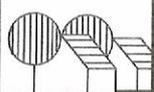
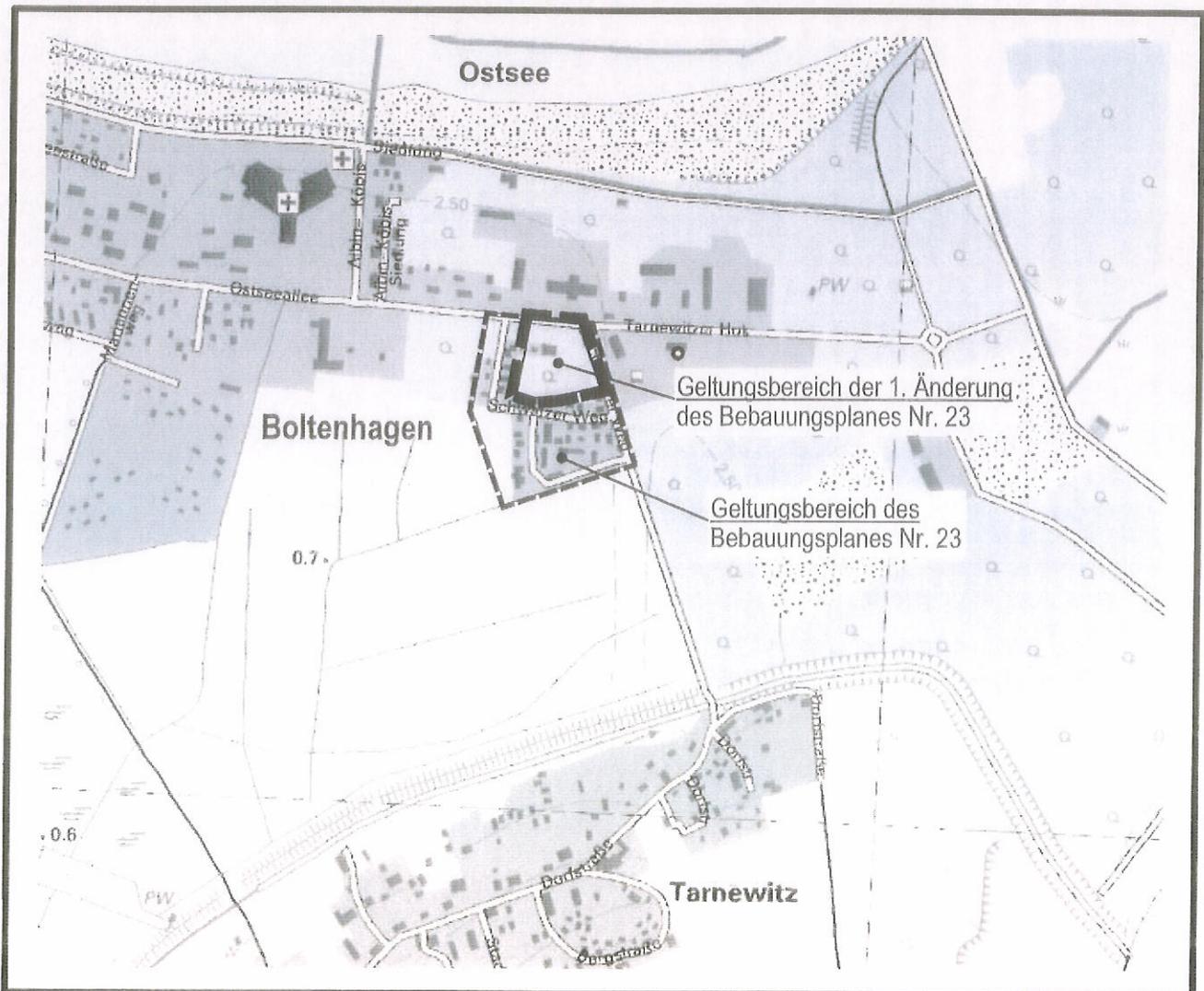


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET AM SCHWARZEN WEG

hier: unmittelbarer Eckbereich  
zwischen Ostseeallee und Straße nach Tarnewitz



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 31. März 2011

**SATZUNG**

**Begründung zur  
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23  
der Gemeinde Ostseebad für das Gebiet am Schwarzen Weg  
hier: unmittelbarer Eckbereich zwischen Ostseeallee und  
Straße nach Tarnewitz**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. <u>Allgemeines</u></b>	<b>2</b>
1.1 Bedeutung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	2
1.2 Anlass und Aufgabe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23	2
<b>2. <u>Rechtsgrundlagen</u></b>	<b>4</b>
<b>3. <u>Verfahrensdurchführung</u></b>	<b>4</b>
<b>4. <u>Änderungen im Einzelnen</u></b>	<b>6</b>
4.1 Planerisches Konzept	6
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.3 Bauweise	9
4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2.5 Garagen, Stellplätze (offene und überdachte) und Nebenanlagen	9
4.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
4.2.7 Mindestgröße der Baugrundstücke	10
4.2.8 Stauräume für PKW	10
4.2.9 Grünordnerische Festsetzungen	11
4.2.10 Zufahrten und Wege	11
4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
4.4 Flächenbilanz	13
<b>5. <u>Belange der Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>13</b>
<b>6. <u>Immissionsschutz</u></b>	<b>17</b>
<b>7. <u>Auswirkungen der Planung</u></b>	<b>18</b>
<b>8. <u>Hinweise</u></b>	<b>18</b>
<b>9. <u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</u></b>	<b>21</b>
<b>10. <u>Gehölzbestand und Grünflächen</u></b>	<b>26</b>
<b>11. <u>Beschluss über die Begründung</u></b>	<b>31</b>
<b>12. <u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>31</b>

**Anlage**

Verträglichkeitsvoruntersuchung für  
das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und  
das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Bedeutung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Die amtsfreie Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt im Norden der Region Westmecklenburg an der Ostseeküste. Entsprechend den Darstellungen im Regionalen Raumordnungsprogramm befindet sich die Gemeinde

- im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege,
- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft,
- in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum.

Das Ostseebad Boltenhagen ist der herausragende Fremdenverkehrsort in der Region Westmecklenburg.

In der Gemeinde leben 2.547 Einwohner (Stand: 30. Juni 2010). Die Gemeinde hat eine Fläche von etwa 18,09 km<sup>2</sup>.

Entsprechend den Darstellungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (in Aufstellung) liegt das Gebiet der Gemeinde

- im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- im Tourismusschwerpunktraum und
- teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

### **1.2 Anlass und Aufgabe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg aufgestellt, um eine planungsrechtliche Regelung für Wochenendhäuser und zugehörigen Gastronomiebereich zu schaffen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet am Schwarzen Weg durch ortsübliche Veröffentlichung rechtskräftig bekannt gemacht.

Auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan wurde das Gebiet zu überwiegenden Teilen realisiert.

Für den unmittelbaren Eckbereich zwischen Ostseeallee und der Straße nach Tarnewitz wurde der Antrag an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen herangetragen, Gebäude zu errichten, die im Erdgeschoss die Zulässigkeit von Versorgung regeln und im Dachgeschoss die Zulässigkeit von Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung und auch für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulassen. Übrige Flächen sollen weiterhin als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschäftigt sich im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden planungsrechtlichen Überlegungen:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes - Versorgung und Wohnen. Neben der Unterbringung von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen im Erdgeschoss soll im Dachgeschoss die Zulässigkeit des allgemeinen Wohnens sowie für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen geregelt werden.
- Planungsrechtliche Regelung der Grünflächen.

Bei den planungsrechtlichen Überlegungen hat sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen neben diesen Planänderungsabsichten mit folgender veränderten Planungsabsichten bzw. mit einer Überprüfung der Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 im Geltungsbereich beschäftigt, wie Sicherung der Einbindung des Flurstücks 9/64.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann auf die Umweltprüfung verzichten, weil es sich um einen Plan der Innenentwicklung und ein Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB handelt. Ebenso ist die Eingriffs- / Ausgleichsregelung innerhalb des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 20.11.2009 ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass durch die Planung lediglich die Ausrichtung der bebaubaren Grundstücke zur Ostseeallee verändert wird und die Nutzung der Erdgeschosse für gastronomische Betriebe ermöglicht wird. Die Zahl der zu errichtenden Gebäude wird sogar reduziert und die Lage der Parkfläche (Grünfläche) wird angepasst.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 04.02.2011 wird ausgeführt: „Durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Versorgung und Wohnen“ ist es der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möglich, für Besucher und Einheimische die Versorgungssituation zu verbessern und somit das touristische Angebot im Tourismusschwerpunktraum zu erweitern. Weiterhin kann der Tourismus als wichtigster Wirtschaftsfaktor in der Region gestärkt werden (vgl. Pkt. 3.1.3 (1) und (2) RREP WM (in Aufstellung)). Mit der Umsetzung des Vorhabens werden innerörtliche Siedlungsflächen in Anspruch genommen. Dies entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung wie es unter Punkt 4.1 (2) (in Aufstellung) formuliert ist.“

## **2. Rechtsgrundlagen**

Für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVObI. M-V S. 194).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVObI. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVObI. M-V S. 687, 719).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

## **3. Verfahrensdurchführung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch. Aufgrund der integrierten Lage dieses Bereiches wird die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig erachtet. Somit kann auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Erkenntnisse für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 aus dem Ursprungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 23 und aus dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 7 für das „Tarres-Ressort“ und aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung wird auf das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Eine Vorabstimmung mit dem Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu den Planungszielen und Inhalten fand statt. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit, sich in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über Ziele und Inhalte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB zu informieren. Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und als Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB wird wie folgt begründet:

- Für den Änderungsbereich sind bisher Flächen als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Diese Flächen werden zukünftig als Sonstiges Sondergebiet Versorgung und Wohnen festgesetzt (siehe 4.1). Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Deshalb werden diese Flächen im Innenbereich für die beabsichtigte Ansiedlung von Einrichtungen der Versorgung und des Wohnens genutzt. Für die Einordnung von Versorgung bietet sich dieser Standort an. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet im Siedlungsbereich mit Änderungsbedarf. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Der gesamte Geltungsbereich umfasst weniger als 5.000 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert für die Durchführung einer der Vorprüfung des Einzelfalls wird nicht erreicht.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Für das weiter nördlich vorhandene Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Tarres-Ressort“ wurde ein zweistufiges Planverfahren durchgeführt. Die Auswirkungen des Vorhabens wurden innerhalb eines Umweltberichtes dargelegt und geprüft. Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen, verbleiben gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres-Ressort“ keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.
- Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich die Lage der bereits für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ändert sich. Der Umfang der bisher festgesetzten Grünfläche für eine parkartige Gestaltung wird nicht reduziert. (siehe Abschnitt 10. der Begründung).
- Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten. Dies ist das Ergebnis der Verträglichkeits- Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und das SPA- Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Die Stellungnahme der zuständigen Behörde liegt vor.
- Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht tangiert werden (siehe Abschnitt 9. der Begründung).

#### **4. Änderungen im Einzelnen**

##### **4.1 Planerisches Konzept**

Nach den Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 sind im Änderungsbereich auf der westlichen Teilfläche Wochenendhausgebiete festgesetzt. Auf dem Gebiet ist ein Gebäude, Haus Nr. 1a, bereits vorhanden.

Der östliche und südliche Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Auch im nördlichen Bereich sind, bis auf eine Grundstückszufahrt, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, festgesetzt. Das veränderte städtebauliche Konzept im Planänderungsbereich sieht im nördlichen Bereich öffentliche Grünflächen als Parkanlage mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur verkehrlichen Erschließung des Sonstigen Sondergebietes.

Darüber hinaus werden in der nördlichen Hälfte des Plangebietes Sonstige Sondergebiete Versorgung und Wohnen mit den für die Hauptgebäude überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Überwiegend im rückwärtigen/ hinteren/ südlichen Grundstücksteil werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage als private Parkanlagen festgesetzt.

Dies bedeutet, dass auf dem Grundstücksteil des Flurstücks 9/41 eine veränderte Anordnung der Bau- und der Grünflächen erfolgt. Darüber hinaus werden die Baugebietsflächen im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Festsetzung in diesem Bereich geringfügig vergrößert.

Für das Grundstück 9/64 werden ausschließlich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der Anteil des Flurstück 9/64, der für Wochenendhausgebiet festgesetzt war, ohne jedoch die Zulässigkeit der Bebauung geregelt zu haben, wird ausschließlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

In der bisher rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Erreichbarkeit für das Flurstück 9/64 planungsrechtlich nicht vorbereitet bzw. gesichert. Mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird von der Straße Richtung Tarnewitz eine Zufahrt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 9/41 zugunsten des Flurstücks 9/64 planungsrechtlich vorbereitet und soll dauerhaft gesichert werden.

Die Baugebiete werden nicht mehr als Sondergebiet für Wochenendhäuser nach § 10 BauNVO festgesetzt, sondern entsprechend Planungsziel als Sonstige Sondergebiet für Versorgung und Wohnen gemäß § 11 BauNVO. Für das Ostseebad Boltenhagen wird eingeschätzt, dass eine Nachbarschaft zwischen Wochenendhäusern und einem Sondergebiet für Wohnen (allgemeines Wohnen und Betriebswohnen) und Versorgung als durchaus typisch angesehen werden kann und durch die Änderung eines Grundstücksteils, das ohnehin der Straße zugewandt ist, an den örtlichen Hauptverkehrsstraßen liegt, keine städtebaulichen Spannungen erzeugt werden. Dabei fließt auch ein, dass nördlich der Ostseeallee ein weiteres Hotel entstehen wird.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seinen  
Stellungnahmen vom 20.11.2009 sowie vom 04.02.2011 mitgeteilt, dass die  
Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

#### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO– Versorgung und Wohnen**

In dem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO für Versorgung und Wohnen sind nur zulässig:

- im Erdgeschoss – nur Einrichtungen für Dienstleistung und Versorgung, gastronomischen Betreuung, wie Information, Café, WC, Bistro, Kiosk, Shops zur Strandversorgung,
- im Dachgeschoss – nur Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung und/oder Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

In dem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO für Versorgung und Wohnen sind unzulässig:

- Ferienwohnungen im Sinne des § 10 der BauNVO.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden innerhalb des Plangebietes Sonstige Sondergebiete für Versorgung und Wohnen festgesetzt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg hat sich die Gemeinde mit der festgesetzten Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes beschäftigt. Zunächst war die Zweckbestimmung Infrastruktur und Wohnen Bestandteil des Bebauungsplanes. Nunmehr ist die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet Versorgung und Wohnen aufgenommen.

Ziel innerhalb des Plangebietes ist die Entwicklung eines Versorgungsbereiches ohne eine infrastrukturelle Ausrichtung. Einrichtungen der technischen (z.B. Energie- und Wasserversorgung) und sozialen Infrastruktur (z.B. Schulen, kulturelle Einrichtungen) sind nicht Planungsziel.

Innerhalb des Plangebietes sind Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung und Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gleichermaßen zulässig. Es ist Absicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, klarzustellen, dass nur Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung zulässig sind. Dabei ist es für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unbeachtlich, ob die Wohnnutzung im Zusammenhang mit den im Erdgeschoss zu betreibenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen steht oder nicht. Die Bezugnahme auf Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie für Gewerbegebiete oder Industriegebiete nach § 8 bzw. § 9 BauNVO erfolgt. Es wird geregelt, dass die Wohnnutzung ausschließlich in der Dachgeschosszone und nicht im Erdgeschoss zulässig ist.

Zur Rechtseindeutigkeit wird festgesetzt, dass innerhalb des Gebietes für Versorgung und Wohnen keine Ferienwohnungen im Sinne des § 10 BauNVO zulässig sind.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse im Sonstigen Sondergebiet wird mit einem Vollgeschoss (I) gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden nicht höher als 30 cm über mittlerer Straßenhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße errichtet werden.

Die maximale Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschossfußboden und dem Schnittpunkt der aufstrebenden verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut) darf nicht mehr als 3,80 m über dem Erdgeschossfußboden betragen.

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

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Errichtung von Kellergeschossen unterhalb des Erdgeschosfußbodens unzulässig.

Dies bedeutet, dass für die Gebäude die Höhe der Ostseeallee als Bezug zu wählen ist und darüber maximal 30 cm der Erdgeschossfußboden errichtet werden darf. Auf dem Gelände dürfen Modellierungen erfolgen. Für das Gelände gilt, dass benachbarte Grundstücke durch diese Geländemodellierung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Im Zuge der Realisierung des Plangebietes sind innerhalb des Grundstückes Geländemodellierungen bis zur Höhe der Ostseeallee vorgesehen. Mit diesen Modellierungen wird das Plangebiet in die direkt umgrenzende Umgebung eingebunden.

Die Errichtung von Kellergeschossen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes unzulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzung auf die Traufhöhe und die Festsetzung, dass je Baufeld nur ein Haus errichtet werden darf, beibehalten. Dies bedeutet, dass die Zahl der Vollgeschosse weiterhin mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt wird, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe nicht höher als 30 cm über der mittleren Straßenhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße sein darf.

Die Traufhöhe ist in der rechtskräftigen Satzung mit 3,25 m über Erdgeschossfußboden festgesetzt. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Schaffung von Dienstleistungs- und Versorgungsbereichen in der Erdgeschosszone, wird die Traufhöhe mit 3,80 m festgesetzt. Dies lässt eine größere Höhe in der Erdgeschosszone zu. Auf die Festsetzung der Firsthöhe wird verzichtet, weil durch die maximal zulässige Dachneigung die Höhe als maximale Höhe ausreichend gesichert werden kann.

Für Garagen und Nebengebäude wurde eine gesonderte Festsetzung getroffen. Diese wurde um überdachte Stellplätze ergänzt. Danach darf für Garagen, hochbauliche Nebengebäude und überdachte Stellplätze eine Firsthöhe von 4,50 m über Erdgeschossfußboden nicht überschritten werden.

#### **4.2.3 Bauweise**

Es ist nur die offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.  
Nebengebäude sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Garagen  
und Carports zulässig.

Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel-  
und / oder Doppelhäusern ist nicht zulässig.

Hinsichtlich der Bauweise werden bisherige Festsetzungen beibehalten. Das  
bedeutet, dass nur die offene Bauweise zulässig ist, ohne jedoch Einzel-  
und/ oder Doppelhäuser gesondert festzusetzen. Es wird geregelt, dass  
Nebengebäude mit Garagen und Carports zusammen zu errichten sind.

Auf die ursprüngliche Festsetzung, dass der Einbau von Wohnungen und  
Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und / oder Doppelhäusern nicht  
zulässig ist, kann verzichtet, da die Errichtung von Kellergeschossen in der  
1. Änderung als generell unzulässig geregelt wird.

#### **4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.  
Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen bis maximal 1,50 m  
Tiefe und in einer Breite von maximal 4,50 m zum öffentlichen Straßenraum  
überschritten werden.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich lediglich eine  
Präzisierung zur Lage der Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen.  
Durch die Festsetzungen ist weiterhin geregelt, dass Hauptgebäude nur  
innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Es bleibt weiterhin  
geregelt, dass die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis maximal  
1,50 m Tiefe und in einer Breite von maximal 4,50 m zum öffentlichen  
Straßenraum hin überschritten werden dürfen.

Zusätzlich wird in der Begründung berücksichtigt, dass Terrassen außerhalb  
von Baugrenzen entstehen dürfen. Ebenso wird davon ausgegangen, dass  
die im Dachgeschoss zulässigen Balkone, die 1,50 m über die, der  
Ostseeallee abgewandten Gebäudeseite hinausgehen dürfen, die  
Baugrenze überschreiten dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Sonstigen  
Sondergebietes wird mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Dabei ist zu  
berücksichtigen, dass für die Gebäude (hochbauliche Anlagen) maximal eine  
Nutzung von etwa 0,26 der Grundflächenzahl anrechenbar ist. Es ergibt sich  
eine Länge von 18,5 m und eine Tiefe von 13 m für die Fläche innerhalb von  
Baugrenzen.

Darüber hinausgehende Anteile der GRZ sind für die Errichtung von  
Stellplätzen sowie sonstigen Nebenanlagen, die auf dem Grundstück  
erforderlich sind, zu verwenden, wobei durch diese baulichen Anlagen eine  
Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist. Gemäß § 19 Abs. 4  
BauNVO können maximal 45% der Flächen des Sonstigen Sondergebietes  
überbaut werden.

#### **4.2.5 Garagen, Stellplätze (offene und überdachte) und Nebenanlagen**

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür umgrenzten Fläche zulässig.  
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der  
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, überdachte

Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen müssen in Bezug auf die nächstgelegenen öffentlichen Straßen hinter der straßenseitigen Gebäudefront der unmittelbar an diesen Straßen gelegenen Gebäude zurückbleiben. Nebenanlagen für die Einfriedung von Müllbehältern sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen wird berücksichtigt, dass offene Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und Garagen, überdachte Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen hinter der straßenseitigen Gebäudefront/ hinter den straßenseitigen Gebäudefronten zurückbleiben müssen.

Zwischen Baugrenze und der Ostseeallee sind Flächen für Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze festgesetzt. In diesem Bereich ist auch ein Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt. Erst nach Abgang des vorhandenen Baumes aus öffentlicher Notwendigkeit und einer entsprechenden Ersatzpflanzung besteht die Möglichkeit zur Herstellung dieser Stellplätze. Um die ausreichende Zahl von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes realisieren zu können, wird die Stellplatzfläche im Vergleich zum Entwurf um zwei Stellplätze erweitert.

#### **4.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In der Planzeichnung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Anbindung an die Ostseeallee und mit einer Anbindung über das Flurstück 9/54 für die Anlieger und zu Zwecken der Ver- und Entsorgung festgesetzt. In der Planzeichnung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Anbindung an die Tarnewitzer Chaussee für die Anlieger festgesetzt.

Durch diese festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die verkehrliche Erschließung des Grundstückes gesichert. Die im hinteren Bereich des Plangebietes gelegenen Stellplätze können über Durchfahrten von der vorderen Grundstücksseite von der Ostseeallee, wenn die Stellplätze nicht belegt sind, sowie über den Schwarzen Weg und dann weiter über das Flurstück 9/54 verkehrlich erschlossen werden. Die Zufahrt über den Schwarzen Weg ist ausschließlich für die Anlieger, die künftigen Bewohner vorgesehen. Die Zufahrt für Lieferverkehr und Besucherverkehr wird ausschließlich über die Ostseeallee geregelt. Eine weitere Zufahrt wird im Bereich von der Straße nach Tarnewitz, für das Flurstück 9/64 berücksichtigt.

#### **4.2.7 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen wird es als entbehrlich angesehen, die Mindestgröße von Baugrundstücken festzusetzen.

#### **4.2.8 Stauräume für PKW**

Auf die ursprüngliche Festsetzung zu Stauräumen von PKW:  
„vor den Garagen und Carports sind Stauräume anzuordnen. Ihre Tiefe muss mindestens 5,50 m betragen“  
wird verzichtet. Durch die Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen ist hinreichend geregelt, dass die Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen einen ausreichenden Abstand zur Straße haben. Für die offenen Stellplätze, die nördlich des Grundstücks errichtet werden sollen, gilt

die Forderung der Stauräume nicht, weil die Ausfahrt über den Gehweg zur Ostseeallee vorgesehen ist.

#### **4.2.9 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind als private bzw. öffentliche Parkanlage zu gestalten. Neben einer Rasenansaat ist das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Innerhalb der Parkanlage ist die Herstellung von unbefestigten oder aus kleinteiligem Pflaster befestigten Wegen, zulässig.

Hinsichtlich der Grünordnung wird festgesetzt, dass Parkanlagen als private und öffentliche Parkanlagen zulässig sind und neben einer Rasenansaat Anpflanzungen heimischer standortgerechter Gehölze und Flächenbefestigungen zulässig sind.

Die mit Erhaltungsgeböten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen (Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm) zu ersetzen. Der Standort für Anpflanzungen kann um bis zu 5 m vom Standort der vorhandenen Gehölze abweichen.

In unmittelbarer Nähe an der Ostseeallee sind vorhandene Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind diese durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

#### **4.2.10 Zufahrten und Wege**

Zufahrten werden innerhalb des Plangebietes für das Sonstige Sondergebiet Versorgung und Wohnen von der Ostseeallee festgesetzt. Es ist der Wunsch, das Gebiet über die Ostseeallee anzubinden. Eine Harmonisierung mit den geplanten Zufahrten zum nördlich gelegenen Hotelbereich ist vorgesehen.

Darüber wird eine Zufahrt (Festsetzung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) im Bereich von der Straße nach Tarnewitz, insbesondere für das Flurstück 9/64 berücksichtigt werden.

Eine weitere Zufahrt (Festsetzung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) kann über den Schwarzen Weg und dann weiter über das Flurstück 9/54 erfolgen. Diese Zufahrt dient ausschließlich den Anliegern, künftigen Bewohnern innerhalb des Plangebietes.

In der Ostseeallee und in der Tarnewitzer Chaussee verlaufen Radwege, die zum regional bedeutsamen Radweg „Westlicher Backstein Rundweg“ und zum landesweit bedeutsamen „Ostseeküsten Radweg“ gehören. Der Verlauf der Radwege parallel zu den vorhandenen Straßen ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

#### **4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Hauptgebäude sind mit Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddächern zu errichten.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.

Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fensterhöhe darf höchstens 1,50 m und die Fußvorlage (Abstand zwischen Traufe und Gauben im Bereich der Dachfläche) mindestens drei Pfannenreihen betragen.

Ausnahmen gelten für Balkone, die auf der, der Ostseeallee abgewandten Gebäudeseite entstehen dürfen und das Gebäude maximal 1,50 m in der Tiefe überschreiten dürfen und in der Breite das Maß von 2,00 m nicht überschreiten.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder in einer dem Wohnhaus angepassten Dachform herzustellen. Die Firsthöhe dieser Gebäude darf nicht mehr als 4,50 m über dem Erdgeschossfußboden liegen. Diese Festsetzung wurde angepasst, um dem tatsächlichen Begehren Rechnung zu tragen und auch für überdachte Stellplätze eine entsprechende Regelung zu treffen. Da diese Festsetzung insbesondere für das Maß baulicher Nutzung von Bedeutung ist, wird sie auch unter den dafür genannten Festsetzungen berücksichtigt.

Dachvorsprünge bis zu 30 cm an den Giebeln und 40 cm an den Traufen sind zulässig. Dies gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechende Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen berücksichtigt. Lediglich die Festsetzung „zur freien Landschaft hin, dürfen Sockel- und Borddielen nicht eingebaut werden“ wird nicht berücksichtigt, weil diese Festsetzung nicht mehr zutreffend ist. Das Plangebiet bzw. Änderungsbereich verfügt über keinen Übergang zur offenen Landschaft.

Für die der Ostseeallee abgewandten Gebäudeselten wurde für die vorgesehenen Balkone im Bereich des Dachgeschosses eine Ausnahme derart geregelt, dass die Festsetzung für die durchlaufenden Dachziegelreihen für Balkone mit einer Breite von maximal 2 m, die die Gebäudeseite um maximal 1,50 m überschreiten dürfen, nicht gilt. Da diese Bauformen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen typisch sind, wird dies für die, der Ostseeallee abgewandten Gebäudeseite als typisches Element geregelt.

Somit werden weiterhin die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 für Dachformen, für die einheitliche Ausführung von Doppelhäusern, für Nebenfirstrichtungen, für Dachaufbauten, für Garagen und Nebengebäude sowie für Dachvorsprünge berücksichtigt.

Die Dachneigung wird mit maximal 47° für die eingeschossig zulässigen Gebäude festgesetzt.

#### **Einfriedungen**

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

Die Festsetzung zum Maß für Einfriedungen wird für den Bereich der 1. Änderung aufgenommen, um Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes zu nehmen. Zu hohe Einfriedungen haben negativen Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes.

#### **Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken**

Die Befestigung der für Stellplätze umgrenzten Fläche mit Zufahrt von der Ostseeallee ist mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

Die Festsetzung zur Befestigung der privaten Stellplätze wird aufgenommen, um den Anteil der vollversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes gering zu halten.

#### **Bußgeldvorschrift**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen im Text Teil B unter 1.8.1 bis 8.3 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

#### **4.4 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 hat eine Größe von ca. 4.625 m<sup>2</sup>.

<b>Nutzung gemäß der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23</b>	<b>Flächengröße</b>
Sondergebiet Wochenendhaus	1.770 m <sup>2</sup>
Grünfläche	2.553 m <sup>2</sup>
Straßen und Wege	302 m <sup>2</sup>
<b>G e s a m t</b>	<b>4.625 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzung gemäß der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23</b>	<b>Flächengröße</b>
Sonstige Sondergebiete	1.885 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.740 m <sup>2</sup>
<b>G e s a m t</b>	<b>4.625 m<sup>2</sup></b>

#### **5. Belange der Ver- und Entsorgung**

##### Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) gemäß § 43 Abs. 1 LWaG.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung über die öffentlichen Anlagen des ZVG auf Grund der vorhandenen Kapazitäten möglich ist. Zur Versorgung des Flurstücks 9/41 muss durch den ZVG ein Trinkwasserhausanschluss verlegt werden. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks, in Höhe des Flurstücks 9/54, ist bereits eine Trinkwasserleitung in der Dimension DN 50 vorverlegt worden, von der der Trinkwasserhausanschluss für neue Gebäude verlegt werden kann. Vorhandene Leitungen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Sollte diese Leitung nicht genutzt werden, so muss diese auf Kosten des Erschließers zurückgebaut werden.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes sind durch den Erschließer/ Bauherrn Abstimmungen zu führen und entsprechende vertragliche Regelungen zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sind zwischen

dem ZVG und dem Erschließer/ Bauherrn abzuschließen, so dass keine Kosten für den ZVG entstehen.

#### Löschwasserversorgung

Der ZVG hat mitgeteilt, dass am Standort Schwarzer Weg / Ostseeallee ein Hydrant mit einer Leistung von 113 m<sup>3</sup> je Stunde vorhanden ist. Der Hydrant ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Für den Hydranten besteht zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem ZVG eine „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungsnetz“. Gemäß der Abstimmung mit dem Amt Ostseebad Boltenhagen wird der Grundsatz von 48 m<sup>3</sup>/h durch die Gemeinde über Hydranten sichergestellt. Somit wird die Löschwasserbereitstellung für den Grundsatz als gewährleistet angesehen. Der Objektschutz ist durch den Erschließungsträger nachzuweisen.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) übertragen.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Schmutzwasserbeseitigung über die öffentlichen Anlagen des ZVG auf Grund der vorhandenen Kapazitäten möglich ist.

Das Flurstück 9/41 verfügt über zwei Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser. Der im nördlichen Bereich des Gebietes vorhandene, vom Kanal in der Ostseeallee abzweigende Anschluss, wird durch das vorhandene Gebäude genutzt. Des Weiteren ist für das Grundstück ein zweiter Grundstücksanschluss vorverlegt worden, der sich in der Straße „Schwarzer Weg“ befindet.

Sollte eine Teilung des Grundstückes vorgenommen werden und nur ein gemeinsamer Grundstücksanschluss genutzt werden, ist folgender Hinweis zu berücksichtigen: Gemäß § 13 Abs. 2 Grundstücksentwässerungsanlage kann der ZVG ausnahmsweise den Anschluss mehrerer Grundstücke an einem gemeinsamen Grundstücksanschluss zulassen, wenn die beteiligten Grundstückseigentümer die Verlegung, die Unterhaltungs- und Benutzungsrechte und -pflichten schriftlich festhalten und durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit oder durch Baulast sichern. Dieser Nachweis ist durch den Bauherrn vor Baubeginn zu erbringen.

In die Grundstücksentwässerungsanlage für vorgesehene gastronomische Einrichtungen ist ein entsprechender Abscheider einzuschalten, wenn mit dem Abwasser Öle oder Fette abgeschwemmt werden. Diese sind nach DIN EN 1825 und DIN 4040 zu errichten, zu betreiben und dem ZVG anzuzeigen. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes sind durch den Erschließer/ Bauherrn Abstimmungen zu führen und entsprechende vertragliche Regelungen zur Entsorgung des Schmutzwassers des Gebietes sind zwischen dem ZVG und dem Erschließer/ Bauherrn abzuschließen, so dass keine Kosten für den ZVG entstehen.

#### Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Plangebietes schadlos abgeleitet. Eine Entwässerung in das Vorflutsystem zum Schöpfwerk Tarnewitz ist für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Die Nachweise zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden durch das Ingenieurbüro Palasis erbracht.

„Erstellung einer Wohnbebauung Schwarzer Weg 23, Tarnewitz ...

1. Nachtrag Stellungnahme zur Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück

Die im Jahr 2007 durchgeführte Baugrunduntersuchung hat ab GOK unter rund 1,60m sandigem Torf gröbere Mittel- bis Grobsande bis mind. 6,0m Tiefe nachgewiesen. Das Grundwasser wurde bei rund 0,40m unter GOK angetroffen.

Das Baugrundstück soll zur Bebauung um rund 1,0m auf Straßenniveau angehoben werden.

Die anstehenden groben Sande können mit zuzuordnenden kf-Werten (kf-Werte vergleichend ermittelt aus labortechnisch analysierten vergleichbaren Bodenfraktionen) im Bereich 1-2x 10<sup>-4</sup> m/s als gut durchlässig eingestuft werden; aufgrund der Überlagerung und Durchsetzung durch sandige Torfe ist für den Baugrund aber zusammenfassend ein deutlich reduzierter kf-Wert um 1x 10<sup>-5</sup> m/s ( oberflächennah um 5x 10<sup>-6</sup> m/s) anzusetzen.

Damit kann der anstehende Baugrund als mäßig aber ausreichend durchlässig eingestuft werden.

Gegen die Durchführung einer Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 auf dem Grundstück ... (Schwarzer Weg 23) bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Um einen ausreichenden Flurabstand (> 1,0m) zum Grundwasser einhalten zu können, empfehlen wir eine oberflächennahe Versickerung über eine Mulde (offener Graben) oder über eine Rohr-Rigole (kiesgefüllter Graben innerhalb der vorgesehenen Aufschüttung; Einleitungstiefe max. 0,50m unter GOK).

Für die Anfüllung des Geländes sind insbesondere im Bereich der vorgesehenen Versickerung- sandige Böden (Schluff-/Tonanteil < 5%) anzuliefern.“ [Palasis, Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau, 21.8.2010]

Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch abfließen kann. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind entsprechend dem Stand der Technik herzustellen. Das Gutachten vom Ingenieurbüro Palasis ist zum Gegenstand der Verfahrensunterlagen zu machen und die Anforderungen sind in der Bauphase zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ vorhanden.

Energieversorgung- Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes, im westlichen Bereich, sind Leitungen des Unternehmens vorhanden, die nachrichtlich gemäß bereitgestellter Unterlagen der E.ON edis AG in der Planzeichnung dargestellt sind. Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zur Durchführung von Bauarbeiten. Mindestens 14 Tage vor Baubeginn ist eine konkrete Abstimmung zur Lage der Leitungen durch den Bauherrn vorzunehmen.

Innerhalb der Ostseeallee, außerhalb des Plangebietes sind weitere Leitungen des Versorgungsunternehmens vorhanden. Auf diese vorhandenen Leitungen wird hingewiesen.

Im Zuge der Erschließung des Gebietes ist durch den jeweiligen Bauherrn ein entsprechender Antrag zur Stromversorgung zu stellen.

Die Leitungstrassen der E.ON edis AG sind von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Zuge von Planungen zu Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind Abstimmungen mit der E.ON edis AG zu führen.

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

#### Energieversorgung- Gasversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird durch die E.ON Hanse AG versorgt. Außerhalb des Plangebietes im Bereich der Ostseeallee sind Leitungen des Unternehmens vorhanden. Auf diese vorhandenen Leitungen wird in dieser Begründung hingewiesen. Indirekt ist eine Weitergabe an Dritte durch den Bebauungsplan möglich. Eine vollständige Information und Übernahme in den Plan ist nicht erforderlich. Hier wird auf die Abstimmungen zum Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Die Bauherren haben eigenständig Kontakt mit dem Versorgungsunternehmen aufzunehmen und sich abzustimmen.

#### Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. der Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich und verbindlich beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Krützow, Bliestower Weg 20 angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung, für Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist daher erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien bei der Deutschen Telekom spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen einholt.

#### Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes ist die Lage von Gewässern bzw. Dränagen nicht bekannt. Insofern ist davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen nicht entstehen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Sollten bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese ebenfalls rechtzeitig vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (z.B. Grundwasserabsenkung).

Die gesetzlichen Grundlagen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWaG) sind bei allen weiterführenden Planungen einzuhalten.

## 6. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet für Versorgung und Wohnen (gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt. Für das angrenzende Gebiet, das als Sondergebiet für Wochenendhäuser (gemäß § 10 BauNVO) festgesetzt ist, besteht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (gemäß Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg) ein höherer Schutzanspruch gegenüber möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm.

Das Sondergebiet für Wochenendhäuser wird ebenso wie das Plangebiet – Sonstige Sondergebiet Versorgung und Wohnen separat verkehrlich erschlossen. Lediglich die Anlieger, künftige Bewohner, können eine Zufahrt, über das Flurstück 9/54, das an den Schwarzer Weg anbindet, nutzen. Hierbei handelt es sich um einen eingeschränkten Nutzerkreis. Somit wird der Durchfahrtsverkehr auf ein Minimum reduziert.

Am südwestlichen Rand des Wochenendhausgebietes ist im Bestand eine Gaststätte vorhanden. Beeinträchtigungen durch die Nutzung innerhalb des Wochenendhausgebietes sind nicht bekannt. Mit Realisierung der Vorhaben innerhalb des Plangebietes wird eine ähnliche Situation hinsichtlich der Nutzung entstehen. Beeinträchtigungen durch die künftige Nutzung im Plangebiet werden daher nicht gesehen.

Darüber hinaus sind im Übergang vom Sondergebiet Versorgung und Wohnen zu den Wochenendhausgebieten teilweise auch öffentliche Grünflächen vorhanden, die Abstandsflächen zwischen den Nutzungen bilden. Die Anordnung der Nutzungen auf dem Grundstück für das Sondergebiet Versorgung und Wohnen ist so gewählt, dass davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Von Wochenendhausgebieten gehen Aktivitäten aus, die teilweise auch Ferienhausgebieten gleich sind. Die Schutzansprüche im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes werden durch die Gemeinde als angemessen angesehen. Unter Berücksichtigung der typischen Bäderstruktur in Boltenhagen wird eingeschätzt, dass die Auswirkungen aus dem vorbereiteten Sondergebiet für Versorgung und Wohnen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Wochenendhausanlagen führen werden.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Mit der Änderung der Planungsabsicht werden die grundsätzlichen Fragen des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht erheblich berührt. Hinsichtlich der Gestaltung bleibt das städtebauliche Ziel im Wesentlichen erhalten. Die Kubatur von Gebäudekörpern wird in Anlehnung an die bestehende Festsetzung weitestgehend gewährleistet. Die Realisierung von Vorhaben im Plangebiet hat eine städtebaulich untergeordnete Relevanz für das Ostseebad Boltenhagen, wenngleich die Versorgung in der Umgebung des Plangebietes bzw. Änderungsbereiches verbessert werden kann.

Die verkehrliche Anbindung von der Ostseeallee wird geringfügig verändert, in östliche Richtung verschoben, so dass mittig zwischen den Gebäuden eine Zufahrt erfolgen kann.

Für künftige Bewohner innerhalb des Plangebietes wird eine Zufahrt über eine vorhandene Wegeparzelle (Flurstück 9/54) mit Anbindung an den Schwarzer Weg berücksichtigt.

Es wird berücksichtigt, dass das bisher nicht erreichbare Grundstück 9/64 direkt von der Straße nach Tarnewitz erreicht werden kann. Bisher ist dies planungsrechtlich in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 nicht berücksichtigt worden.

Zur positiven Gestaltung des Straßenraumes wird eine Festsetzung zum Maß von Einfriedungen aufgenommen.

Die Ein- und Ausfahrt in das Sonstige Sondergebiet für Versorgung und Wohnen südlich der Ostseeallee ist im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotelressorts nördlich der Ostseeallee zu koordinieren.

Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Kennzeichnung der Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt.

## **8. Hinweise**

### Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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. M-V 1998, S. 12) 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.

### Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes

für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet nicht vorliegen.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

#### Munitionsfunde

Gemäß der Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes (MBD) liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

#### Hochwasserschutz

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass sich das Plangebiet im hochwassergeschützten Bereich befindet. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnowitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der BHW der Ostsee beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich.

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

#### Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen

Bei der Bebauung ist (gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz) darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße

aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen.

Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt. Das Plangebiet liegt weit von der Küste entfernt bzw. ist durch Küstenschutzpflanzungen und den Wald nicht einsehbar, so dass Auswirkungen auf den Schifffahrtsverkehr nicht zu erwarten sind.

#### Festpunkte des geodätischen Grundlagentetzes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Festpunkte des geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden.

#### Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

#### Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## **9. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL,
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt (siehe nachfolgenden Tabelle.)

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23  
 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet am Schwarzen Weg  
 hier: unmittelbarer Eckbereich zwischen Ostseeallee und Straße nach Tamewitz

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten:

Bearbeiter	Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Angelica palustris	<b>Sumpf-Engelwurz</b>
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Apium repens	<b>Kriechender Scheiberich, - Sellerie</b>
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Cypripedium calceolus	<b>Frauenschuh</b>
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Jurinea cyanoides	<b>Sand-Silberscharte</b>
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Liparis loeselii	<b>Sumpf-Glanzkraut, Torf- Glanzkraut</b>
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Luronium natans	<b>Schwimmendes Froschkraut</b>
Runze	<b>Weichtiere</b>	Anisus vorticulus	<b>Zierliche Tellerschnecke</b>
Runze	<b>Weichtiere</b>	Unio crassus	<b>Gemeine Flussmuschel</b>
Runze	<b>Libellen</b>	Aeshna viridis	<b>Grüne Mosaikjungfer</b>
Runze	<b>Libellen</b>	Gomphus flavipes	<b>Asiatische Kelljungfer</b>
Runze	<b>Libellen</b>	Leucorrhinia albifrons	<b>Östliche Moosjungfer</b>
Runze	<b>Libellen</b>	Leucorrhinia caudalis	<b>Zierliche Moosjungfer</b>
Runze	<b>Libellen</b>	<i>Leucorrhinia</i>	<b>Sibirische Winterlibelle (Erg mal 09)</b>
Runze	<b>Libellen</b>	Leucorrhinia pectoralis	<b>Große Moosjungfer</b>
Runze	<b>Käfer</b>	Cerambyx cerdo	<b>Heldbock</b>
Runze	<b>Käfer</b>	Dytiscus latissimus	<b>Breitrand</b>
Runze	<b>Käfer</b>	Graphoderus bilineatus	<b>Schmalblindiger Breitflügel-Tauchkäfer</b>
Runze	<b>Käfer</b>	Osmoderma eremita	<b>Eremit, Juchtenkäfer</b>
Runze	<b>Falter</b>	Lycaena dispar	<b>Großer Feuerfalter</b>
Runze	<b>Falter</b>	Lycaena helle	<b>Blauschillernder Feuerfalter</b>
Runze	<b>Falter</b>	Proserpinus proserpina	<b>Nachtkerzenschwärmer</b>
Runze	<b>Fische</b>	Coregonus oxyrinchus <sup>01)</sup>	<b>Nordseeschnäpel (In Erg Mal 09 nicht mehr enthalten.)</b>
Runze	<b>Fische</b>	Acipenser sturio	<b>Europäischer Stör (Erg Mal09)</b>
Presch	<b>Lurche</b>	Bombina bombina	<b>Rotbauchunke</b>
Presch	<b>Lurche</b>	Bufo calamita	<b>Kreuzkröte</b>
Presch	<b>Lurche</b>	Bufo viridis	<b>Wechselkröte</b>
Presch	<b>Lurche</b>	Hyla arborea	<b>Laubfrosch</b>
Presch	<b>Lurche</b>	Pelobates fuscus	<b>Knoblauchkröte</b>

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23  
 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet am Schwarzen Weg  
 hier: unmittelbarer Eckbereich zwischen Ostseeallee und Straße nach Tarnewitz

<b>Bearbeiter</b>	<b>Gruppe</b>	<b>wiss. Artname</b>	<b>dt. Artname</b>
Presch	<b>Lurche</b>	Rana arvalis	<b>Moorfrosch</b>
Presch	<b>Lurche</b>	Rana dalmatina	<b>Springfrosch</b>
Presch	<b>Lurche</b>	Rana lessonae	<b>Kleiner Wasserfrosch</b>
Presch	<b>Lurche</b>	Triturus cristatus	<b>Kammolch</b>
Presch	<b>Kriechtiere</b>	Coronella austriaca	<b>Schlingnatter</b>
Presch	<b>Kriechtiere</b>	Emys orbicularis	<b>Europäische Sumpfschildkröte</b>
Presch	<b>Kriechtiere</b>	Lacerta agilis	<b>Zauneidechse</b>
Herrmann	<b>Meeressäuger</b>	Phocoena phocoena	<b>Schweinswal</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Barbastella barbastellus	<b>Mopsfledermaus</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Eptesicus nilssonii	<b>Nordfledermaus</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Eptesicus serotinus	<b>Breitflügel-Fledermaus</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Myotis brandtii	<b>Große Bartfledermaus</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Myotis dasycneme	<b>Teichfledermaus</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Myotis daubentonii	<b>Wasserfledermaus</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Myotis myotis	<b>Großes Mausohr</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Myotis mystacinus	<b>Kleine Bartfledermaus</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Myotis nattereri	<b>Fransenfledermaus</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Nyctalus leisleri	<b>Kleiner Abendsegler</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Nyctalus noctula	<b>Abendsegler</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Pipistrellus nathusii	<b>Rauhhaufledermaus</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Pipistrellus pipistrellus	<b>Zwergfledermaus</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Pipistrellus pygmaeus	<b>Mückenfledermaus</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Plecotus auritus	<b>Braunes Langohr</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Plecotus austriacus	<b>Graues Langohr</b>
Presch	<b>Fledermäuse</b>	Vespertilio murinus	<b>Zweifarb-Fledermaus</b>
Zschelle	<b>Landsäuger</b>	Castor fiber	<b>Biber</b>
Zschelle	<b>Landsäuger</b>	Lutra lutra	<b>Fischotter</b>
Zschelle	<b>Landsäuger</b>	Muscardinus avellanarius	<b>Haselmaus</b>

Zur Einschätzung der faunistischen Bedeutung des Vorhabenstandortes wurde durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Deren Inhalte werden nachfolgend nachrichtlich (kursiv) übernommen:

*„Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit erfolgten zwei Begehungen (23. Juni und 13. August).*

*Aufgrund der angetroffenen Biotopstrukturen besitzt das Gebiet potenziell nur für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse eine Bedeutung. Für die Artengruppe der Amphibien und Reptilien stellt das Untersuchungsgebiet keinen optimalen Lebensraum dar. Infolge der Lage an zwei stark frequentierten Straßen ist dies auch nicht zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten der Amphibien und Reptilien ist auszuschließen. Bei der nachfolgenden Bewertung werden die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse betrachtet.“*

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist aufgrund der Lage im Siedlungsraum kein geeigneter Lebensraum vorhanden, bzw. diese Artengruppen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Behandelt werden die relevanten Arten/ Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG:** Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG:** Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:** Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

### **Brutvögel**

*„Im Rahmen der zweimaligen Begehungen des Untersuchungsgebietes erfolgte eine Erfassung der Brutvögel des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der geringen Flächengröße des Gebietes und der von Siedlung umschlossenen Lage kann die Erfassung mittels zwei Begehungen als ausreichend angesehen werden, um den vollständigen Artbestand zu erfassen.*

*Im Untersuchungsgebiet konnten im Kartierungsjahr 2010 nur die Arten Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz und Bluthänfling festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet ist Teil ihres Gesamthabitats, das auch Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes umfasst. Es handelt sich bei allen festgestellten Arten um ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig stöempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Die Brutplätze befinden sich im Bereich der privaten Gärten am Rand des Untersuchungsgebietes.*

*Die festgestellten Brutvogelarten brüten in den angrenzenden Strukturen, außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes.*

*Da es sich um Arten des Siedlungsbereiches handelt, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Brutvögel auszugehen, da im Zuge der angestrebten Entwicklung ebenfalls Siedlungsflächen entwickelt werden sollen“.*

#### **Fledermäuse**

*„Es erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppe der Fledermäuse mittels zweimaliger Begehung. Weiterhin wurden Informationen von Anwohnern berücksichtigt.*

*Das Untersuchungsgebiet selbst besitzt keine Bedeutung als Vermehrungshabitat (Sommerquartier) bzw. Winterquartier für Fledermäuse. Die Gebäude der Ferienhäuser und deren Nebengelasse, welche sich innerhalb der sonstigen Flächen des Bebauungsplanes 23 befinden besitzen eine potenzielle Bedeutung als Sommerquartier insbesondere für die Zwergfledermaus. Es sind jedoch keine Quartiere in den Gebäuden bekannt. Im Untersuchungsgebiet konnten jedoch mehrfach jagende Fledermäuse (vermutlich Zwergfledermäuse und Große Abendsegler beobachtet werden. Es handelt sich hierbei aber offenbar um Tiere, die in den ehemaligen Militärgebäuden und den dort stehenden Großbäumen, nördlich der Ostseeallee und des Bebauungsplanes 23 ihre Quartiere haben. Da die Militärgebäude, die Wochenstuben von Fledermäusen beherbergen, bisher noch nicht abgebrochen worden sind, besitzen diese aktuell eine sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse. Die beiden Pappeln an der Ostseeallee besitzen potenziell eine Eignung als Quartier für baumbewohnende Fledermausarten wie den Großen Abendsegler. Aktuell konnte aber keine Besiedlung festgestellt werden.*

*Das Vorhaben ist nicht dazu geeignet, Einflüsse auf die Habitate der Fledermausarten auszuüben. Die Fledermausquartiere in den ehemaligen Militärgebäuden befinden sich außerhalb des Plangebietes, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Ostseebad Boltenhagen.“*

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:** Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote** nach (2) des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.
- **Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG** sind nicht betroffen.

### **Zusammenfassung**

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Belange des Arten- und Biotopschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotop des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen. Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

### **10. Gehölzbestand und Grünflächen**

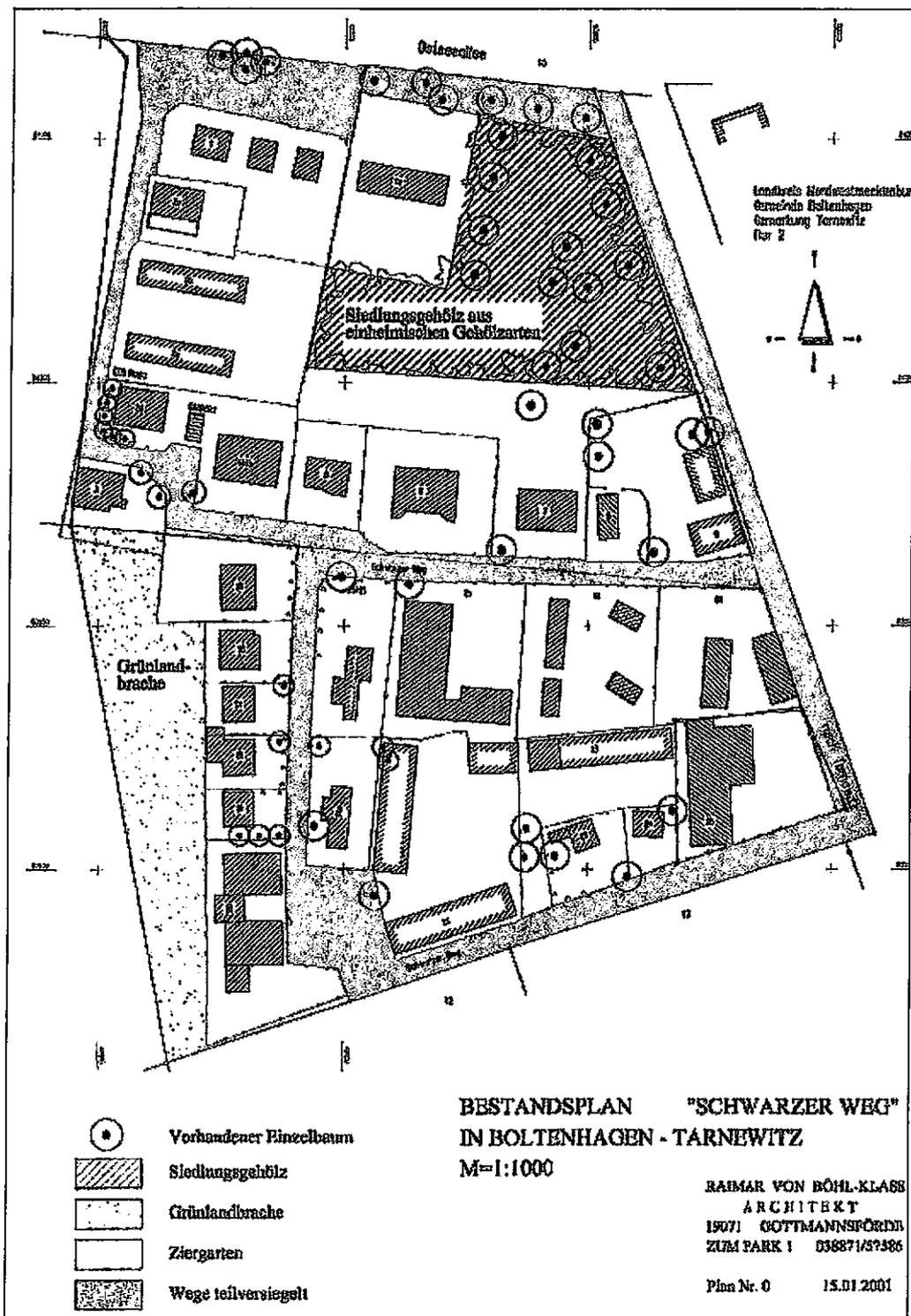
Im Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Ostseebad Boltenhagen wurden innerhalb eines flächigen Gehölzbestandes, benannt als Siedlungsgehölz, Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Eine Einmessung und Einzelbeurteilung des Baumbestandes für den ursprünglich aufgestellten Bebauungsplan Nr. 23 liegt nicht vor. Folgende Beschreibung des Gehölzbestandes wurde im Bebauungsplan Nr. 23 vorgenommen:

Es handelt sich um ein Siedlungsgehölz mit vorwiegend einheimischen Gehölzarten. Für das Siedlungsgehölz wird ein Biotopverlust von 3015 m<sup>2</sup> bilanziert. „Die Siedlungsgehölzfläche wird in Anpassung an die Nutzungsform, unter Beachtung des erhaltenswerten Bestandes als öffentliche Grünfläche gestaltet. Der teilweise überalterte und zu dicht stehende Gehölzbestand muss gesichtet und gepflegt werden. Totholz ist zu beseitigen und zu dicht stehende Bestände müssen aufgelockert und ausgelichtet werden. Zu beachten sind bei den geplanten Umgestaltungsmaßnahmen die gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Boltenhagen geschützten Einzelbäume. Für die geschützten Einzelbäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung Ersatzbäume zu pflanzen.“

Dieser Eingriff soll u.a. durch die Anlage einer parkartigen Grünfläche auf insgesamt 4.260 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. (Quelle: ab S.9 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23).

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23  
 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet am Schwarzen Weg  
 hier: unmittelbarer Eckbereich zwischen Ostseesallee und Straße nach Tarnewitz

Weiterhin wurde ein Bestandsplan erstellt:



Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb des Geltungsbereiches der 1.  
 Änderung zum Bebauungsplan Nr. 23 bisher nicht realisiert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden zum Teil Flächen als Bauflächen überplant, die ursprünglich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, festgesetzt sind.

Im Änderungsbereich waren ursprünglich 2.553 m<sup>2</sup> als Grünfläche festgesetzt.

Es werden jedoch auch im Rahmen der 1. Änderung Flächen als öffentliche und private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die ehemals für eine Bebauung vorgesehen waren.

Mit der 1. Änderung werden 2.740 m<sup>2</sup> als Grünfläche festgesetzt (siehe auch Flächenbilanz im Abschnitt 4.4 der Begründung.)

Die Grünflächen werden somit geringfügig erweitert. Änderungen bzw. Anpassungen der ursprünglichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden für den gesamten Bebauungsplan Nr. 23 somit nicht erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verbunden, da sich lediglich die Lage der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ändert. Es werden kaum zusätzliche Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 23, welche zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 festgesetzt sind, bleiben bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 23 wird kaum berührt. Lediglich der Anteil öffentlicher Grünflächen wird zugunsten privater Grünflächen reduziert.

Die realen Standorte der im Bebauungsplan Nr. 23 zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind nicht nachvollziehbar. Angaben zu Art und Stammumfängen sind im Bebauungsplan Nr. 23 ebenfalls nicht enthalten.

Inzwischen sind Rodungen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 23 erfolgt. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (am 18.08.2010, Herr Zellner) wurde diesbezüglich 2005 die Fällung von 8 Pappeln auf der Fläche beantragt. Die anderen auf der Fläche zum Erhalt festgesetzten Bäume wurden während eines vorherigen Sturmereignisses beschädigt, bzw. kippten um. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht wurde daher die Fällung der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume durch den damaligen Eigentümer beantragt. Ein Baumgutachten wurde beigelegt.

Die Gemeindevertretung Boltenhagen stimmte einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu. Mit Bescheid vom 28.09.2005 wurde die Fällung der 8 Bäume, mit der Auflage der Neupflanzung 24 neuer Bäume genehmigt. Die Gemeinde prüft die Erfüllung der Auflagen.

Randlich verbliebene Bäume weisen eine zum Teil einseitig ausgebildete Krone aufgrund des jahreslangen Lichtdruckes der inzwischen gerodeten Gehölze auf. Zwischen diesen Bäumen (Kastanie, mehrstämmige Weide, Erle, Weißdorn) befinden sich, einreihige, dichte heckenartige Strukturen, wobei Weiden und Erle dominieren. Dieser Gehölzbestand soll in die geplante parkartige Gestaltung einbezogen werden.

Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind als private bzw. öffentliche Parkanlage zu gestalten. Neben einer Rasenansaat ist das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Innerhalb der Parkanlage

ist die Herstellung von unbefestigten oder aus kleinteiligem Pflaster befestigten Wegen, zulässig.

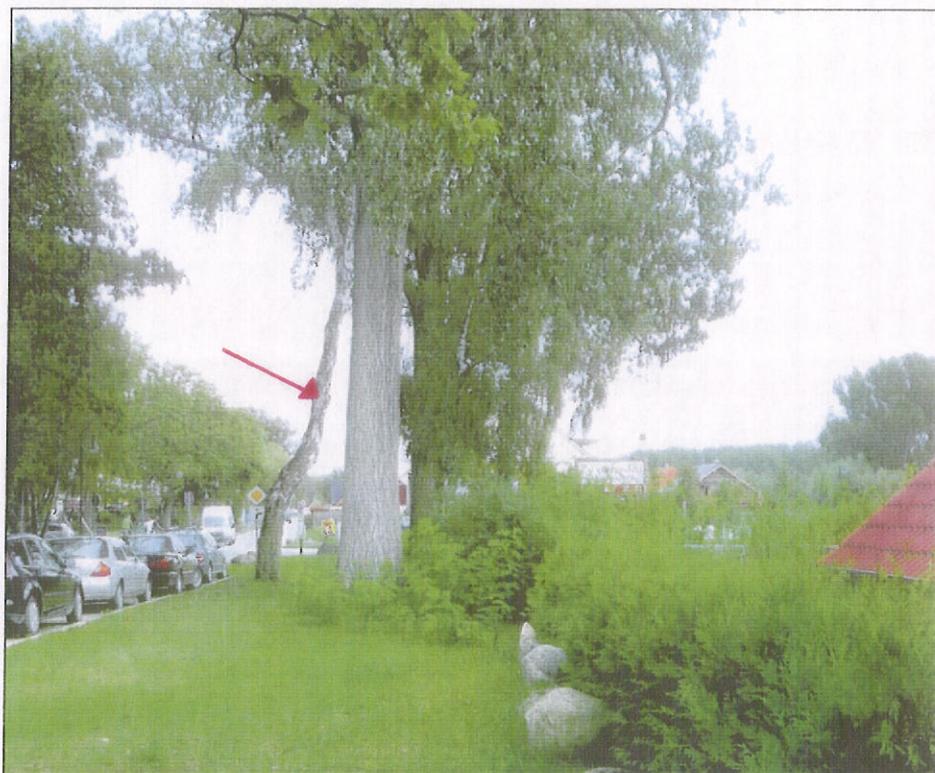
Die Standorte der im Bebauungsplan Nr. 23 dargestellten, zu erhaltenden Bäume, stellen sich in der Örtlichkeit anders dar. Die vorhandenen Bäume südlich der Ostseeallee wurden im August 2010 erfasst.

Die Pappeln südlich der Ostseeallee weisen ein hohes Alter auf. Die Bruchgefahr der Pappeln steigt zunehmend. Nach Aussagen der Eigentümer waren im Frühjahr 2010 parallel zur Straße vorhandene Stellplätze bereits zeitweise gesperrt, da mehrere Äste herabgefallen waren. Mittelfristig ist daher davon auszugehen, dass die Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht abgenommen und ersetzt werden müssen. Sie werden deshalb in der Planzeichnung als künftig entfallend festgesetzt. Diese Pappeln unterliegen gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 3 NatSchAG M-V keinem gesetzlichen Schutz, sie sind jedoch gemäß örtlicher Baumschutzsatzung geschützt. Sofern die Rodung der Pappeln notwendig wird oder ein nach Baumschutzsatzung relevanter Eingriff auf die Bäume erfolgt, ist ein entsprechender Ausnahmeantrag an die Gemeinde Boltenhagen zu stellen. Ein dauerhafter Erhalt der Pappeln ist nicht Planungsziel. Im Innenbereich unterliegen sie ohnehin keinem besonderen Schutzstatus. So werden die Pappeln als künftig fortfallend festgesetzt. Die Anforderungen an die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind unabhängig davon zu beachten.

Neben den Pappeln sind in diesem Bereich auch drei Hänge-Birken vorhanden. Die Hänge-Birke an der nordöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wird als zu erhalten festgesetzt. Der Baum weist jedoch bereits Astabbrüche und Faulstellen auf.

Die mittlere Birke unterliegt keinem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung der Gemeinde Boltenhagen, da sie einen zu geringen Stammumfang hat. Im Hinblick auf die weiteren Planungsziele des B-Planes für diesen Bereich wird für diesen Baum keine Erhaltungsfestsetzung getroffen.

Die westlichste Birke würde aufgrund des Stammumfangs nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sein. Sie weist jedoch bereits keine Belaubung mehr auf und ist daher abgängig. Innerhalb der Planzeichnung wird dieser Baum deshalb nicht mehr dargestellt (siehe nachfolgende Fotos). Mit der UNB wurden Abstimmungen geführt. Da der Baum ohne Belaubung ist, ist keine Ausnahmegenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V mehr erforderlich (nach telefonischer Abstimmung mit der UNB am 21.02.2011).



Der mit Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum ausschließlich durch einen heimischen und standortgerechten Laubbaum (Baum 1. Ordnung-Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm) zu ersetzen. Der Standort für die Anpflanzungen kann geringfügig anders gewählt werden und bis zu 5 m vom Standort des vorhandenen Baumes abweichen.

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23  
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet am Schwarzen Weg  
hier: unmittelbarer Eckbereich zwischen Ostseeallee und Straße nach Tarnewitz

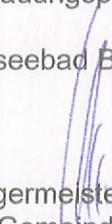
---

**11. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 23 wurde gebilligt auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde  
Ostseebad Boltenhagen am 31.03.2011.

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 23 gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 23.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.06.2011

  
Bürgermeister  
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



**12. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de