich zu sichern. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, das derzeit bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die planerische Zielsetzung besteht darin, innerhalb des Plangebietes die Wohnnutzung zu sichern und dieser den Vorrang einzuräumen. Mit der Änderung des Baugesetzbuches ergeben sich neue Möglichkeiten zur Feinsteuerung auch von Ferienwohnungen innerhalb der Baugebiete, insbesondere in Wohngebieten, unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO.

Die Zielsetzung besteht somit in der Regelung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist eine weitergehende Regelung bzw. Festsetzung darüber hinaus aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Weiterhin wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 von der Gemeinde diskutiert, ob eine Verdrängung der Wohnfunktion durch Zweitwohnungsnutzungen, in der die Nutzer lediglich sporadisch und für einen kurzen Zeitraum anwesend sind, im Plangebiet zu befürchten ist. Es wurde hinterfragt, ob negative städtebauliche Auswirkungen für das Plangebiet durch Verödung des Plangebietes infolge saisonal bedingtem Leerstand ("Rollladensiedlung") zu befürchten sind. In diesem Fall wäre ein Ausschluss von Nebenwohnsitzen zu prüfen. Diese Auswirkungen wurden von der Gemeinde jedoch nicht gesehen, so dass diesbezüglich keine Regelungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan getroffen werden sollen.

Die Gemeinde verfolgt für den Bereich die planerische Zielsetzung, Boltenhagen als Wohnstandort zu sichern. Dazu hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Aufstellungsbeschluss am 18. Dezember 2017 mit der Zielstellung der Sicherung der Dauerwohnnutzung in dem Wohngebiet gefasst. Diese Zielstellung wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 5. Juli 2018 wie folgt präzisiert:

"Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die Präzisierung der Entwicklungsziele innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 wie folgt:

Die im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser (mehrgeschossiger Wohnungsbau) sollen dem Dauerwohnen vorbehalten bleiben. Ferienwohnungen sind hier unzulässig. Teilungsgenehmigungen werden nicht erteilt."

Weiterhin wird auf die geltende "Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet "Siedlung Friedrich-Engels-Straße" " (rechtsverbindlich seit 2015) verwiesen.

1.2 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Plangebiet bislang nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Da innerhalb des Plangebietes bereits Bestrebungen zur Nutzungsänderung für ein Wohngebäude mit dem Ziel bestehen, ausschließlich Ferienwohnungen in diesem Gebäude zu etablieren, nimmt die Gemeinde dies zum Anlass, die Wohnnutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

Zur Regelung der Art der baulichen Nutzung (sh. 1.1) ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 18. Dezember 2017 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 beschlossen. Die Entwicklungsziele wurden mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 05. Juli 2018 präzisiert.

Die Gemeinde sieht städtebaulichen Regelungsbedarf in Bezug auf die Ferienwohnungsnutzung für die vorhandene Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße bis angrenzend an die Klützer Straße, so dass die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 die Grundstücke an der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie die Grundstücke an der Klützer Straße umfasst.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch die Klützer Straße (L 03),
- im Nordosten: durch das Grundstück Klützer Straße 3, durch das Grundstück der Kita "Strandkinnings" in der Klützer Straße 5a,
- im Südosten: durch die Parkanlage nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie durch die Gehölzfläche des Grundstückes Rudolf-Breitscheid-Straße 10,
- im Südwesten: durch das Grundstück der Grundschule Boltenhagen sowie durch die Grundstücke Friedrich-Engels-Straße 5 und 6.

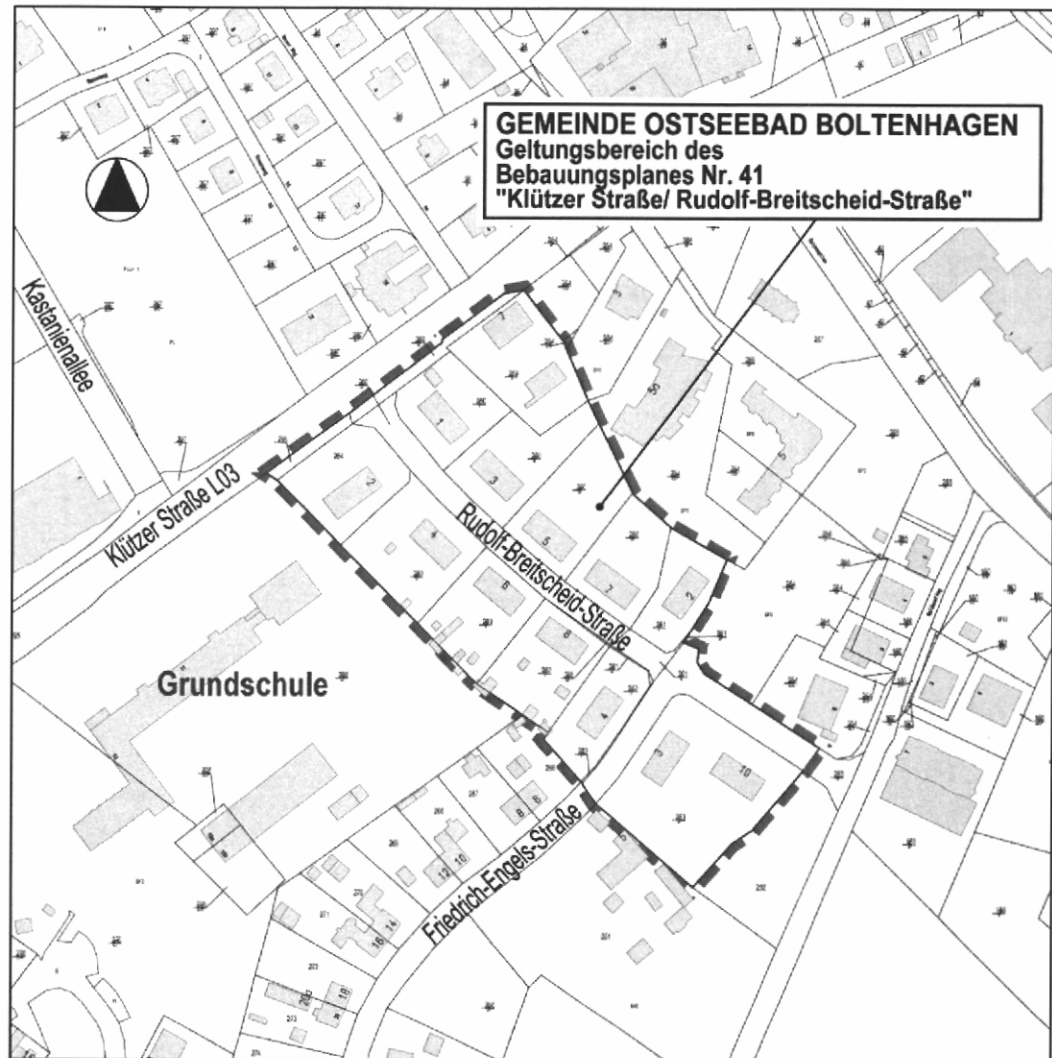


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte, welche vom Zweckverband Grevesmühlen im November 2017 zur Verfügung gestellt wurde.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 41 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.

1.6 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254),
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GOVBl. M-V S. 221),
- BNatSchG - Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- NatSchAG M-V - 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 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.1474),
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

2. 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.

Der Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde 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 erfolgte mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll der Bestandssicherung und der städtebaulichen Sicherung der Art der baulichen Nutzung dienen. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, wird nicht wesentlich verändert.

Weitere Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen nach Ansicht der Gemeinde 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 wurde 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 wurde im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Die Gemeinde hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

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

3. Sicherung der Planung - Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungsziele während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes hat die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen. Das Sicherungsbedürfnis bestand deshalb, da insbesondere bereits für ein komplettes Wohnhaus, welches auf Grundlage einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Wohnnutzung zu Dauerwohnzwecken, ein Änderungsbegehren mit dem Ziel der Umnutzung des gesamten Wohnhauses zu Ferienwohnzwecken (künftig ausschließlich Ferienwohnungen) besteht. Dieser Antrag wurde vom Landkreis Nordwestmecklenburg bisher zurückgewiesen. Unter Berücksichtigung ihrer Planungsziele innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 16. April 2019 beschlossen, eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre wurde am 24. April 2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt aus dem Klützer Winkel ortsüblich bekannt gemacht und ist mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem kompletten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Boltenhagen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung. Das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie gemäß dem RREP WM im Tourismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz und im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde am Planaufstellungsverfahren beteiligt und teilte mit, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist der Plangeltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Wohnbauflächen wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt.

4.3 Gestaltungssatzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 überschneidet sich mit dem Geltungsbereich der "Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet "Friedrich-Engels-Straße"" aus dem Jahr 2015. Die Regelungen

dieser Gestaltungssatzung sind von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 unberührt. Die Gestaltungssatzung gilt innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41 weiterhin.

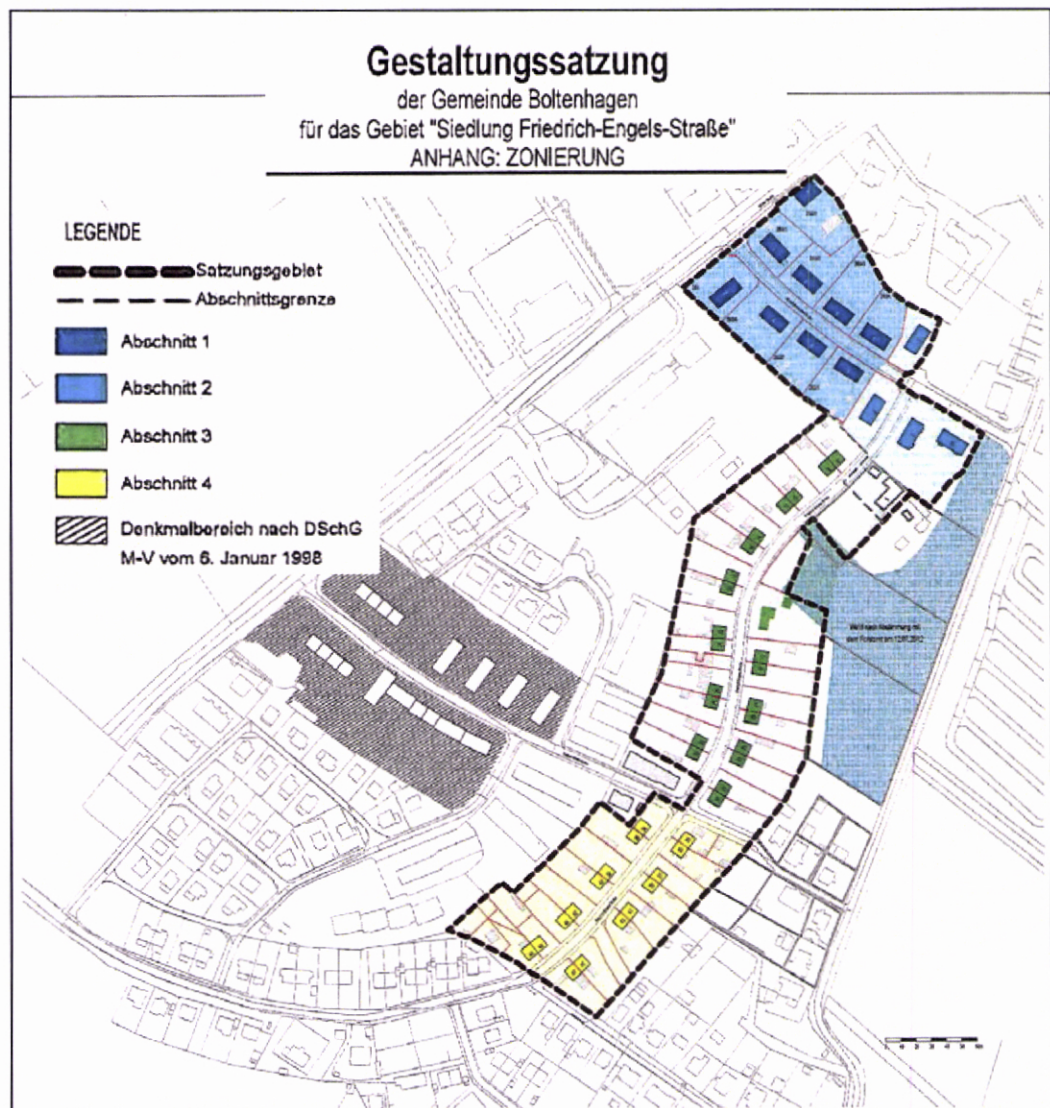


Abb. 2: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für das Gebiet "Friedrich-Engels-Straße (Auszug aus der Gestaltungssatzung, Anhang Zonierung)

4.4 Städtebaulichen Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat ein gesamtheitliches Konzept für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet. Im Hinblick auf die Steuerung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Ziel, für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten, wurden die "Städtebaulichen Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen" (PLAN und PRAXIS, Berlin, 22. März 2019), von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erarbeitet.

Der hier aufgeführten straßenzugweisen Darstellung der Gesamtzahl der Betten (Abb. 16, PLAN und PRAXIS, Berlin, 22. März 2019) sowie der straßenzugweisen Darstellung der Gesamtzahl der Betten in Ferienwohnungen (Abb. 17, PLAN

und PRAXIS, Berlin, 22. März 2019) ist zu entnehmen, dass der Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße über eine geringe Bettenanzahl in Ferienwohnungen verfügt. In den gemeindlichen Gremien und zuletzt in der Gemeindevertretung vom 31. Januar 2019 wurde ausführlich erörtert, wie mit den einzelnen Baugebieten und den seitens des Bauausschusses empfohlenen Festlegungen verfahren werden soll. Für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 ist dem Beschluss zur Präzisierung der Planungsziele vom 5. Juli 2018 zu entnehmen, dass die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen und eine Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht begründet werden soll. Der Beschluss der Gemeindevertretung zu den "Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen" vom 31. Januar 2019 beinhaltet, dass in den Mehrfamilienhäusern die Ferienwohnungen nur bei erteilter bzw. genehmigter Nutzung Bestand haben sollen. Eine nicht genehmigte Nutzung soll unterbunden werden. Bei ungenehmigten Ferienwohnungen soll im Einzelfall das Einschreiten oder Dulden mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Plangebiet bislang nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Baugrundstücke bereits sämtlich bebaut. Der Gestaltungssatzung (sh. 3.3) ist zu entnehmen, dass die Siedlung Friedrich-Engels-Straße im Zusammenhang mit dem Bau der Erprobungsstelle der deutschen Wehrmacht für Flugzeugbewaffnung in Tarnewitz entstand und für das Personal damals Wohnraum im Rahmen einer Gartenstadt nach den Gestaltungsgrundsätzen der damals propagierten Heimatschutzarchitektur geschaffen wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 liegen die Abschnitte 1 und 2 der Gestaltungssatzung, in welchem ursprünglich Mehrfamilienhäuser für Unteroffiziere geplant wurden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit der Bestandssituation ausgiebig beschäftigt. Dazu wurden unterschiedliche Datenquellen genutzt:

- Gemäß der Angabe des Amtes Klützer Winkel sind innerhalb des Plangebietes insgesamt 89 Einwohner mit dem Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet (Statistik Einwohner/ Anschrift vom 25.09.2019).
- Gemäß der Angabe des Amtes Klützer Winkel sind innerhalb des Plangebietes dem Gewerberegister keine Eintragungen einer gewerblichen Tätigkeit festzustellen (Stand: 04. September 2019).
- Der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bauordnungsbehörde gab Auskunft zu den Nutzungsarten, insbesondere zu Ferienwohnungsnutzung, innerhalb des Plangebietes. Entsprechend der Mitteilungen des Landkreises Nordwestmecklenburg sind keine bauordnungsrechtlich genehmigten Ferienwohnungsnutzungen innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 vorhanden. Für ein komplettes Wohnhaus, welches auf der Grundlage einer Baugenehmigung für ein Wohnhaus neu errichtet

wurde, besteht ein Änderungsbegehren einer Nutzungsänderung aller Wohnungen zu Ferienwohnungen. Dieser Antrag auf Nutzungsänderung wurde bisher zurückgewiesen. In zwei weiteren Wohnhäusern innerhalb des Planverfahrens finden sich ungenehmigte Ferienwohnungen, gegen die der Landkreis bereits das ordnungsrechtliche Verfahren eröffnet hat.

- Bestandsaufnahme durch Vorortbegehung durch das Planungsbüro Mahnel am 17. Juni 2019, mit Fotodokumentation.
- Aus der Broschüre "Ferienmagazin und Gastgeberverzeichnis Ostseebad Boltenhagen 2019" ist die Vermietung einer Wohnung innerhalb des Plangebietes zu entnehmen.
- Gemäß der Übersicht des Amtes Klützer Winkel zu den Eigentumsverhältnissen innerhalb des Plangebietes (Stand: 12. September 2019) befinden sich alle Grundstücke innerhalb des Baugebietes in privater Hand. Für 3 Gebäude ist bereits Wohnungs-/ Teileigentum gebildet.

Die konkreten Unterlagen werden aus Gründen des Datenschutzes durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen der Verfahrensakte des Bebauungsplanes Nr. 41 beigelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist von Wohngebäuden geprägt, die in der Regel 4 bis 5 Wohnungen je Wohnhaus aufweisen.



Abb. 3: Blick von der Klützer Straße in die Rudolf-Breitscheid-Straße (aufgenommen am 17. Juni 2019, Planungsbüro Mahnel)

Die Gebäude besitzen zwei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses und eines Kellers. Prägend ist das Walmdach.

Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen und stellt sich auch als solcher dar, wenn gleich man bei engmaschigerer Betrachtung mit Fokus ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 zur der Einschätzung eines reinen Wohngebietes gelangen würde. Die Gemeinde legt jedoch hier den Blick auf den gesamten Bereich östlich der Klützer Straße einschließlich der Bebauung an der Friedrich-Engels-Straße und betrachtet dieses Gebiet als Einheit. Bestätigung in ihrer Einschätzung als Allgemeines Wohngebiet findet die Gemeinde in der Baugenehmigung für die Errichtung des Wohnhauses an der Klützer Straße 7, die auf § 34 Abs. 1, 2 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) abstellt. Auch der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 und angrenzende Flächen ein Allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsflächen dar.

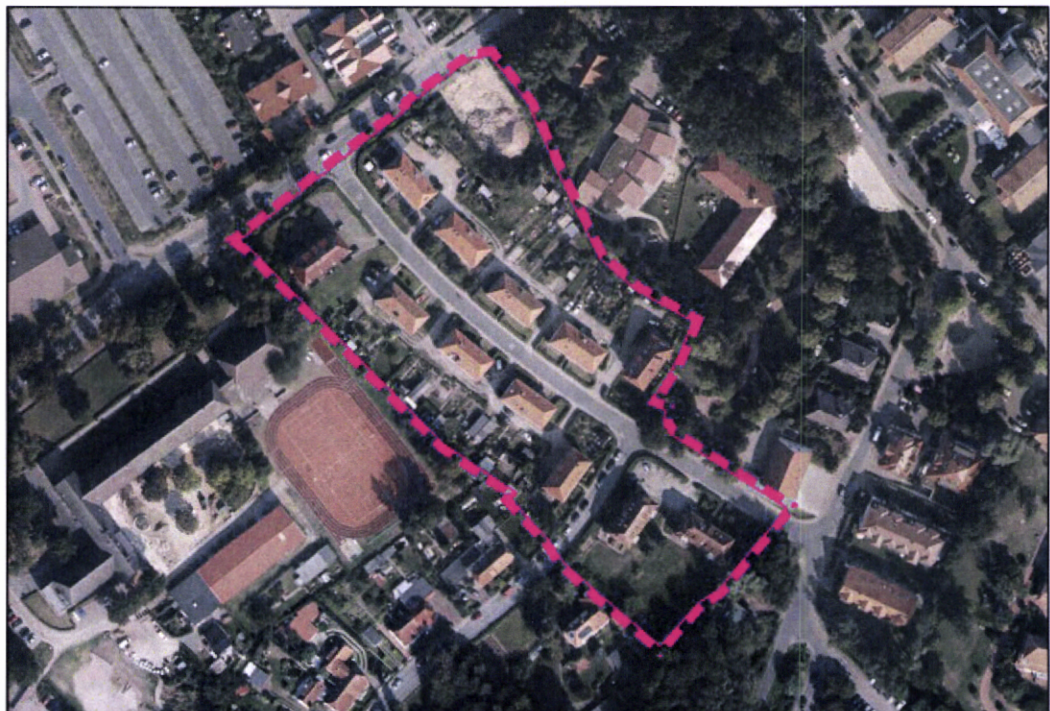


Abb. 4: Luftbild (Quelle www.gaia-mv.de, abgerufen am 15.08.2019) mit Eintragung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 (pinkfarbene Linie), ohne Maßstab

5.3 Erschließung

Die Baugebietsflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes liegen an öffentlichen Verkehrsflächen (Klützer Straße im Nordwesten angrenzend, Rudolf-Breitscheid-Straße und Friedrich-Engels-Straße im Geltungsbereich). Die verkehrliche und sonstige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche.

5.4 Naturräumlicher Bestand

Die Grundstücke im Plangebiet sind sämtlich bebaut und werden entsprechend genutzt. Geschützte Biotope nach § 18 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit nicht betroffen. Am südöstlichen Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes Nr. 41 sind naturnahe Feldgehölze kartiert (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).

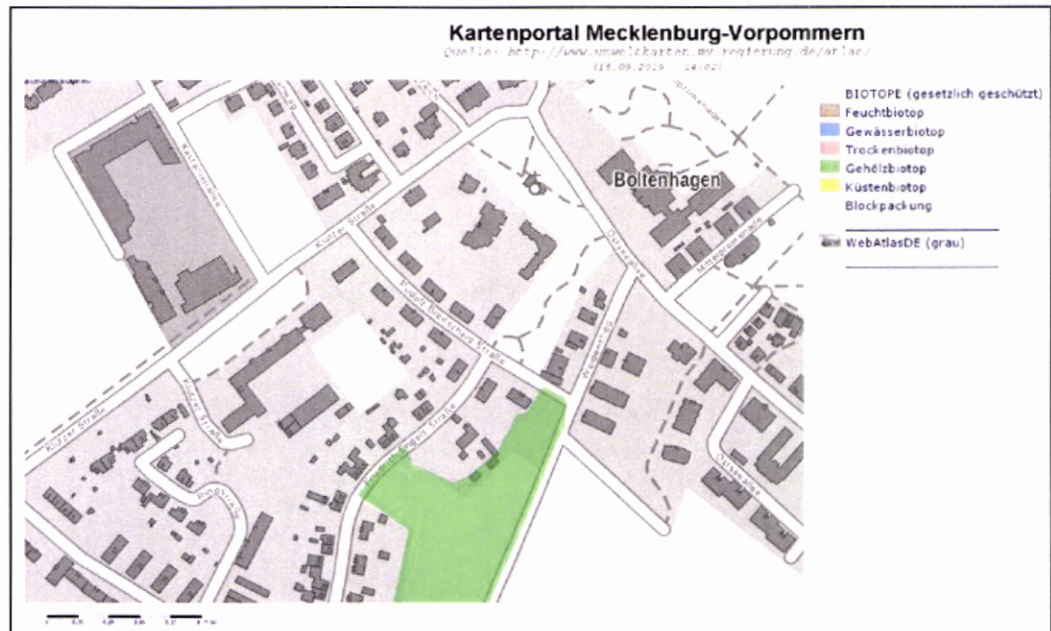


Abb. 5: gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen am 18.09.2019).

5.5 Sonstiges

Bodenbelastungen

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

Hochwasserschutz

Teile des Geltungsbereiches des Plangebietes liegen innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.

Das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist aber nicht ausgeschlossen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt und Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Plangebiet liegt im potenziell hochwassergefährdeten Bereich; das Hochwasserschutzsystem ist ausgebaut, so dass der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das

Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN. Für Bereiche mit einer Höhenlage unter 3,20 m ü NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwassereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen; geeignete Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen, wie z.B. die Anpassung der Gründungstiefe oder Schutz der unterirdischen Gebäudeteile (Keller, Tiefgaragen) vor eindringendem Wasser.

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

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

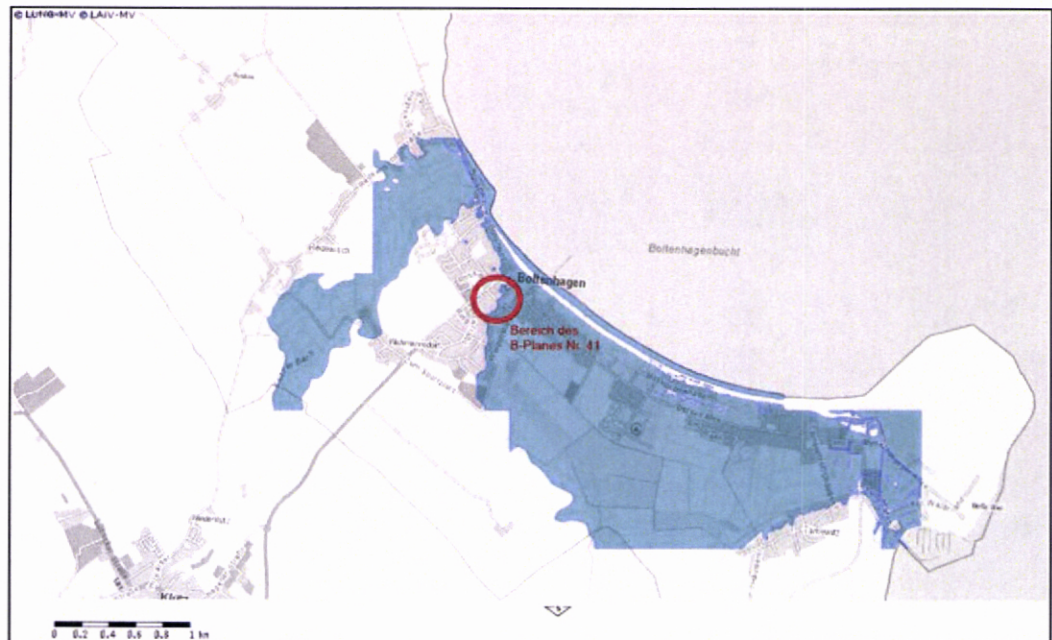


Abb. 6: Hochwasserrisikogebiet – extrem - im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/) mit Ergänzung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 (Planungsbüro Mahnel)

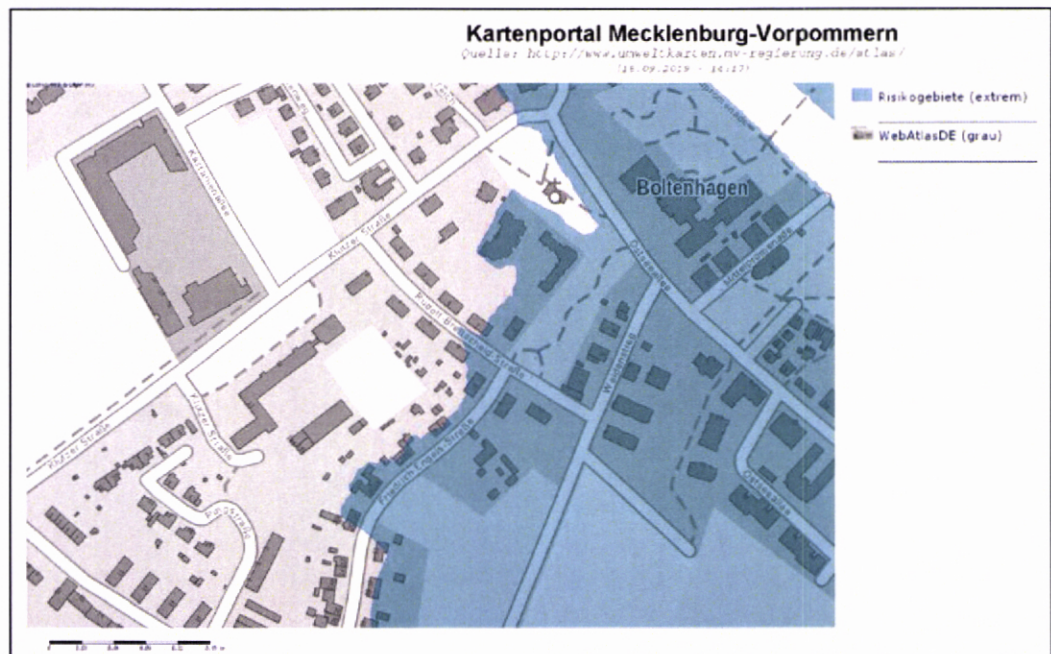


Abb. 7: Hochwasserrisikogebiet – extrem – entsprechend der Hochwassermanagementrichtlinie (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen am 18.09.2019)

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 dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen überplant, ebenso keine Waldflächen. In Bezug auf Waldflächen teilte das Forstamt in seiner Stellungnahme mit, dass Waldflächen von den Maßnahmen der Satzung nicht betroffen sind.

6. Städtebauliches Konzept

Die planerische Zielsetzung besteht darin, innerhalb des Plangebietes die Wohnnutzung zu sichern und dieser den Vorrang einzuräumen. Die Gemeinde trifft aus diesem Grunde lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Die Gemeinde hat sich mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten auseinandergesetzt. Unter Berücksichtigung des Bestandes (sh. 4.1 und 4.2 dieser Begründung) und unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (inkl. Ferienwohnnutzung), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (inkl. Ferienwohnnutzung), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig.

Hier sieht die Gemeinde aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur keine Zulässigkeit. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nicht aus dem Gewerberegister zu ermitteln. Sonstige nicht störende Gewerbegebiete sind – bis auf die Ferienwohnungen – im Plangebiet lediglich ausnahmsweise zulässig.

Die Gemeinde hat bereits vorhergehend hinreichend begründet, dass Boltenhagen als Wohnstandort gefestigt werden soll und somit in diesem Geltungsbereich keine Ferienwohnungen zulässig sein sollen.

Zweitwohnungen bzw. Nebenwohnungen sind im Rahmen der Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig. Derzeit sieht die Gemeinde hier keine städtebauliche Problemlage, wie Verödung des Plangebietes infolge saisonal bedingtem Leerstand, und somit keinen Handlungsbedarf.

Planungsalternativen

Mit dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 13. Mai 2017 wurde die Zulässigkeit von Ferienwohnen in den Baugebieten gemäß § 13a BauNVO und die Nutzungsmischung von Ferienwohnen und Wohnen in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" nach § 11 Abs. 2 BauNVO geregelt.

Es wird folgende Planungsalternative betrachtet:

- Die Gemeinde stellt keinen Bebauungsplan auf. Dann gelten die gesetzlichen Regelungen nach dem BauGB und der BauNVO. Dies entspricht nicht der planerischen Zielsetzung der Gemeinde für das Plangebiet.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Da aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet darstellt und zu beurteilen ist (sh. auch "4.2 vorhandene Bebauung und Nutzungen" dieser Begründung), und die Zielsetzung darin besteht, die Wohnnutzung zu sichern, setzt die Gemeinde hier als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Bereits jetzt zeichnet sich das Begehren nach der Umnutzung von Wohnraum zu Ferienwohnungen im Plangebiet ab. Da im Gemeindegebiet genügend Flächen für die Ferienwohnungsnutzung zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde hier die Zielstellung formuliert, das Wohnen im Plangebiet zu sichern und keine planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu begründen, auch nicht ausnahmsweise. Die Ferienwohnungen sollen im Plangebiet somit nicht zulässig sein. Unter Berücksichtigung des Planungsziels der Unzulässigkeit von Ferienwohnungen wurden entsprechende Festsetzungen formuliert, die weder eine Zulässigkeit von Ferienwohnungen i.S. nicht störender Gewerbebetriebe noch i. S. von Beherbergungsbetrieben (zu den Beherbergungsbetrieben sh. nachfolgend) planungsrechtlich zulassen.

Das Allgemeine Wohngebiet mit den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 dient vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes entsprechend festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen,

sind hier gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig. Das Gebiet ist bereits bebaut und die angegebenen Nutzungen schließt die Gemeinde aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur aus städtebaulicher Sicht hier aus.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 überschneidet sich mit dem Geltungsbereich der "Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet "Friedrich-Engels-Straße"" aus dem Jahr 2015. Die Regelungen dieser Gestaltungssatzung sind von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 unberührt. Die Gestaltungssatzung gilt innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41 weiterhin.

9. Teilungsgenehmigung

Dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 05. Juli 2018 ist zu entnehmen, dass Teilungsgenehmigungen nicht erteilt werden sollen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan können keine Regelungen zur Verhinderung von Teilungen in Wohneigentum etc. aufgenommen werden.

Um einzelne Wohnungen eines Mehrfamilienhauses einzeln zu veräußern wird eine Teilung vorausgesetzt, um Sondereigentum bilden zu können. Sondernutzungsrechte geben einzelnen Wohnungseigentümern das Recht, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums alleine zu nutzen. Die Gemeinde hat sich hier von Erfahrungen der Vergangenheit leiten lassen, dass sich unter diesen Voraussetzungen die Ferienwohnungsnutzung in einzelnen Wohnungen etablieren lässt, was hier nicht dem Planungsziel "Wohnen" entspricht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan besteht keine planungsrechtliche Möglichkeit, entsprechendes zu regeln. Nach dem Baugesetzbuch sind hier Möglichkeiten im § 22 BauGB "Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen" aufgeführt, die jedoch für die vorliegende Situation nicht zutreffend sind. § 22 bezieht sich auf den Schutz von Fremdenverkehrseinrichtungen.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde die Anregung des Landkreises zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohnhaus geprüft. Da es der Gemeinde jedoch nicht um die Regelung der Wohnungsanzahl geht, wird eine Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten nicht getroffen.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beträgt ca. 1,91 ha.

Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Allgemeines Wohngebiet	16.082 m²
WA 1	7.019 m²
WA 2	6.138 m²
WA 3	2.925 m²
Straßenverkehrsfläche	3.017 m²
Geltungsbereich	19.099 m²

11. Immissions- und Klimaschutz

11.1 Immissionsschutz

Eine Änderung des Verkehrsaufkommens wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation in Bezug auf den Immissionsschutz.

Zur Erreichbarkeit des Parkplatzes am Weidendamm wurden Untersuchungen zur Veränderung der Verkehrsführung vorgenommen, die auch das Plangebiet berühren. Die Verkehrsuntersuchung liegt vor; unterschiedliche Varianten wurden betrachtet. Die Ergebnisse sind noch in den gemeindlichen Gremien zu diskutieren und zu bewerten. Eine weitere Voraussetzung ist die Bewertung der Auswirkungen der veränderten Verkehrsführung in Bezug auf den Lärmschutz. Eine Entscheidung zu den Verkehrsführungen wird die Gemeinde unabhängig von der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens unter der Berücksichtigung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse treffen.

Die Gemeinde hat sich aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) nochmals im Aufstellungsverfahren mit der Lärmsituation auseinandergesetzt.

Das LUNG M-V regte die Prüfung, ob es durch Geräusche der angrenzenden gewerblichen Einrichtungen zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf die im Plangebiet festgesetzte schutzwürdige Wohnbebauung kommt, mit der Durchführung

einer Schallimmissionsprognose nach TA Lärm¹ an. Dazu gelangt die Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu folgendem Ergebnis: Die Gemeinde überplant mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 41 einen bereits mit Mehrfamilienhäusern bebauten Bereich (unbeplanter Innenbereich) innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Für den überplanten Bereich besteht somit bereits Baurecht gemäß § 34 Abs. 2 BauGB. Es besteht die planerische Zielsetzung, die Nutzung der vorhandenen Wohnungen zum Wohnen zu sichern und somit einer Umnutzung zu Ferienwohnungen entgegenzuwirken. Der einfache Bebauungsplan enthält somit nur Regelungen zur Art der baulichen Nutzung.

Als planrelevante gewerbliche Einrichtungen mit Auswirkungen auf das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes werden aufgeführt:

- Bereich mit Einkaufsmärkten/ Läden mit zugehörigem Parkplatz an der Ecke Klützer Straße/ Kastanienallee.
- Der öffentliche Parkplatz ist nicht als gewerbliche Anlage einzustufen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde hier einen einfachen Bebauungsplan aufstellt. Einfache Bebauungspläne sind nach § 30 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne, die die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllen. Beim vorliegenden Bebauungsplan wurden also das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen nicht festgesetzt, sondern nur die Art der baulichen Nutzung. Ein typischer Anwendungsfall für das Planen im Bestand unter Berücksichtigung der Planungsziele der Gemeinde. Soweit keine planungsrechtlichen Festsetzungen vorhanden sind, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebietes gemäß § 34 Abs. 2 BauGB wie für ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zu beurteilen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Bestandssicherung als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich vorgenommen; mit der Planung ist keine Änderung der Art der baulichen Nutzung beabsichtigt, sondern der Erhalt der Wohnnutzung in einem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet.

Weiterhin wird auch nicht die planungsrechtliche Grundlage für das Heranrücken der Wohnbebauung an die aufgeführten gewerblichen Nutzungen vorbereitet; die Gebäude wurden bereits errichtet und sind im Bestand vorhanden, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass die nachbarschaftlichen Konflikte auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abschließend beurteilt wurden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die durch den Bebauungsplan selbst verursachten und aufgeworfenen Konflikte zu benennen und zu bewältigen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen keine Konfliktlage hervorgerufen worden. Es ist davon auszugehen, dass die angesprochenen gewerblichen Nutzungen auf entsprechender planungsrechtlicher Basis entstanden sind und die jahrzehntelang vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet nachweislich (im entsprechenden Genehmigungsverfahren) berücksichtigt haben.

¹ TA Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Die Gemeinde sieht hier kein Erfordernis für eine Schallimmissionsprognose und entscheidet sich bewusst, auf der Ebene der Bauleitplanung keine Schallimmissionsprognose nach der TA Lärm zu erstellen. Im Einzelfall, z.B. bei Abbruch und Neuerrichtung eines Wohngebäudes, kann ein entsprechender Nachweis auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens (Vorhabengenehmigung) geführt werden.

Die Gemeinde hält diese Konfliktverlagerung unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen für zulässig, da der Konflikt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens auf der Stufe der Realisierung der Planung sichergestellt ist, nämlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Desweiteren wird nochmals ausdrücklich auf die Bestandssituation verwiesen; die Nutzungsart (Allgemeines Wohnen) soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan weder intensiviert noch erweitert werden.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung im Bestand und es werden keine zusätzlichen Baurechte bzw. keine neuen Baurechte begründet, so dass in diesem Fall auf die Erstellung einer Immissionsprognose nach der TA Lärm verzichtet wird. Im Übrigen gilt die TA Lärm innerhalb der Vorhabenzulassung grundsätzlich. Im Übrigen gilt auch § 15 BauNVO. Gemäß § 15 BauNVO gilt das Rücksichtnahmegebot. Es soll einem einvernehmlichen Nebeneinander von verschiedenen Bauvorhaben in einem Baugebiet dienen. Hiernach können bauliche Anlagen, die ansonsten in einem Baugebiet zulässig wären, aufgrund ihrer Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Die Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Verordnungen ist zu beachten.

Das LUNG M-V regte die Beurteilung der Geräuschemissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) an. Dazu gelangt die Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet grenzt an die Klützer Straße an. Die Klützer Straße befindet sich nordwestlich des Plangebietes und ist eine von zwei Hauptverkehrsachsen, durch die das Ostseebad Boltenhagen verkehrlich erreichbar ist.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes zwei Straßen:

- Rudolf-Breitscheid-Straße,
- Friedrich-Engels-Straße.

Beide Straßen dienen als Erschließungsstraßen (beide sind Einbahnstraßen) für die vorhandene Wohnbebauung. Von der Klützer Straße aus kann über die Rudolf-Breitscheid-Straße jedoch auch der Parkplatz am Weidenstieg erreicht werden.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Verkehrsströme bereits vorbelastet. Die Nutzung i. S. eines Allgemeinen Wohngebietes wird bereits ausgeübt und aufgrund der Planung nicht intensiviert oder anders strukturiert, d. h. mit der vorliegenden Planung wird kein Heranrücken der schutzbedürftigen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) an die Verkehrsachsen vorbereitet. Die Bebauung ist bereits vorhanden. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten über die Anwendung des § 34 BauGB hinaus werden auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes nicht eröffnet.

Aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auszugehen. Die Verkehrswege sind – ebenso wie die Bebauung als faktisches Baugebiet – bereits im Bestand vorhanden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird keine Änderung der Verkehrswege vorgesehen. Aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung kommt es nicht zu einer zusätzlichen Lärmbelastung.

Die Gemeinde stellt derzeit Überlegungen zur besseren Erreichbarkeit des Parkplatzes am Weidenstieg an, was – je nach Variante – Änderungen des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und seiner Umgebung, insbesondere der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Klützer Straße, bedingen kann. Diese Veränderungen werden jedoch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt, sondern davon unabhängig. Die Gemeinde befindet sich hier noch im Entscheidungsprozess.

Die Gemeinde sieht daher auf der Ebene des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung einer Geräuschimmissionsprognose hinsichtlich des Straßenverkehrs und entscheidet sich bewusst, keine Geräuschimmissionsprognose hinsichtlich des Straßenverkehrs aufzustellen.

Im Einzelfall, z.B. bei Abbruch und Neuerrichtung eines Wohngebäudes, kann ein entsprechender Nachweis auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens (Vorhabengenehmigung) geführt werden.

Die Gemeinde hält diese Konfliktverlagerung unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen für zulässig, da der Konflikt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens auf der Stufe der Realisierung der Planung sichergestellt ist, nämlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt (ausführlich dazu vorhergehender Punkt der Abwägung dieser Stellungnahme).

Das LUNG M-V regte in seiner Stellungnahme die Beurteilung der Geräuschimmissionen der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Sportanlage auf die schützenswerte Wohnbebauung im Plangebiet nach der 18. BImSchV² i.V.m. der Freizeitlärmrichtlinie M-V³ an. Dazu gelangt die Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Südwestlich grenzt die Grundschule Ostseebad Boltenhagen mit den jeweiligen Anlagen, die für den Schulbetrieb benötigt und genutzt werden, an das Plangebiet. Auf dem Grundstück der Schule befinden sich Sportanlagen der Schule, der Hort und der Jugendclub.

Im Übrigen befindet sich das Gelände nicht im Außenbereich (wie vom LUNG aufgeführt), sondern nimmt am Bebauungszusammenhang teil.

Die Schulsportanlage (Sportplatz und Turnhalle) besitzt aufgrund ihrer Zweckbindung bereits eine stark eingeschränkte Nutzung, die wiederum unmittelbare Auswirkungen auf die Emissionsintensität hat (Betrieb i.d.R. nur an Werktagen innerhalb der Schulzeit und auch nicht am Abend, keine Zuschauer, keine Kraftfahrzeuge).

² Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV vom 18.07.1991, zuletzt geändert 01.06.2017)

³ Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern, Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 03.08.1998

Derzeit wird nur die Turnhalle zusätzlich zum Schulsport von Vereinen genutzt. Der hierdurch bedingte Kfz-Verkehr nutzt den Parkplatz der Schule, der sich jedoch südlich der Schulgebäude (also vom Plangebiet abgewandt) befindet. Darüber hinaus ist der Sportplatz nur im Einzelfall auf Antrag von Vereinen nutzbar.

Die aufgeführte Art und Weise der Nutzung besteht bereits und ist als Vorbelastung aufzuführen. Dabei ist die Nutzung als Schulsportanlage innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als allgemein zulässige Nutzung zu beurteilen, so dass davon ausgehende Emissionen in einem Allgemeinen Wohngebiet als zumutbar und hinnehmbar einzustufen sind.

Die Nutzung i. S. eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet wird bereits ausgeübt und aufgrund der Planung nicht intensiviert oder anders strukturiert, d. h. mit der vorliegenden Planung wird kein Heranrücken der schutzbedürftigen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) an die Sportanlagen vorbereitet. Die Bebauung ist bereits vorhanden.

Somit erwächst aus der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Verschärfung des Konfliktes.

Die Gemeinde sieht daher auf der Ebene des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung einer Geräuschprognose im Hinblick auf die Sportplatznutzung und entscheidet sich bewusst, keine Geräuschprognose im Hinblick auf die Sportplatznutzung zu erstellen.

Die Anwendung der Freizeitlärmrichtlinie M-V wird hier nicht gesehen, da es sich um einen Sportplatz der Schule handelt.

In diesem Zusammenhang wird auch dargelegt, dass der Jugendklub als Anlage für soziale Zwecke in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und auf Ebene des Bebauungsplanes zu betrachtende Probleme nicht bestehen.

Zusammenfassend wird aufgeführt, dass die Gemeinde auf der Ebene des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung von Gutachten (siehe vorliegende Darlegungen) in Bezug auf die Lärmsituation sieht und entscheidet sich bewusst dazu.

11.2 Klimaschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten, da lediglich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, die nicht mit einer Intensivierung verbunden ist.

Es ergeben sich keine Veränderungen für die Schutzgüter Klima und Luft durch die vorliegende Planung.

Aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation in Bezug auf den Immissionsschutz.

12. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch Anbindung an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche gegeben. Änderungen aufgrund der vorliegenden Planung sind nicht beabsichtigt.

13. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geregelt. Neue Anforderungen an die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Versorgung mit Energie, Fernmeldeversorgung und die Abfallentsorgung entstehen aufgrund der vorliegenden Planung nicht.

13.1 Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V).

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Gemäß der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel zur Löschwasserversorgung (vom 24. Januar 2020) ist für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu sichern. Diese Löschwassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen, wobei in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen wird.

Zur Zeit stehen für den Bereich des Bebauungsplanes folgende Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung (gemäß vorgenannter Stellungnahme):

- Unterflurhydrant (Nr. A1016-1006), R.-Breitscheid-Straße/ Ecke F.-Engels-Str., Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle 96 m³/h – 192 m³/h,
- Unterflurhydrant (Nr. WA03281-1455), Klützer Str./ R.-Breitscheid-Straße, Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle 96 m³/h – 192 m³/h,
- Unterflurhydrant (Nr. A1010-1002), Klützer Str. 13 (gegenüber), Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle 48 m³/h – 96 m³/h,
- Unterflurhydrant (Nr. A1008-1102), F.-Engels-Str. 6-8, Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle 96 m³/h – 192 m³/h.

Gemäß der o.g. Stellungnahme ist die Löschwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesichert.

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Gestaltungssatzung "Siedlung Friedrich-Engels-Straße"

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen "Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet "Siedlung Friedrich-Engels-Straße"", rechtsverbindlich seit 2015 (veröffentlicht in der "Ostseezeitung" am 19. August 2015).

14.2 Hochwasserrisikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Teile des Geltungsbereiches des Plangebietes liegen innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

15. Hinweise

15.1 Bau-, Kunst- und Bodendenkmale

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

15.2 Hochwassergeschützter Bereich

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

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

15.3 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).

15.4 Munitionsfunde

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.

15.5 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Nach dem derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 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.

16. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 wird – wie bereits vorangegangen dargelegt – lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt die Zielsetzung, die vorhandene Wohnnutzung im Plangeltungsbereich zu sichern. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, das derzeit bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Durch die Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches ist ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gegeben.

Somit wird eine Auswirkung auf umweltschützende Belange in der Bauleitplanung nicht weiter bewertet.

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes 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.

16.1 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine anderen Auswirkungen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange als ohne diesen Bebauungsplan 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.

16.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht hervorgerufen.

17. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgt in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung bzw. innerhalb des Plangebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteils Boltenhagen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und ist bereits bebaut.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 trifft die Gemeinde Regelungen zur Sicherung der Wohnnutzung und unter Berücksichtigung des Planungsziels insbesondere zur Unzulässigkeit von Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Umwelt wird auf die Darlegungen unter Pkt. "14. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung" dieser Begründung

verwiesen. Hiernach sind keine anderen Auswirkungen als ohne den vorliegenden Bebauungsplan zu erwarten.

Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die vorhandene Wohnnutzung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden. Darüber hinaus wird einer schleichenden Verdrängung der Wohnnutzung durch Ferienwohnungen entgegengewirkt. Der vorhandene Wohnraum wird als solcher gesichert.

Die Nichtaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 hätte zur Folge, dass eine Verdrängung der Wohnnutzung durch Ferienwohnungen im unbeplanten Innenbereich erfolgen könnte. Es wäre mit einem Verlust an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu rechnen.

Verkehrliche Auswirkungen

Es sind keine anderen Auswirkungen als ohne den vorliegenden Bebauungsplan zu erwarten. Aufgrund der Festsetzungen ist keine Verkehrszunahme zu erwarten.

Auswirkungen auf die Wohnfolgebedarfe

Unter Berücksichtigung des Planungsziels, nämlich die Wohnnutzung zu sichern und dieser den Vorrang einzuräumen, sind Wohnfolgebedarfe wie bislang auch zu erwarten. Als Wohnfolgebedarf ist hier die Auslastung bzw. Inanspruchnahme der infrastrukturellen Anlagen und Einrichtungen, wie Kita, Schule, Altenheim, Spielplätze sowie weiterer sozialer und kultureller Einrichtungen zu betrachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen zur Stabilität der Zahl der ortsansässigen Bevölkerung bei.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 05.03.2020 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 18.03.2020


.....
Raphael 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