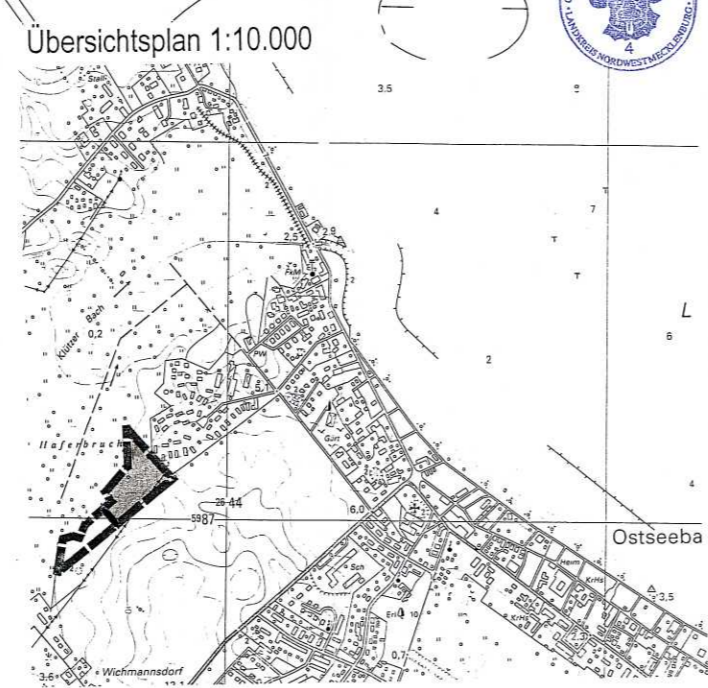
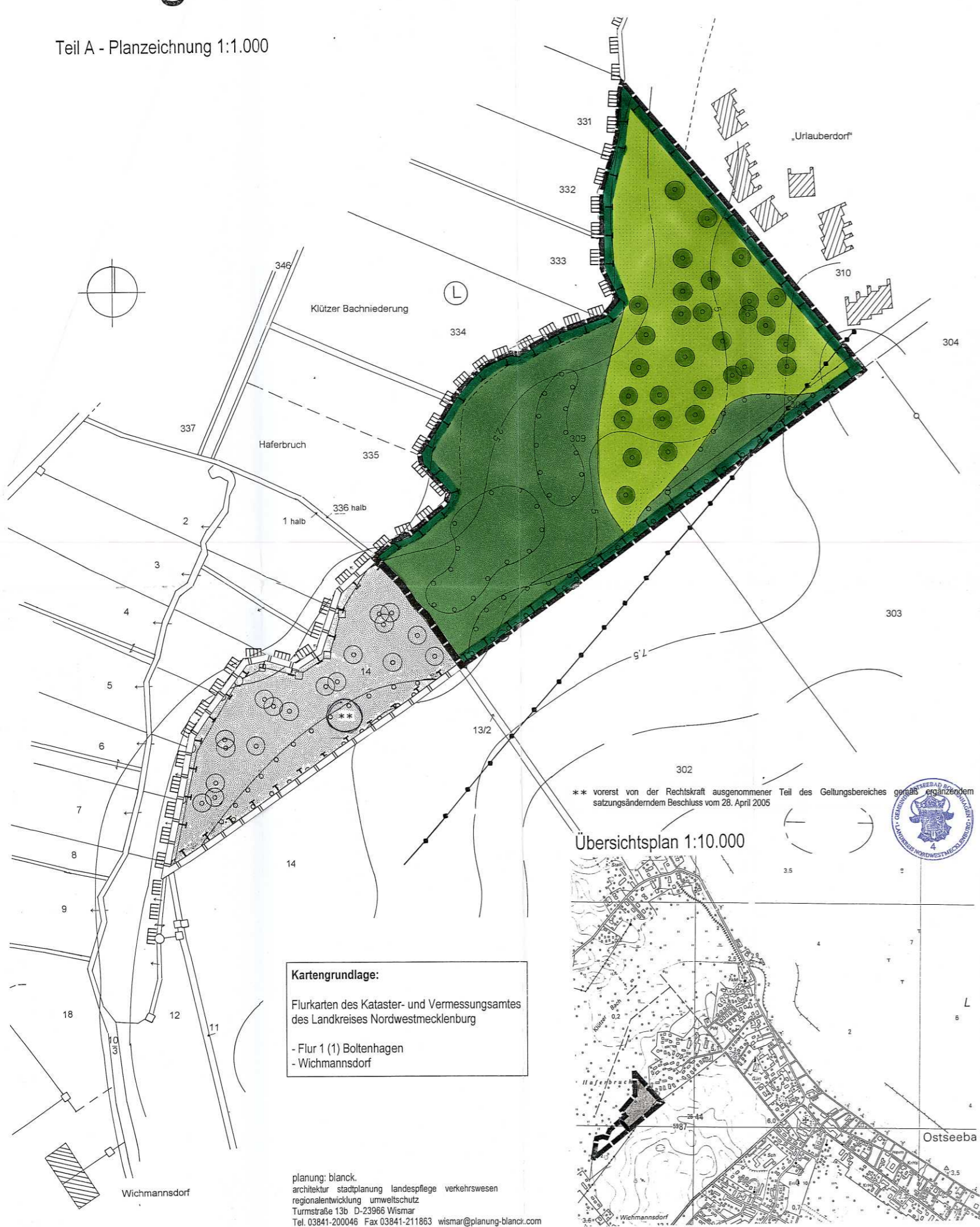


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Ausgleichsbebauungsplan A 1

Teil A - Planzeichnung 1:1.000



**Kartengrundlage:**  
 Flurkarten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg  
 - Flur 1 (1) Boltenhagen  
 - Wichmannsdorf

planung: blanch.  
 architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
 regionalentwicklung umweltschutz  
 Turmstraße 13b D-23966 Wismar  
 Tel. 03841-200046 Fax 03841-211863 wismar@planung-blanchi.com

## Planzeichenerklärung

gemäß der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- 1. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 b BauGB)
  - Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)
- 2. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechtes
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen von Bäumen
- 3. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksbezeichnungen
  - Höhlinien

## Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)**
- (1) Der als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Flächenanteil ist durch Pflanzung von Hochstammobst und extensive Pflege in eine Streuobstwiese zu entwickeln. Im Verband von durchschnittlich 15 x 15 m sind Hochstamm-Obstbäume alter, heimischer Obstsorten als Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Geplante Obstbaumarten können der Anlage 3 der Begründung entnommen werden). Die Bäume sind mit einer Baumverankerung zu sichern und mittels Drahtseile zu schützen. Die Fläche für Landwirtschaft ist mit Grasarten in folgenden Mischungsverhältnissen einzusäen:
- |                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| Agrostis tenuis (Gemeines Straußgras) | 10 % |
| Arrhenatherum elatius (Glatthafer)    | 15 % |
| Festuca ovina (Schafschwingel)        | 20 % |
| Festuca rubra (Rotschwingel)          | 30 % |
| Poa pratensis (Wiesen-Rispengras)     | 25 % |
- Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren nach Herstellung zweimal jährlich unter Abtransport des Mähgutes zu mähen. Der erste Mahdtermin ist der 15. Juli eines jeden Jahres. Nach 5 Jahren kann auf einen einmaligen Mähdurchgang ab 15. August eines jeden Jahres übergegangen werden. Mit der Extensivnutzung ist in dem Jahr der Ansaat zu beginnen. Eine Beweidung der Fläche ist nicht zulässig.

- (2) In den umgrenzten Anpflanzungsflächen sind im Verband 1,5 m x 1,5 m heimische Sträucher 2xv-Baumschulware nachgeplanter Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana   | Haselnuß                |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gew. Pfaffenhütchen     |
| Lonicera xylosteum | Gew. Heckenkirsche      |
| Malus sylvestris   | Holzäpfel               |
| Prunus spinosa     | Schlehe                 |
| Pyrus pyraeaster   | Wildbirne               |
| Rosa canina        | Hundrose                |
| Rubus fruticosus   | Wilde Brombeere         |
| Salix aurita       | Öhrchenweide            |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche               |
| Viburnum opulus    | Gew. Schneeball         |
- Die Straucharten sind ungleichmäßig gruppenweise zu mischen. Die Flächenformen sind in Anlehnung an die Planzeichnung Teil A unregelmäßig zu gestalten. In den Anpflanzungsflächen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind zusätzlich 12 Hochstammobstbäume heimischer Laubbaumarten mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Baumarten hierfür sind:
- |                     |            |                    |             |
|---------------------|------------|--------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn  | Fraxinus excelsior | Esche       |
| Quercus robur       | Stieleiche | Tilia cordata      | Winterlinde |
- Die Anpflanzung ist wildsicher zu umzäunen.

- (3) Im westlichen Teil des Plangebietes sind in Anlehnung an die Planzeichnung Teil A in unregelmäßiger Verteilung über die Fläche heimische Laubbaumarten mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Neben den unter Festsetzung 1(2) aufgeführten sind folgende Baumarten zu pflanzen:
- |                    |            |                  |              |
|--------------------|------------|------------------|--------------|
| Acer campestre     | Feldahorn  | Acer platanoides | Spitzahorn   |
| Carpinus betulus   | Hainbuche  | Fagus sylvatica  | Rotbuche     |
| Fraxinus excelsior | Esche      | Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Quercus robur      | Stieleiche | Tilia cordata    | Winterlinde  |
- Es sind jeweils Baumgruppen von 3-5 Exemplaren gleicher Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Baumverankerung zu sichern und mittels Drahtseile zu schützen.

- (4) Die nicht bepflanzten Flächenanteile innerhalb der dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ sind in eine natürliche Sukzessionsfläche zu überführen. Die Fläche ist analog zur Fläche für die Landwirtschaft (siehe Festsetzung 1.1) in den ersten 5 Jahren zweimal (erste Mahd ab 15. Juli eines jeden Jahres) und danach einmal jährlich ab 15. August eines jeden Jahres unter Abtransport des Mähgutes zu mähen. Eine Einsaat dieser Flächenanteile ist nicht erforderlich.
- (5) Der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und meliorative Maßnahmen, wie jeglicher Einsatz von Düngemitteln sind untersagt. Mit Ausnahme der extensiven Pflege und Offenhalten der Streuobstwiese und der Sukzessionsflächen, der Fertigstellungsphase der Anpflanzungen sowie der üblichen Gehölzpflege sind keine Maßnahmen statthaft. Die Sicherstellung der Drainage ist jedoch zu gewährleisten (siehe auch unter Hinweis 5).

- (6) Die gesamte Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll als Sammelkompensationsfläche anderen Eingriffen im Gemeindegebiet zugeordnet werden. Nähere Angaben zum Flächenpool und zum Okokonto können der Begründung zum Ausgleichsbebauungsplan A 1 entnommen werden. Die ordnungsgemäße Buchführung und Dokumentation der zuzuordnenden Eingriffe wird im Rahmen der Begründung vorgelegt.

- (7) Sollte nach einigen Jahren das gewünschte Pflegeziel nicht erreicht werden, kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die in extensive Nutzung befindlichen Flächenanteile (Sukzessionsfläche und Streuobstwiese) das Pflegemanagement verändert werden.
- 2. Regelungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**
- Hinweis:  
 Sofern die Gefahr besteht, daß Drainleitungen beschädigt werden, so ist der Planzustand geringfügig zu verändern. Sollte dennoch die Drainage beschädigt werden, so ist diese vollständig wiederherzustellen.

- \* ergänzt aufgrund des satzungsändernden Beschlusses vom 22. Mai 2003
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), einschließlich aller rechts gültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 22. Mai 2003 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 24. Mai 2003, Az.: VIII 230-1 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. A1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet der Flurstücke 308 (Teilfläche) und 309 (Flur 1 Gemarkung Boltenhagen) und einem Teil des Flurstückes 14 (Gemarkung Wichmannsdorf) zwischen dem Graben im Nordwesten, dem B-Plan Nr. 7 „Ferliendorf“ im Nordosten und einer ca. 400 m parallel zur Klützer Straße verlaufenden Linie im Südosten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.8.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den „Lübecker Nachrichten“ sowie der „Ostseezeitung“ am 29.8.2001 erfolgt.
- Ostseebad Boltenhagen, den 28.8.01
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG M-V vom 5. Mai 1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1999 bestätigt worden. (Schreiben vom 28.8.02)
- Ostseebad Boltenhagen, den 28.8.02
- Die Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 4.4.2002 erfolgt.
- Ostseebad Boltenhagen, den 28.8.02
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 4.4.2002 am Verfahren beteiligt.
- Ostseebad Boltenhagen, den 28.8.02

Die Gemeindevertretung hat am 7.3.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 28.8.02

Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung, haben in der Zeit vom 2.4.2002 bis zum 3.5.2002 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung“ am 22.3.2002 und in den „Lübecker Nachrichten“ am 23.3.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 28.8.02

Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 10.07.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 28.8.02

Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 10.07.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.07.2002 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 28.8.02

Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am 20.08.2002 ist richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:4000 nicht auf die entsprechenden Ansprüche können nicht angefertigt werden.

Wismar, den 20.08.2002

Leiter des Katasteramtes

Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 24.09.2002, Az.: VIII 230-1/512-130 erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.09.03

Die Bürgermeisterin

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.5.2003/28.4.2005 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 28.05.2005, Az.: VIII 230-1/512-130-28\_014 bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.05.05

Die Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 14. Mai 2005 durch Veröffentlichung in den „Lübecker Nachrichten“ sowie der „Ostseezeitung“ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Abs. 1 und § 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 14. Mai 2005 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.05.05

Die Bürgermeisterin

**Ergänzungen zum Teil B - Text des satzungsändernden Beschlusses vom 22. Mai 2003**

\* zu (1) an den festgesetzten Stellen

\* zu (3) Auf dem im südwestlichen Plangebiet befindlichen Teilstück des Flurstückes 14 sind an den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Stellen heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm nachgeplanter Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

\* **2. Regelungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Die Durchführung der unter 1. (1) bis (7) aufgeführten Maßnahmen ist folgenden ideellen Flächenanteilen zugeordnet: Eingriffsvorhaben B-Plan Nr. 2c: 26.333 m<sup>2</sup> sowie Eingriffsvorhaben B-Plan Nr. 5: 3.160 m<sup>2</sup>.

**Hinweis**  
 Zur rechtlichen Sicherung des Zugriffs auf die nicht in Gemeindeigentum befindliche Fläche und zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den von der Planung Betroffenen ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu schließen.

**Satzung**  
**der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**  
**über den Ausgleichsbebauungsplan A1**

für das Gebiet der Flurstücke 308 (Teilfläche) und 309 (Flur 1 Gemarkung Boltenhagen) und einen Teil des Flurstückes 14 (Gemarkung Wichmannsdorf) zwischen dem Graben im Nordwesten, dem B-Plan Nr. 7 „Ferliendorf“ im Nordosten und einer ca. 400 m parallel zur Klützer Straße verlaufenden Linie im Südosten