

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2a DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 In dem festgesetzten Mischgebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 In dem festgesetzten Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.1.4 In dem festgesetzten Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.1.5 In dem festgesetzten Mischgebiet sind in den gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.

1.1.6 In dem festgesetzten Mischgebiet sind im Erdgeschoss der Hauptgebäude an der Mittelpromenade nur Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen und Ferienapartments) zulässig.

##### 1.2 Sonstiges Sondergebiet „Hotel und touristische Infrastruktur“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Das sonstige Sondergebiet „Hotel und touristische Infrastruktur“ dient im Rahmen der Fremdenbeherbergung der Errichtung einer Hotelanlage mit maximal 100 Zimmern mit je maximal 2 Betten inklusive zugehöriger infrastruktureller Anlagen und inklusive zum Hotelbetrieb zugehöriger 2 Apartments.

- 1.2.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Hotel und touristische Infrastruktur“ sind nur zulässig:
- Zimmer und Suiten,
  - für den Hotelbetrieb notwendige Funktions- und Nebenräume,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Seminar-/ Tagungs-/ Veranstaltungsräume,
  - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Fitness-/ Wellness-Center, Sauna, Pool, Hallenbad),
  - Anlagen für kulturelle Zwecke,
  - Verkaufseinrichtungen/Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Hotelnutzung untergeordnet sind im Sinne eines mischgebietstypischen Einzelhandels,
  - Ausstellungsbereich,
  - Zwei zum Hotelbetrieb zugehörige Ferienapartments,
  - Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und -inhaber und nur soweit sie dem Betrieb der Hotelanlage dienen.
- 1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen:
- Anlagen für soziale Zwecke.
- 1.2.4 Unzulässig sind folgende Nutzungen:
- Ferienwohnungen.
- 1.2.5 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Hotel und touristische Infrastruktur“ sind im Erdgeschoss der Hauptgebäude an der Mittelpromenade nur Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen und Ferienapartments) zulässig.

### **1.3 Sonstiges Sondergebiet „Strandversorgung“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das sonstige Sondergebiet „Strandversorgung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung der Strandgäste dienen.  
In dem festgesetzten Sondergebiet „Strandversorgung“ sind nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**

- 2.1. Die max. zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen wie folgt überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
- im MI 2.1: bis zu 50 vom Hundert (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO),
  - im MI 2.2: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,81,
  - im MI 2.3: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,51,
  - im MI 2.4: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,77,
  - im MI 2.5: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,68,
  - im MI 2.6: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50,
  - im MI 2.7: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,69,
  - im MI 2.8: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,69,
  - im MI 2.9: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84,
  - im MI 2.10: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,68,
  - im MI 2.11: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65,
  - im MI 2.12: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,62,
  - im MI 2.13: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,59,
  - im MI 2.14: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,66,
  - im MI 2.15: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80,

- im SO "Strandversorgung": bis zu 30 vom Hundert (bis zu einer Grundfläche von 1.776 m<sup>2</sup>),
- im SO "Hotel und touristische Infrastruktur": keine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,61 zulässig (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

### **3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Ostseeallee, Mittelpromenade) vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

### **4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

4.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist bei den festgesetzten Baulinien die Abstandsfläche gemäß § 6 LBauO M-V zu den Grundstücksgrenzen nicht einzuhalten bzw. muss die Abstandsfläche gemäß § 6 LBauO M-V zu den Grundstücksgrenzen nicht gehalten werden.

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien müssen durch vollständig unterirdische Tiefgaragen nicht eingehalten werden.

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vorsprünge, Erker und Balkone auf 25% der jeweiligen Fassadenseitenlänge um max. 2,00 m überschritten werden. Der Abstand zwischen den jeweiligen Vorsprüngen, Erkern und Balkonen muss mindestens 5,00 m betragen.

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen mit Dachüberständen um bis zu 1,10 m überschritten werden.

### **5. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 2.8 ist zwischen den zueinander gerichteten Außenwänden der baulichen Hauptanlagen – gekennzeichnet mit (1) und (2) – abweichend von § 6 Abs. und 5 LBauO M-V eine Tiefe der Abstandsflächen von insgesamt 1,50 m ausreichend.

### **6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind nur in Kellergeschossen oder als vollständig unterirdisch angeordneten Tiefgaragen zulässig; oberirdisch angeordnete Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig.

## **7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFELGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT SOWIE ANPFLANZUNGEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**

- 7.1 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sollte es dennoch zu einem Abgang (natürlich) oder einer wesentlichen Beeinträchtigung (z.B. Wurzelschutzbereich) oder einer Rodung eines in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumes kommen, so gilt bezüglich der Ersatzpflanzung:
- bei geschützten Bäumen gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V: Baumschutzkompensationserlass M-V
  - bei geschützten Bäumen gemäß der gemeindlichen Baumschutzsatzung: Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
  - bei sonstigen Bäumen: Baumschutzkompensationserlass M-V.
- Die Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück des Eingriffs vorzunehmen und sind unverzüglich, d.h. spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach dem Eingriff vorzunehmen.
- 7.2 Sollte nach den vorgenannten Vorschriften (gemäß Ziffer I. 7.1) keine Ausgleichspflanzung erforderlich sein, ist eine Ausgleichspflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Für die Ausgleichspflanzung ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu verwenden.
- 7.3 Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in den Baugebieten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30% betragen.
- 7.4 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

## **6. ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 und 86 LBauO M-V)**

### **7.1 Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 7.1.1 Dächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von 15° - 60° zulässig. Im festgesetzten MI 2.8 ist für das rückwärtige Gebäude – gekennzeichnet mit (2) – neben den genannten Dachformen ein Flachdach mit einer Neigung von unter 3° zulässig.
- 7.1.2 Als Dacheindeckung sind nur dunkelrote bis rotbraune Ziegel- oder Pfannendeckungen oder Metalleindeckungen in der Farbe kupfer-natur zulässig. Für Flachdächer kann ebenfalls eine Eindeckung aus Bitumen oder Kunststoff verwendet werden.
- 7.1.3 Als Deckung für Tiefgaragen oder Tiefgaragenflächen, die nicht durch weitere Geschosse überdeckt werden, ist ein begrüntes Dach vorzusehen.
- 7.1.4 Die Unterbrechung der Trauflinie (max. zulässige Traufhöhe) in Form von Erkern, Gauen oder Dacheinschnitten darf 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

## **7.2 Fassaden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 7.2.1 Außenwände sind nur als rotes, rotbraunes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als weiße, beige oder hellgraue Putzfassaden oder Natursteinfassaden zulässig. Für Teilflächen der Fassaden und Nebengebäude sind auch Holzverschalungen zulässig. Für Verbindungsgänge zwischen Hauptgebäuden sind auch Glasfassaden zulässig. Für Anbauten, wie z.B. Aufzüge, sind auch Glasfassaden zulässig.
- 7.2.2 Gemäß Planzeichnung – Teil A zulässige dritte Vollgeschosse sind gestalterisch als Dachgeschosse auszubilden. Diese Festsetzung gilt nicht für bestehende Gebäude mit davon abweichender Errichtung.
- 7.2.3 In den Mischgebieten sind Fenster über 0,8 m<sup>2</sup> Fläche (Schaufenster im Erdgeschoss über 2,50 m<sup>2</sup>) durch deutliche, konstruktive Pfosten oder Sprossen in mehrere, stehende Formate zu unterteilen. Fenstersprossen in den Scheibenzwischenräumen, Glasbausteine, sichtbare Rollladenkästen sowie feststehende Kunststoffmarkisen sind nicht zulässig.

## **7.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

Abfallbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

## **7.4 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

- 7.4.1 Einfriedungen gegenüber den Verkehrsflächen sind als Heckenpflanzung (auch mit integriertem Zaun) sowie als Lattenzaun mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Für die Anpflanzung sind Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) zu verwenden.
- 7.4.2 Für rückwärtige oder seitliche Einfriedungen eines Grundstücks gegenüber einem benachbarten Baugrundstück wird die maximale Höhe mit 1,20 m festgesetzt.

## **7.5 Sonstige bauliche Anlagen**

Oberirdische Öl- oder Gasbehälter sind nicht zulässig.

## **7.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V).

## **II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. HOCHWASSERRISIKOGEBIET GEMÄß § 9 Abs. 6a BauGB**

Der Plangeltungsbereich liegt 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.

### **2. KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN**

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee.

Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m) wurde nachrichtlich übernommen.

Der Küstengewässerschutzstreifen gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V (200 m) wurde nachrichtlich übernommen.

### **3. BAUMSCHUTZSATZUNG**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen "Satzung zum Schutz des Baumbestandes" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.11.2021 (Baumschutzsatzung).

### **4. WALD**

Die Waldflächen i.S. des LWaldG M-V wurden nachrichtlich übernommen (sh. auch Planzeichnung – Teil A). Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird bereits mit baulichem Bestand unterschritten. Die vorhandene Bebauung wird als prägend zu Grunde gelegt, so dass der "geprägte" Waldabstand durch die vorliegende Planung berücksichtigt wird. Bei Einhaltung des geprägten Waldabstandes besteht kein Gefahrenpotential für den Wald oder für das Vorhaben.

## **III. HINWEISE**

### **1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Baudenkmale im Plangebiet vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale 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 für Kultur und Denkmalpflege 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 bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

### **2. HOCHWASSERGESCHÜTZTER BEREICH**

Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ist zwischen Redewisch und

Tarnewitz abgeschlossen, so dass hier ein grundsätzlicher Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee besteht. Für den Bereich Boltenhagen beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN; höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter dem Bemessungshochwasser ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr/ Vorhabenträger hat geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Hochwasser-Risiko ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Hochwasserschutzanlagen 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/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden.

### **3. 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.

Vom Auskunftersuchen einer Kampfmittelbelastungsauskunft für die in Rede stehende Fläche beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor Bauausführung kann abgesehen werden, da die Fläche als öffentlicher Badestrand genutzt wird.

### **4. BELANGE DER BUNDESWEHR**

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt.

### **5. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES**

Ob sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden, wird im Planaufstellungsverfahren ermittelt.

### **6. ANFORDERUNGEN DER WASSER- UND SCHIFFFAHRTSVERWALTUNG**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.11.2018 (BGBl. I. S. 2237) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **7. BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

## **8. HINWEIS ZUR VERFAHRENSWEISE BEI ERWEITERUNG DER FESTSETZUNG DER VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FÜR "AM GOETHEHAIN" UND "MITTELPROMENADE"**

Die o.g. Straßen liegen mit ihren befestigten Flächen auch nach Durchführung des Umlegungsverfahrens auf privatem Grund. Um keinen Rückbau der Flächen vornehmen zu müssen, wurde die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgenommen.

Zum Ausgleich des entstandenen Nachteils aufgrund der Verkleinerung der anrechenbaren Grundstücksfläche wurden die Ausnutzungskennziffern wie folgt erhöht festgesetzt:

Für das MI 2.1, bestehend aus den beiden Flurstücken Nr. 414 und 415 eines Eigentümers, wird bei vollständiger Festsetzung der befestigten Flächen der Straße "Am Goethehain" und der "Mittelpromenade" als Verkehrsflächen die GRZ von 0,35 um 0,01 auf 0,36 und die GFZ von 1,0 um 0,02 auf 1,02 erhöht festgesetzt, um den Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche auszugleichen und um im Ergebnis die gleiche Ausnutzung zu erzielen.

Für das SO H+I, bestehend aus dem Flurstück Nr. 413, wird bei vollständiger Festsetzung der befestigten Flächen der "Mittelpromenade" als Verkehrsfläche die GRZ von 0,60 um 0,01 auf 0,61 und die GFZ von 1,2 um 0,01 auf 1,21 erhöht festgesetzt, um den Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche auszugleichen und um im Ergebnis die gleiche Ausnutzung zu erzielen.