

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

über den Bebauungsplan Nr. 20.1 "Alt-Boltenhagen"

begrenzt im Nordosten durch den Dünenweg (innerhalb des Geltungsbereiches), im Südosten durch die Flurstücke 34/10, 34/42, 34/52 und 34/53 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (außerhalb des Geltungsbereiches), im Südwesten durch die Flurstücke 34/6, 34/5, 33/36, 33/25, 33/24, 33/22, 32/5, 28/4, 27/6, 27/7, 25/44 und 25/34 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie im Nordwesten durch den Fritz-Reuter-Weg (innerhalb des Geltungsbereiches)

Begründung

Satzungsbeschluss

24.10.2013

Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

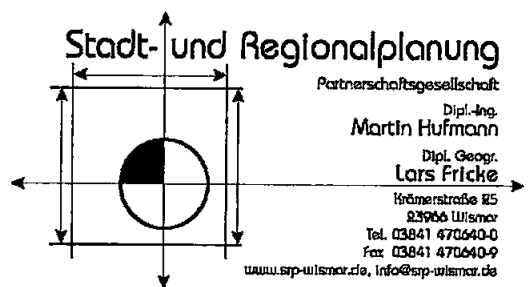
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann

Dipl. Geogr.
Lars Fricke

Körnerstraße 25
23966 Ulsmer

Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9

www.srp-ulsmer.de, info@srp-ulsmer.de



Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 20.1 "Alt-Boltenhagen"

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	11
2.5 Flächenbilanz	12
3. Ver- und Entsorgung	12
3.1 Trinkwasserversorgung	13
3.2 Löschwasserversorgung	13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	15
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	15
4. Immissionsschutz	16
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	17
6. Umweltbelange	17
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	18
6.2 Erfassung der Biotoptypen	21
6.3 Erfassung des Baumbestandes	22
6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung	22
6.5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten	23
6.6 Planwirkungen	28
6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange	29
7. Hochwasserschutz	29
8. Sonstiges	30
Anhang:	
1) FFH/SPA-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 20.1	31
2) Fotodokumentation des baulichen Bestandes im Plangebiet	47

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 16.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 mit der Gebietsbezeichnung "Alt-Boltenhagen" gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen.

Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Der Bebauungsplan Nr. 20.1 umfasst einen Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 20 für das Gebiet in Alt-Boltenhagen. Dieser ehemalige B-Plan Nr. 20 wurde im Wesentlichen begrenzt durch das Grundstück der ehemaligen Villa Rehse im Süden, den Dünenweg bzw. die daran angrenzenden Dünen- und Waldflächen im Osten, eine ca. 140 m vom Dünenweg entfernte Linie im Westen sowie der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 6a im Nordosten. Der B-Plan 20 umfasste damit eine Fläche von ca. 12,5 ha. Mit diesem Bebauungsplan verfolgte die Gemeinde das Ziel, für die Siedlungs- und Grünflächen westlich des Dünenweges eine städtebauliche Konzeption zu erarbeiten, die die besonderen geschichtlichen Strukturen beachtet und gleichzeitig eine bauliche Entwicklung ermöglicht.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 20 wurde am 04.06.2004 gefasst. Durch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Greifswald vom 19.11.2008 wurde der Bebauungsplan Nr. 20 aufgehoben. Der Geltungsbereich des ehemaligen B-Planes Nr. 20 wurde im Ergebnis der weiteren Beratung in die B-Pläne 20.1 "Alt-Boltenhagen" und 20.2 "Dünenweg 21" aufgeteilt.

Gegenstand der nachfolgenden Begründung ist der Bebauungsplan Nr. 20.1 mit der Gebietsbezeichnung "Alt-Boltenhagen".

Der Bebauungsplan Nr. 20.1 umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha und wird im Wesentlichen begrenzt von dem Grundstück der ehemaligen Villa Rehse im Süden, dem Dünenweg im Osten, dem Fritz-Reuter-Weg im Norden und einer Linie im Westen, die in einer Entfernung von 100 m bis 150 m vom Dünenweg verläuft.

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht gemäß Aufstellungsbeschluss in der Sicherung und Entwicklung des baulichen Bestandes, Schutz des Grüns und der Standortentwicklung eines Hotels auf dem Grundstück der ehemaligen Villa Rehse. Gleichzeitig sollen mit dem B-Plan 20.1 die vom OVG Greifswald vorgebrachten Aufhebungsgründe beseitigt werden. Dies führt dazu, dass die Gemeinde sich intensiv mit den bestehenden Nutzungen auseinander gesetzt hat. Gleichzeitig soll mit dem B-Plan die vom OVG aufgeworfene Frage bearbeitet werden, unter welchen planeri-

schen Vorgaben ein Hotel auf dem Grundstück "ehemalige Villa Rehse" betrieben werden soll. Zusammenfassend soll der Bebauungsplan das Entwicklungsziel der Gemeinde für den überplanten Bereich darstellen. Zur Sicherung der Planung hat die Gemeindevertretung für das Gebiet des B-Planes Nr. 20.1 am 08.07.2010 sowie am 16.09.2010 eine Veränderungssperre beschlossen und diese am 04.11.2010 bekannt gemacht.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 20.1 wurde am 27.06.2013 von der Gemeindevertretung gefasst. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand in der Zeit vom 15.07.2013 bis zum 16.08.2013 im Amt Klützer Winkel statt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Das Gemeindegebiet Boltenhagen grenzt ausschließlich an das Gebiet der Stadt Klütz an. Es ist von Klütz über die Landesstraße 03 zu erreichen. Eine weitere Hauptzufahrt zum Gemeindegebiet führt über die Landesstraße 01 in die Ortslage Tarnewitz. Zur Gemeinde gehören der Hauptort Boltenhagen sowie die Ortsteile Redewisch, Wichmannsdorf und Tarnewitz.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20.1 umfasst ca. 4,5 ha und wird im Nordosten begrenzt durch den Dünenweg (innerhalb des Geltungsbereiches), im Südosten durch die Flurstücke 34/10, 34/42, 34/52 und 34/53 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (außerhalb des Geltungsbereiches), im Südwesten durch die Flurstücke 34/6, 34/5, 33/36, 33/25, 33/24, 33/22, 32/5, 28/4, 27/6, 27/7, 25/44 und 25/34 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie im Nordwesten durch den Fritz-Reuter-Weg (innerhalb des Geltungsbereiches).



Lage des Plangebietes am Dünenweg, Quelle:GAIA M-V

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser liegt in der Fassung der 8. Änderung vor. Derzeit erarbeitet die Gemeinde die Änderungen 9 bis 12. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der aktuellen Fassung des F-Planes als Mischgebiete (MI) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt. Die Darstellung des SO Hotel im F-Plan deckt sich nicht mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes "Hotel" im Bebauungsplan. Die Planung des B-Planes Nr. 20.1 wird somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Um das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten, ist der Flächennutzungsplan den Festsetzungen des B-Planes anzupassen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Dubbert sowie eigene Erhebungen verwendet. Darüber hinaus wurden Informationen aus dem ehemaligen B-Plan Nr. 20 verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Boltenhagen befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Ostseeküste zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar. Die Gemeinde hat 2.412 Einwohner (Stand: 31.12.2012) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Klützer Winkel.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 1820 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Landesstraße 03 aus Richtung Klütz, die Verbindungsstraße von der Landesstraße 01 nach Tarnewitz (An der Weißen Wiek) sowie in der Ortslage Boltenhagen die parallel zur Küste verlaufende Ostseeallee. Über die Landesstraßen ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt über die A 20, Anschlussstelle Grevesmühlen.

Bedingt durch die Küstenlage besitzt Boltenhagen mit der Stadt Klütz nur eine Nachbargemeinde. Nächstgelegene Zentren sind im Westen die Stadt Lübeck (Oberzentrum) sowie im Süden und Osten die Mittelzentren Grevesmühlen und Wismar.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Boltenhagen gehört gemeinsam mit dem Grundzentrum Klütz und den Gemeinden Damshagen und Kalkhorst zum Nahbereich Klütz. Dieser wiederum wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Der Hauptort Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt definiert.

Teile des Gemeindegebietes befinden sich des Weiteren in den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie Küsten- und Hochwasserschutz. Die Küstenbereiche der Gemeinde werden von dem regional bedeutsamen Radroutennetz berührt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits weitgehend bebaut sind, städtebaulich neu geordnet und stellenweise nachverdichtet werden sollen. Des Weiteren wird das heute unbebaute Flurstück der ehemaligen Villa Rehse überplant. Diese Fläche soll als Hotelstandort entwickelt werden.

Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Ziel ist die Entwicklung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Wohnen/Ferienwohnen" sowie eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Hotel". Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Der Siedlungsbereich "Alt-Boltenhagen" befindet sich nordwestlich des zentralen Kreisverkehrs, in den die Klützer Straße mündet. Von diesem Platz führen die Ostseeallee in südöstliche und der Dünenweg in nordwestliche Richtung. Die Strandpromenade kann ebenso von diesem Platz erreicht werden.

Diese Platzsituation beschreibt gleichzeitig auch einen Punkt, der die Bereiche mit gut ausgebauter touristischer Infrastruktur und anderen touristischen Nutzungen entlang der Ostseeallee von erkennbar weniger intensiven Nutzungen entlang des Dünenweges trennt. Dabei kann festgestellt werden, dass die Nutzungen extensiver werden, je weiter der Betrachter sich vom Kreisverkehr entfernt und den Dünenweg nutzt.

Die einst als Reihendorf angelegte Siedlung "Alt-Boltenhagen" besetzt Flächen, die sich südwestlich des Dünenweges befinden. Der Dünenweg ist mit Ausnahme des Restaurants "Deichläufer" im Geltungsbereich des B-Planes nur einseitig bebaut.

Der überplante Bereich wird im Wesentlichen von Dauerwohnnutzungen und Ferienwohnnutzungen geprägt. Diese kommen sowohl ausschließlich als auch als Mischnutzung (Dauerwohnen und Ferienwohnen in einem Gebäude oder auf einem Grundstück) vor. Der Gebäudebestand und die Nutzungen wurden von der Gemeinde sorgfältig aufgenommen.

Auf den privaten Grundstücken lässt sich historische Bausubstanz in Form von reetgedeckten Fachwerkbauwerken oder hartgedeckten Gebäuden mit Putz- oder Klinkerfassaden ebenso erkennen, wie hart- oder reetgedeckte Häuser neueren Datums, die den historischen Formen nachempfunden wurden.

Darüber hinaus befinden sich auf den Grundstücken eine Reihe von Gebäuden, die als ehemalige Nebengebäude anzusprechen sind und in den 1970'er und 1980'er Jahren zu Ferienwohnungen umgebaut wurden.

Mit wenigen Ausnahmen (Dünenweg 5, Dünenweg 7, 7c) wird das Plangebiet von Gebäuden geprägt, die trotz unterschiedlicher Formensprache eine vergleichbare Kleinteiligkeit aufweisen.



Plangebiet - Flächen an der Straße "Dünenweg", die Bilder zeigen beispielhaft die heterogene Bestandsbebauung mit einem sehr unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung

Das Gelände des Plangebietes steigt vom Dünenweg (Höhe etwa 3,0 m über HN) in südwestliche Richtung an. Am südwestlichen Rand des Plangebietes werden Höhen von ca. 5,40 m über HN erreicht. Die Höhenunterschiede werden durch leicht geneigte Grünflächen überwunden.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20.1 beabsichtigt die Gemeinde, den planungsrechtlichen Rahmen für die Sicherung und Entwicklung des Wohn- und Ferienwohnquartiers zwischen dem Grundstück der ehemaligen Villa Rehse und dem Fritz-Reuter-Weg zu schaffen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen und das Gebiet prägenden Grünstrukturen erhalten sowie abschließend ein Hotelstandort auf dem Grundstück "Villa Rehse" entwickelt werden.

Für die Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes war es erforderlich, die bisherigen Nutzungen detailliert aufzunehmen und diese bei den geplanten Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 20.1 stellt den Gebäudebestand am 27.05.2013 dar. Das gesamte Plangebiet wurde am 09.01.2013 begangen und die aktuellen Nutzungen erfasst. Im Zeitraum bis Ende Januar 2013 wurden die Kartierergebnisse durch Auswertung von Luftbildern und Flurkarten sowie durch Befragungen und Einsichtnahme in Akten der Baugenehmigungsbehörde überprüft und zeichnerisch dargestellt.

Die Festsetzungen des B-Planes dienen dem Ziel, die im Plangebiet traditionell vorhandenen Nutzungen von Dauerwohnen und Ferienwohnen zu erhalten. Weiterhin sollen diese Nutzungen in neuen Gebäuden realisiert werden, die sich hinsichtlich der Kubatur und dem äußeren Erscheinungsbild an dem historischen Bestand orientieren.

Die derzeit gültige Baunutzungsverordnung kennt keine Baugebietsbezeichnung, die dezidiert die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzung beinhaltet. Aus diesem Grund wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Durch die Widmung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Wohnen/Ferienwohnen" kann das gemeindliche Planungsziel erreicht werden.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes (Erhalt der historischen Kubaturen) wird innerhalb des Sonstiges Sondergebietes eine Binnendifferenzierung vorgenommen. Das Sondergebiet "Wohnen/Ferienwohnen" wird in insgesamt 6 Sondergebiete unterteilt. Durch diese Differenzierung, die sich an Grundstücksgrenzen orientiert, gelingt es der Gemeinde, unterschiedliche Grundstücksgrößen und unterschiedliche Nutzungsintensitäten bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

In diesen Sondergebieten "Wohnen/Ferienwohnungen" werden Regelungen getroffen, wie viele Wohnungen je Hauptgebäude maximal als Ferienwohnung genutzt werden dürfen. Hintergrund dieser Regelung ist die begründete Annahme, dass sich ohne eine solche Regelung innerhalb kurzer Zeit die wirtschaftlich stärkere Nutzung der Ferienwohnung durchsetzen und das Dauerwohnen verdrängen würde. Der Gebietscharakter würde sich verändern, das gemeindliche Planungsziel, die historisch gewachsene Nutzungsmischung zu erhalten, würde verfehlt werden. In den SO-Gebieten 5 und 6 dürfen demnach maximal 70 % der Wohnungen als Ferienwohnung genutzt werden, in den SO-Gebieten 1 bis 4 sind dies 50 %. Die Gemeinde verfolgt damit konsequent das Ziel, die bereits eingangs, beschriebene abnehmende touristische Nutzungsintensität im Verlaufe des Dünenweges (im Plangebiet) zu festigen und das Dauerwohnen zu sichern.

Generell werden Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sowie zu Trauf- und Firsthöhen getroffen, die sich an den Festsetzungen des aufgehobenen B-Planes Nr. 20 orientieren. In vier der SO-Gebiete "Wohnen/Ferienwohnen" werden auch Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit getroffen. Diese berücksichtigen den Bestand und lassen eine Ein- bzw. Zweigeschossigkeit zu. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen liegen zwischen 8,5 m und 13,5 m. Die maximale Höhe von 13,5 m ist aber auf das Sondergebiet 5 (Dünenweg 5) beschränkt. Im SO 3 (Dünenweg 7, 7c) beträgt die maximale Höhe 12,0 m. Im SO 2 (Fritz-Reuter-Weg 3a) be-

trägt die maximal zulässige Höhe 10,0 m. In den SO-Gebieten mit den Nummern 1, 4 und 6 (Dünenweg 7a, 7b, 6, 11 sowie Fritz-Reuter-Weg 3b) sind Firsthöhen von maximal 8,5 m zulässig.

Generell gilt, dass innerhalb der SO-Gebiete "Wohnen/Ferienwohnen" nur Nutzungen zugelassen werden, die sich an der vorhandenen Nutzung orientieren. Dies gilt sowohl für die Baufelder der Bestandsgebäude als auch für die Baufelder, in denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Die im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ geringe Bebauungsdichte soll auch künftig erhalten bleiben.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird auf dem Grundstück Dünenweg 3 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" ausgewiesen. Mit einer maximalen Firsthöhe von 13,0 m stellt die Gemeinde sicher, dass die künftige Höhe des Hotels die des benachbarten Gebäudes nicht übersteigt.

Die Grundflächenzahl beträgt im SO "Hotel" 0,5, die Geschossflächenzahl 0,9. Bei voller Ausnutzung der Grundflächenzahl kann so ein im Wesentlichen zweigeschossiges Gebäude errichtet werden. Bei der Ermittlung von Grund- und Geschossflächen sind die Flächen von vollständig unterirdisch angeordneten Garagen bzw. Garagengeschossen einschließlich der dazugehörigen Zufahrtsrampen nicht mitzurechnen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" sind oberirdisch angeordnete Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig, um das städtebauliche Erscheinungsbild an dieser exponierten Stelle nicht zu beeinträchtigen und eine unverhältnismäßige Verdichtung mit baulichen Anlagen zu vermeiden.

Da zum jetzigen Zeitpunkt kein konkretes Hotelprojekt bekannt ist, werden umlaufende Baugrenzen definiert. Diese haben zu den benachbarten Grundstücken einen Abstand von 5,0 m. Damit können unterschiedliche architektonische Lösungen auf diesem Grundstück realisiert werden.

Die textlichen Festsetzungen des B-Planes beinhalten, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" ausschließlich ein Hotel errichtet werden darf. Zulässig sind des Weiteren solche Anlagen, die zum Betrieb eines Hotels erforderlich sind (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Wellness Einrichtungen, Tagungsräume, Terrassen). Zulässig sind auch Räume, die der Unterbringung des Betriebspersonals dienen. Der Einbau von Küchen, Kochnischen, Schrankküchen oder sonstigen Kochgelegenheiten in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig. Für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter ist eine Wohnung zulässig. Für die Unterbringung von Personal sind höchstens zwei Zimmer zulässig.

Zur Beurteilung, ob ein Hotel an dieser Stelle realisierbar ist und wirtschaftlich betrieben werden kann, wurde von der Gemeinde ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Hotel- und Gaststättengewerbe mit der Klärung dieser Frage beauftragt.

Im Rahmen einer Standort- und Markt-Wettbewerbsanalyse wurde ermittelt welche Nachfragepotentiale für den Standort im Ostseebad Boltenhagen bestehen. In der Betrachtung wurden nicht die subjektiven Erwartungen bzw. Pläne einer bestimmten Person oder Unternehmung berücksichtigt, sondern der SV hat sich bemüht die Sichtweise eines "normalen" objektivierten Dritten einzunehmen. Die so genannten „Best Ager“, Familienurlauber und „Anspruchsvollen Genießer“ wurden als Hauptzielgruppen für den Standort ermittelt. Die angesprochenen Zielgruppen sind weniger preissensibel und mobil. Zur Befriedigung der wichtigsten Bedürfnisse dieser Ziel-

gruppen, ist ein Hotel mindestens im gehobenen Standard erforderlich [3-Stern-DEHOGA Klassifizierung] sinnvoll. Bei der Planung wurde ein 4-Sterne-Objekt berücksichtigt. Eine Zimmeranzahl um 60 erscheint angemessen und würde mit der notwendigen Infrastruktur wie Restaurant, Wellness oder Parkplätze unter den rechtlichen Anforderungen an den Standort baulich möglich sein. Bei der wirtschaftlichen Vorausrechnung wurde geprüft, ob ein Hotel am Standort rentabel bewirtschaftet werden kann. Unter den Voraussetzungen, dass die beschriebenen Investitionen, Betriebsmittel, durchschnittliche Zimmerpreise, Auslastungszahlen und Kosten realisiert werden, ist das Unternehmen rentabel. Bei Ermittlung der Rentabilität wurde von durchschnittlichen Leistungen im Bereich der Kosten und Umsätze ausgegangen. Diese durchschnittlichen Leistungen würden kurzfristig eine Eigenkapitalverzinsung von ca. 4,5 % ermöglichen. Langfristig würde sich die absolute Eigenkapitalverzinsung durch die Schaffung von Reinvermögen nochmals stark verbessern. Potentielle Zuschüsse könnten die Rentabilität nochmals verbessern, wurden aber in der Kalkulation nicht berücksichtigt. Fazit:

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass ein Hotelobjekt unter den derzeitigen Rahmenbedingungen machbar, finanzierbar und potentiell rentabel ist.

Für das Sonstige Sondergebiet "Hotel" wird außerdem zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung unterliegt. Damit stellt die Gemeinde sicher, dass Zimmereinheiten innerhalb des Hotels nicht verkauft oder zu Ferienwohnungen umgewandelt werden können.

Für die zweifelsfreie Umsetzung und Prüfbarkeit aller festgesetzten Höhenangaben wurde für jedes Baufeld ein Höhenbezugspunkt definiert. Dieser befindet sich entweder innerhalb eines unbebauten Baufeldes oder unmittelbar neben dem vorhandenen Gebäude. Somit werden Unklarheiten oder Interpretationsversuche durch vorherige Geländebewegungen vermieden.

Die Sicherung der ortsbildprägenden Grünstrukturen entlang des Dünenweges ist das abschließende Ziel des städtebaulichen Konzeptes, die in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung durch die Ausweisung von privaten Ziergärten und privaten Parkanlagen erreicht wird. Diese privaten Grünflächen sind von allen baulichen Anlagen und von Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten. Darüber hinaus dürfen die Grünflächen nicht als Abstell-, Lager- oder Arbeitsplätze genutzt werden. Der vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück Dünenweg 6 (innerhalb der privaten Parkanlage) wird zum Erhalt festgesetzt. Alle Ziergärten und Parkanlagen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Ziergartenfläche auf dem Flurstück 34/44 (ehem. Villa Rehse) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen, ist ausschließlich im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Hotels auf diesem Flurstück, der Betrieb eines Kaffeegartens zulässig. Unter dem Begriff "Kaffeegarten" wird dabei eine Außengastronomie verstanden, die mit mobilen Tischen und Sitzgelegenheiten und unter Verwendung der Hotelinfrastruktur betrieben wird. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist im Kaffeegarten unzulässig.

Mit dieser Festsetzung kommt die Gemeinde dem Wunsch des Flächeneigentümers nach. Dieser machte im Rahmen der öffentlichen Auslegung darauf aufmerksam, dass der Betrieb eines Kaffeegartens für den Hotelstandort eine erhebliche Attraktivitätssteigerung bedeuten würde.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum und an den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 20 erstellt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Neubebauung bzw. Sanierung des Bestandes. Darüber hinaus dienen sie dem Schutz des Landschaftsbildes. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden, glatte Putzfassaden in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau sowie Fachwerksfassaden zulässig. Für die Ausfachungen sind glatte Putzflächen in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun und Braun oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot oder Rotbraun zulässig. Für Fassadenflächen im Obergeschoss sind auch vertikale Holzverschalungen in deckenden Farbtönen oder lasiert zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune oder braune nicht glänzende Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Zulässig sind auch Reeteindeckungen.

Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude oder als dunkelbraune oder dunkelgrüne Holzkonstruktion herzustellen. Garagendächer und Dächer der Nebengebäude sind als Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° in roter, rotbrauner oder brauner Ziegel- oder Pfanneneindeckung oder als begrüntes Dach zu errichten. Begrünte Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten sind nur als Giebelgaube, Trapezgaube oder Fledermausgaube bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Dachflächenfenster sind nur auf den der Straßenseite abgewandten Dachflächen zulässig und dürfen eine Fläche von jeweils 0,8 m² (je Fenster) nicht überschreiten. Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster müssen zum First und zur Traufe jeweils 1,0 m sowie zum Ortgang mindestens 3,0 m Abstand einhalten. Die Unterkante aller Dachaufbauten bzw. Dachfenster muss je Dachseite eine Flucht bilden.

Der Dachüberstand darf maximal 0,5 m betragen. Bei reetgedeckten Gebäuden darf der Dachüberstand maximal 0,8 m betragen.

Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden, ausgenommen davon sind Zwerchgiebel. Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt für alle Traufen des Gebäudes, ausgenommen Traufen von Dachgauben und Zwerchgiebel.

Fenster müssen als stehende Formate ausgeführt werden. Fenster ab einer Größe von 0,5 m² sind mit einer nach außen hervortretenden Sprossenteilung zu versehen, so dass jeweils maximal 0,5 m² große Scheibenflächen entstehen. Sprossen im Scheibenzwischenraum sind unzulässig. Die maximale Fenstergröße beträgt 4,0 m².

Einfriedungen sind nur als einfache Lattenzäune mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m, als Sträucher oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Feldsteinmauer zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhohen Hecke zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen Zufahrten zum Grundstück eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Die privaten Grünflächen dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplätze oder als Arbeitsplätze genutzt werden.

Sichtbar angebrachte Rolladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form eines Hinweisschildes in einer maximalen Größe von 0,8 m² flach auf der Außenwand des Gebäudes zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Leuchtfarben sowie Warenautomaten sind unzulässig.

Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

Sofern Baugrenzen geringere als in § 6 LBauO M-V definierte Abstandsflächen ermöglichen, sind diese gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V zulässig, wenn eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Ostseebad Boltenhagen besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist über die Landesstraßen 01 und 03 sowie in deren weiteren Verlauf durch die Bundesstraße 105 und durch die Autobahn A 20 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Dünenweg und Fritz-Reuter-Weg. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen innerhalb des B-Planes erfolgt gemäß dem Bestand. Änderungen sind nicht vorgesehen.

Das dem B-Plan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept geht davon aus, dass auch das festgesetzte Sonstige Sondergebiet "Hotel" über den Dünenweg erschlossen wird. Die von der Gemeinde beauftragte schalltechnische Untersuchung hatte diese Erschließung zum Gegenstand. Zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelraum der Alleebäume wurde die Zufahrt zum SO-Hotel im Zuge der Abwägung um ca. 25 m in südliche Richtung verschoben.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet "Hotel" kann zusätzlich verkehrstechnisch auch über die Straße "Am Teich" erschlossen werden. Diese zusätzliche Anbindungsmöglichkeit kann auch als Tiefgaragenzufahrt zugenutzt werden. Diese zusätzliche Erschließung ist jedoch nur unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der benachbarten Wohngebäude umsetzbar.

Die verkehrstechnische Erschließung ist im gesamten Plangebiet gesichert.

Innerhalb des Plangebietes sind private Stellplätze entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Baugrundstück unterzubringen. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Die Herstellung von Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten ist unzulässig.

Die Ortslage Boltenhagen ist mit den Linien 320 in Richtung Grevesmühlen und der Linie 240 in Richtung Wismar an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Darüber hinaus existiert ein Shuttle-Bus zwischen der Ortslage Redewisch, dem Hauptort Boltenhagen und der Weißen Wiek. Weiterhin ist die Gemeinde an das regionale Radwegenetz angeschlossen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20.1 beträgt rund 4,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sonstiges Sondergebiet "Hotel"	3.735
Sonstiges Sondergebiet 1 "Wohnen/Ferienwohnen"	13.763
Sonstiges Sondergebiet 2 "	1.042
Sonstiges Sondergebiet 3 "	2.433
Sonstiges Sondergebiet 4 "	1.748
Sonstiges Sondergebiet 5 "	2.223
Sonstiges Sondergebiet 6 "	5.566
Private Grünfläche "Parkanlage"	3.185
Private Grünfläche "Ziergarten"	5.544
Verkehrsfläche Dünenweg	4.301
Verkehrsfläche Fritz-Reuter-Weg	959
Fläche für Versorgungsanlagen	36
Plangebiet	44.535

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen "Dünenweg" und "Fritz-Reuter-Weg". Alle Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in den Straßenkörpern und sollen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes genutzt werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzu-beziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungs-maßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruk-tur erläutert.

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung des Zweckver-bandes Grevesmühlen erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen "Dünenweg" und "Fritz-Reuter-Weg". Die Neuanschlüsse zur Was-serversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von was-sersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmeck-lenburg anzuzeigen.

3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über vorhandene Hydranten im zentralen Wasser-versorgungsnetz der Ortslage Boltenhagen sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden.

Zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Boltenhagen be-steht eine vertragliche Vereinbarung über die Versorgung mit Löschwasser. Gegen-stand dieser Vereinbarung sind u.a. die Löschwasserentnahmestellen Dünen-weg/Ecke Fritz-Reuter-Weg sowie an der Gaststätte Dünenblick (Restaurant Deich-läufer). Eine weitere Entnahmestelle befindet sich am Klützer Bach. Die Unterflurhyd-ranten an der Ecke Fritz-Reuter-Weg und Restaurant Deichläufer stellen lt. Vertrag 101 m³/h bzw. 103 m³/h Löschwasser zur Verfügung. Benötigt werden lt. Bauord-nungsamt 96 m³ für den Zeitraum von 2 Stunden. Beide Entnahmestellen befinden sich im 300 m -Radius, so dass festgestellt werden kann, dass die Löschwasserver-sorgung im Plangebiet gesichert ist.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Boltenhagen existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Grevesmühlen. Das anfallende Schmutzwasser ist durch die Herstellung von Hausanschlussleitungen zu den vor-handenen Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen und von dort in die Kläran-lage abzuleiten. Der Zweckverband hat im Aufstellungsverfahren die gesicherte Schmutzwasserabführung bestätigt

Für das Plangebiet ist keine zentrale Regenwasserentsorgung vorgesehen. Die Regenwasserleitungen in den Straßenkörpern dienen derzeit ausschließlich der Ableitung des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 hat sich die Gemeinde eingehend mit der Frage der Regenwasserableitung auseinandergesetzt. Dazu wurde ein Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau beauftragt, die anstehenden Bodenverhältnisse zu prüfen und Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erarbeiten.

Bei der Untersuchung stand insbesondere die Fläche des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" im Zentrum der Betrachtung. Bedingt durch das städtebauliche Ziel der Gemeinde und die damit verbundene große Grundfläche des Gebäudes war die Frage zu untersuchen, ob die prinzipielle Möglichkeit der Regenwasserversickerung besteht.

Auf den übrigen Flächen wird die Versickerung bereits seit vielen Jahren praktiziert. Da der Bebauungsplan hier nur sehr geringe weitere Flächenversiegelungen ermöglicht, ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Regenwassermengen ebenfalls versickert werden können.

Der beauftragte Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund im südlichen Baufeld (SO Hotel) in der östlichen, seeseitigen Hälfte von gut durchlässigen sandigen Horizonten bestimmt wird. Das Grundwasser weist mit Tiefen > 3,5m unter GOK einen ausreichenden Flurabstand auf. Gegen die Durchführung einer Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 bestehen in der östlichen Hälfte des Baufeldes aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Generell können alle Versickerungsarten gemäß DWA A138 zur Anwendung kommen. Für die Gebäudeentwässerung bietet sich eine Versickerung über Versickerungsschächte an.

In der westlichen Baufeldhälfte dominieren bindige Geschiebeböden, die für eine Untergrundversickerung nicht geeignet sind. Der oberste Meter des Untergrundes weist hier überwiegend primär schluffig-sandige Strukturen mit noch mäßigen Durchlässigkeiten auf. Zur Entlastung des Versickerungssystems im östlichen Baufeld können RW-Leitungen im westlichen Baufeld als oberflächennahes Rohr-Rigolen-System (mit Anschluss an das östliche Versickerungssystem) ausgebildet werden.

Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten und den Ergebnissen der Bodenuntersuchung setzt der Bebauungsplan fest, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen ist. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist hierbei auszuschließen.

Der B-Plan sieht für das SO "Hotel" die Möglichkeit vor, nachweisbar nicht versickerbares Regenwasser in den Regenwassersammler einzuleiten.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken z.B. in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und u.a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.ON e.DIS AG sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

Im Plangebiet ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Mit dem örtlichen Gasversorger, der HGW Hansegas, ist der ggf. notwendige Ausbau des Versorgungsnetzes bzw. die Herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Aufstellung vom oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht zulässig ist.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bereitzustellen. Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes stehen, auch durch den vorhandenen Gehweg, ausreichend Flächen zur Bereitstellung zur Verfügung.

Im gesamten Plangebiet gilt: Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle

auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der motorisierte Verkehr auf dem Dünenweg und auf dem Fritz-Reuter-Weg als eine maßgebliche Emissionsquelle definiert werden kann. Der Dünenweg dient neben der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes auch der Erschließung des B-Planes Nr. 20.2.

Darüber hinaus wird über den Dünenweg auch der Ortsteil Redewisch erschlossen. Der Fritz-Reuter-Weg dient ausschließlich der untergeordneten innerörtlichen Erschließung.

Trotz der gegebenen verkehrstechnischen Funktionen des Dünenweges kann davon ausgegangen werden, dass von diesem keine unzulässigen Schallemissionen ausgehen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 20.1 handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung. Mit Ausnahme des geplanten Hotels werden durch den B-Plan keine erheblichen Neubautätigkeiten vorbereitet. Darüber hinaus werden die baulichen Nutzungen im Plangebiet durch 20 m bis 50 m tiefe Grünflächen vom Dünenweg abgeschirmt. Lediglich an einer Stelle beträgt die Tiefe der festgesetzten Grünfläche nur ca. 12 m. Auf die Gebäude einwirkende Lärmimmissionen werden durch den Abstand zur Straße erheblich reduziert.

Darüber hinaus sind mögliche Schallemissionen des geplanten Hotelstandortes zu untersuchen. Dabei ist die Frage zu klären, ob mit dem Betrieb des Hotels unzulässige Emissionseinwirkungen auf die benachbarten Nutzungen verbunden sind.

Dazu hat die Gemeinde bei der ALN Akustik Labor Nord GmbH eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Unter Zuhilfenahme gängiger Fachliteratur (Neufert, Bauentwurfslehre, Wiesbaden), der Grundstücksgröße, der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der zulässigen maximalen Firsthöhe wurde eine maximal technisch mögliche Zimmeranzahl festgelegt. Dieser "worst-case" wurde der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt. Diese geht nunmehr von einer maximalen Anzahl von 110 Doppelzimmern aus.

Da über die beabsichtigte Nutzung im SO-Hotel keine vorhabenspezifischen Daten vorliegen (können), die eine vorhabenbezogene Untersuchung ermöglichen, wurde in der schalltechnischen Untersuchung auf das Instrument der Emissionskontingentierung zurückgegriffen.

Dabei wurde vorausgesetzt, dass die wesentlichen Quellen der Geräusentwicklung eines Hotels der Tiefgaragen-Verkehr, haustechnische Anlagen wie Lüfter, Ventilatoren, Klimaanlage u.a. sowie Lieferverkehr sind. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die beabsichtigte Nutzung im Sonstigen Sondergebiet Hotel unter Beachtung der vorgeschlagenen Emissionsbeschränkung (s. dazu Punkt 6 der Schalltechnischen Untersuchung) mit der vorhandenen (Ferien-) Wohnnachbarschaft vereinbar ist.

Diese gutachterliche Einschätzung wird von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bestätigt.

Die Empfehlungen des Gutachters zur Festsetzung von Emissionskontingenten (flächenbezogenen Schalleistungspegel, einschließlich immissionsortbezogener Zusatzkontingente) werden, wie nachfolgend dargestellt, in den textlichen Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes "Hotel" sind zum Schutz benachbarter Nutzungen folgende Emissionskontingente L_{EK} (immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel – IFSP) einzuhalten:

tags (06.00 – 22.00 Uhr) $L_{WA}'' \leq 50 \text{ dB(A)/m}^2$

nachts (22.00 – 06.00 Uhr) $L_{WA}'' \leq 35 \text{ dB(A)/m}^2$

An den in der Planzeichnung dargestellten Immissionspunkten (IP) 1 bis 7 sind folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus1}$ in dB(A) zulässig:

IP 1	Erdgeschoss	2
IP 1	1. Obergeschoss	2
IP 1	2. Obergeschoss	3
IP 2	Erdgeschoss	0
IP 2	1. Obergeschoss	1
IP 2	2. Obergeschoss	1
IP 3	Erdgeschoss	0
IP 4	Erdgeschoss	6
IP 5	Erdgeschoss	5
IP 6	Erdgeschoss	10
IP 6	1. Obergeschoss	11
IP 7	Erdgeschoss	12
IP 7	1. Obergeschoss	13
IP 7	2. Obergeschoss	13

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

6. Umweltbelange

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“ die bebau-

te Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

Zum Nachweis, dass mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura2000-Gebiete einher gehen, wurde eine FFH/SPA-Vorprüfung erarbeitet. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das prüfungsrelevante Natura 2000-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ durch die im Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen festgesetzten Vorhaben nur unwesentlich betroffen ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- bzw. Erhaltungsziele des SPA-Gebietes sowie dessen Vogelschutzarten sind offensichtlich ausgeschlossen, so dass auf eine weitere FFH-Prüfung verzichtet werden kann (die vollständige Vorprüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt).

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen grenzt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Küstenlandschaft Wismarbucht“. Darüber hinaus befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ in ebenfalls in der Nähe des Plangebietes. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb dieser internationalen Schutzgebiete. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Fläche überplant, die aktuell bereits zum Großteil baulich genutzt wird.

Bei der Planung sind die allgemeinen Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß NatSchAG M-V zu beachten. Darüber hinaus sind die nachfolgend genannten, flächenbezogenen Umweltschutzziele zu beachten.

Die Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) wurde als erste umfassende Richtlinie der Europäischen Union (EU) zum Lebensraum- und Artenschutz 1992 beschlossen.

Im Mittelpunkt der Richtlinie steht die Ausweisung von FFH-Schutzgebieten für die im Anhang I der Richtlinie genannten Lebensraumtypen und die im Anhang II der Richtlinie genannten Arten.

Ziel der FFH- Richtlinie ist die Sicherung der Artenvielfalt durch den Erhalt der natürlichen Lebensräume und der Erhalt der wild lebenden Tiere und Pflanzen.

Quelle: umweltkarten-mv.de

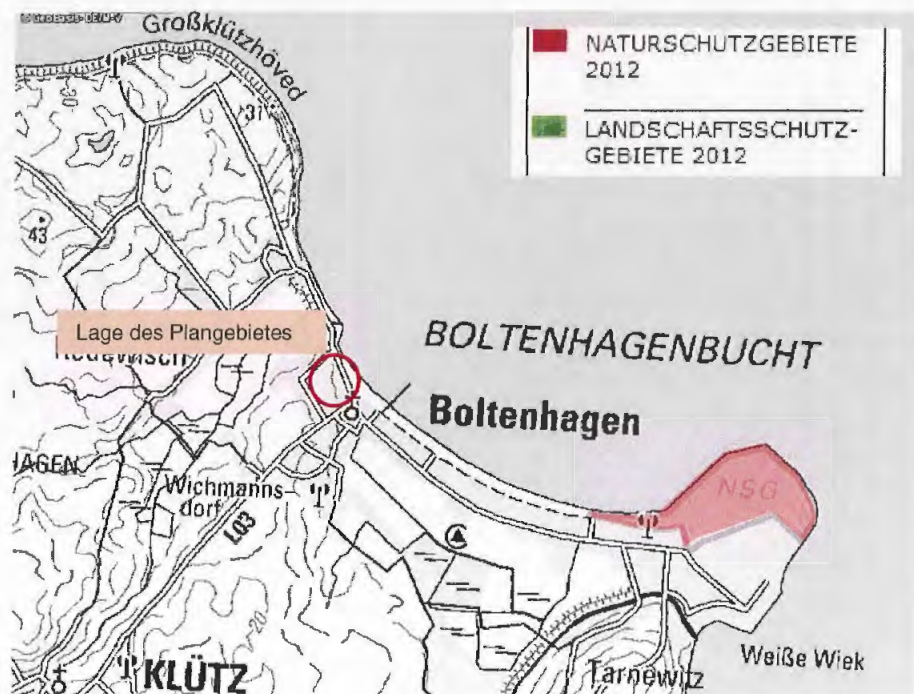


Die FFH- Gebiete bilden zusammen mit den nach der Vogelschutzrichtlinie (vom Rat der EG 1979) für bestimmte Vogelarten auszuweisenden "Vogelschutzgebieten" (Special Protection Area- SPA) das europäische Schutzgebietssystem "Natura 2000".

In den Bereich des EU-Vogelschutzgebietes "Küstenlandschaft Wismarbuch" mit der Gebiets-Nr. DE 2034-401 gehören die gesamten Wasserflächen der Ostsee im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Im Osten der Ortslage Boltenhagen befindet sich das 69 ha große Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“. Es liegt somit nordöstlich von Tarnewitz und wurde 1993 einstweilig unter Schutz gestellt.

Das Schutzgebiet befindet sich auf einer aufgeschütteten und aufgespülten Halbinsel. Die Vegetation ist geprägt von Sanddorn- und Weidengebüschen sowie Birken- und Espenvorwäldern. Auf periodisch überstauten Flächen im Nordwestteil der Halbinsel konnte sich eine Sumpflvegetation etablieren, die mit Röhrichten und Staudenfluren an die Salzgrasfluren und Strandseggenbestände des Uferbereiches anschließen. Verschiedene Großschmetterlingsarten sowie die Kreuzkröte konnten hier nachgewiesen werden.



Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Gemäß des FFH-Managementplanes DE 1934-302 Wismarbuch ist das Schutzgebiet ein Studienobjekt des Prozessschutzes, dessen Hauptaugenmerk auf der wissenschaftlichen Begleitung einer natürlichen Entwicklung auf einem anthropogen überformten Standort liegt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Alt – Boltenhagen“ können Beeinträchtigungen auf das ca. 2.200 m entfernte Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Tourismusschwerpunktraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften ist darauf zu achten, dass es zu keinen erheblichen Konflikten mit dem Landschaftsbild kommt.

Lage des Plangebietes im Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Der Großteil der Flächen des Geltungsbereiches liegt im Küsten und Gewässerschutzstreifen. Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, für die nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) ein Anspruch auf Bebauung besteht. Nach § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V gelten die Vorschriften des Gewässerschutzstreifens daher für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen im B-Plangebiet nicht. Daher ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde von den Verboten des Gewässerschutzstreifens nicht erforderlich.

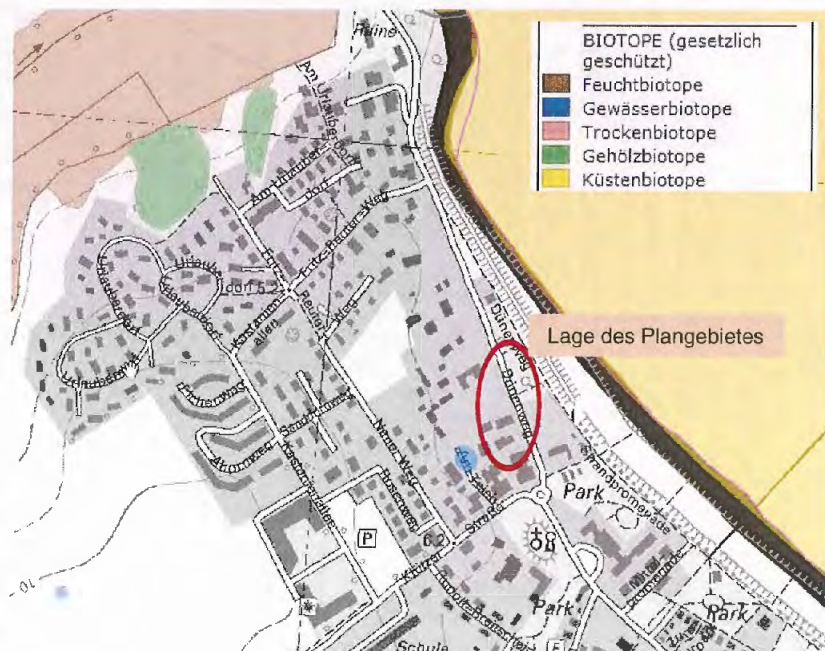
Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bereits die Vereinbarkeit mit den genannten Schutzziele überprüft wurde, wird diese nunmehr als gegeben vorausgesetzt. Eine erneute, tiefer gehende Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt somit nicht mehr.

Da sich südöstlich des Plangebietes Waldflächen gemäß des Landeswaldgesetzes (LWaldG) befinden, ist die Abstandsregelung nach § 20 LWaldG zu beachten.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches der vor-liegenden Planung sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

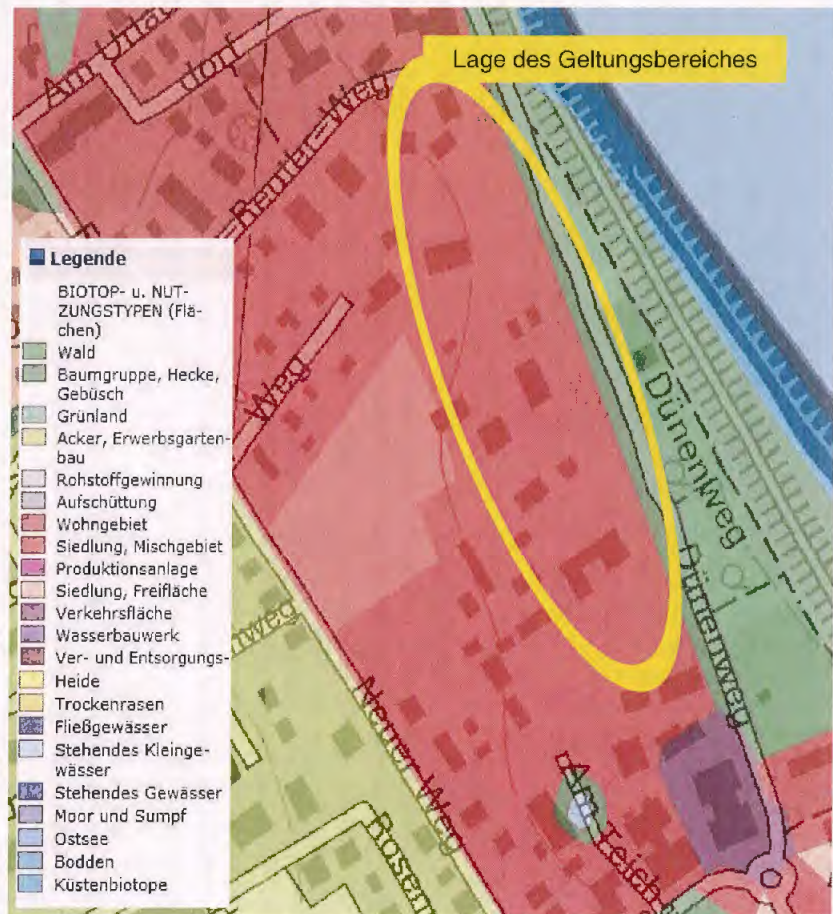
Nördlich des Untersuchungsgebietes sind Gehölzstrukturen (Bruchwaldflächen) sowie Feuchtbiotope (Röhrichtbestände) aufgenommen worden, welche durch den § 20 NatSchAG M-V geschützt sind. Auch befindet sich mit dem östlich gelegenen Kleingewässer ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop in Nähe des Plangebietes. Alle geschützten Biotope bleiben von den vorliegenden Planungen unberührt.



Quelle: umweltkarten-mv.de

6.2 Erfassung der Biotoptypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung überprüft. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.



Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen die innerhalb des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der *Tabelle 1* zusammengefasst.

Nr. Biotoptyp	Abk.	Biotoptyp
2.5.1	BAG	Geschlossene Allee
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum
2.7.3	BBG	Baumgruppe
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
10.2.1	RTT	Ruderales Trittsflur
13.2.2	PHY	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen
13.3.3	PEB	Beet/Rabatte
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
13.8.3	PGN	Nutzgarten
13.8.4	PGZ	Ziergarten
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet
14.7.5	OVL	Straße
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Tabelle 1 : Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

6.3 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden.

Im Zuge der Planungen lässt sich ein Großteil der im Geltungsbereich kartierten Bäume sinnvoll erhalten. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um die Winter-Linden und Berg-Ahornbäume der den Geltungsbereich prägenden Allee. Diese ist durch den § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V geschützt. Des Weiteren befinden sich in den zum Erhalt festgesetzten privaten Grünflächen zum Teil ältere Einzelbäume und Baumgruppen. Durch die vorliegenden Planungen können alle Bäume erhalten werden. Die wenigen Lücken in der Allee am Dünenweg werden sinnvoll durch Baumpflanzungen geschlossen.

Auch außerhalb der festgesetzten Grünflächen befinden sich geschützte Einzelbäume. Mit dem Bebauungsplan wird jedoch kein Eingriff in diesen geschützten Bestand vorbereitet, da sich innerhalb der festgesetzten Baufelder keine geschützten Einzelbäume befinden. Aus diesem Grund ist die Darstellung einzelner Bäume im B-Plan nicht erforderlich.

Generell zu beachten ist, dass innerhalb des Wurzelbereiches geschützter Bäume keine bauliche Anlagen, Stellplätze und neue Zufahrten zulässig sind. Die Wurzelbereiche sind ebenfalls von neuen Leitungstrassen freizuhalten.

6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich umfasst Flächen in Alt-Boltenhagen und somit in der westlichen Ortslage der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet innerhalb der weitgeschwungenen Boltenhagen-Bucht mit dem unmittelbaren Hinterland.

Der vom Zentrum Boltenhagens in Richtung Redewisch verlaufende Dünenweg, bildet die Haupteinschließung des Plangebietes. Westlich des Dünenweges wird der Geltungsbereich von bebauten Grundstücken geprägt. Im Osten schließt sich die Ostsee mit vorgelagertem Deich und dem Strandbereich an.

Aufgrund der Ostseenähe bestimmen maritime Einflüsse die Klimadaten des Planungsraumes. Mittlere jährliche Niederschläge von 550 mm sowie eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8,0 sowie grundsätzlich erhöhte Windgeschwindigkeiten mit erhöhter Windzirkulation bestimmen als klimatische Werte den Planungsraum. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit kleinklimatischen Einflussnahmen zu rechnen.

Der Dünenweg besitzt durch die beidseitig vorhandenen Baumreihen aus Berg-Ahorn und Winter-Linden Alleeneigenschaften und ist somit durch den § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Bis auf das südliche Grundstück sind alle Grundstücke westlich des Dünenweges durchgängig bebaut. Die Appartementshäuser wurden zum Teil als großflächige, massive Gebäudekomplexe errichtet. Stichstraßen sichern innerhalb des Geltungsbereiches die Erschließung dahinterliegender Grundstücke. Im Norden des Gel-

tungsbereiches befinden sich alte Pensionen und Gästehäuser sowie ebenfalls das Ortsbild prägende reetgedeckte Bauernkaten, so dass vom Fritz-Reuter-Weg in süd-östliche Richtung sehr unterschiedliche Bauungs- und Nutzungsstrukturen zu finden sind. Umliegende Freiflächen werden als Zier- und Nutzgärten oder als Stellplätze genutzt. Die Freiflächen zwischen dem geplanten SO1 und dem Dünenweg lassen sich am ehesten als extensiv genutzte Gartenanlage beschreiben. Diese ist zum Teil mit älteren Großbäumen (Winter-Linden) bestanden.

Das Ortsbild stellt sich trotz weniger beeinträchtigender Negativelemente vorrangig und durchgängig positiv dar. Die kleinteiligen Wechsel von unterschiedlichen Biotop- und Nutzungsformen sowie deren Vielfalt sind für den Betrachter von großem Erholungswert und besitzen für das Ortsbild eine große ästhetische Bedeutung. Die teilweise kulturhistorischen Gebäude mit ihren großzügigen Gartenanlagen prägen und charakterisieren somit das Ortsbild in Alt-Boltenhagen. Die Alleebäume entlang des Dünenweges unterstreichen den hohen Grünanteil des Geltungsbereiches. Auch aus ökologischer Sicht besitzen die unterschiedlich entwickelten Gehölz- und Baumstrukturen auch durch ihre teilweise extensive Pflege einen hohen Wert.

Die versiegelten, überbauten und gärtnerisch intensiv genutzten Freiflächen sind für den Arten- und Biotopschutz als vorbelastete Flächen zu bewerten und somit von untergeordneter Bedeutung. Die extensiv genutzten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches können dagegen eingeschränkte Lebensraumfunktionen übernehmen. Als wertvoll für die Ortsgestaltung einzustufen sind die Gärten mit altem Baumbestand innerhalb der durchgängig bebauten Grundstücke entlang des Dünenweges.

6.5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

6.5.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

> Gebäudeabbruch

- entfällt -.

> Beseitigung von Bäumen

Innerhalb der Geltungsbereichsfläche befinden sich neben der Allee zahlreiche, teilweise auch ältere Laubbäume. Diese stehen unter dem Schutz des § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V und werden durch die vorliegenden Planungsabsichten sinnvoll erhalten. Innerhalb der vorliegenden Planungen ist der Erhalt des gesamten Baumbestandes festgesetzt.

Während der Begehungen konnten keine besonders geschützten Arten oder deren Lebensräume bzw. Brutstätten nachgewiesen werden.

➤ Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Artenschutzrechtliche Belange die einen Erhalt der vorhandenen Hecken zur Folge haben, konnten nicht nachgewiesen werden. Eine erforderliche Entfernung von Hecken sollte außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Die Planungen sehen jedoch keine Beseitigung von Gehölzen, Hecken bzw. Buschwerk vor.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen ist mit Auswirkungen auf typische Tierarten, wie bodenbrütende Vögel, Amphibien sowie Reptilien zu rechnen.

Das festgestellte Vogelarteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand in Bezug auf Amphibien- oder Reptilienarten besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung einzelner Gehölzen sowie die weiteren Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Tierartengruppen erfolgt. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Es ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die Quartiere von den Tieren aufgesucht werden und diese in den Hohlräumen vernichten werden. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

➤ Lärm

Beeinträchtigung durch Lärm kann zur Störung lokaler Populationen geschützter Tierarten (Störungsverbot) und indirekt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Individuen (Schädigungsverbot) führen. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -.

6.5.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

- Säugetiere

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Säugetierarten**, die durch das

Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.**

Während der Begehungen zur Bestandskartierung konnten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Sommer- bzw. Winterquartieren der heimischen Fledermausarten sowie weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch teilweise fehlende Habitatstrukturen bzw. einer nicht geplanten baulichen Veränderung können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Die Vorhabenfläche könnte nachgeordneter Bestandteil der Jagdgebiete von Fledermäusen sein.

- Reptilien

Bei den Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes wurden keine Hinweise auf Reptilienvorkommen gefunden.

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Reptilienarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.**

Vorbeugend ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die weiteren Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Reptilien erfolgt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des Fluchtverhaltens der Tiere, der Arbeitsabläufe bei Aufstellung der Photovoltaikmodule artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf das Tötungsverbot (§ 44 BNatSchG) nicht zu erwarten sind.

- Amphibien

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Amphibienarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.**

Im Geltungsbereich des Planvorhabens fehlt es an bedeutsamen Strukturen, wie Gewässern, Grünlandflächen sowie Gehölzen, die Amphibienarten als Sommer- bzw. Winterquartieren dienen.

Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten kommt es im Zuge der Realisierung des Vorhabens somit nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der

Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Auch hier ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die Quartiere aufgesucht werden und in denen die Tiere vernichten werden. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

- Libellen

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Libellenarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.**

- Käfer

Während eingehender Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass Käferarten, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.**

- Tag- und Nachtfalter

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Tag- und Nachtfalterarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.**

- Weichtiere

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, **Weichtierarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, **nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.**

- Vögel

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen. Während des Untersuchungszeitraumes konnte festgestellt werden, dass Lebensräume wild lebender Vogelarten nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden nachfolgend aufgezählte Vogelarten nachgewiesen.

Sperling	(<i>Passer domesticus</i>)	Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)
Sturmmöwe	(<i>Larus canus</i>)	Elster	(<i>Pica pica</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)	Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)	Lachmöwe	(<i>Larus ridibundus</i>)
Stieglitz	(<i>Carduelis carduelis</i>)	Buchfink	(<i>Fringilla coelebs</i>)
Saatkrähe	(<i>Corvus frugilegus</i>)	Gimpel	(<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)
Kleiber	(<i>Sitta europaea</i>)	Grauschnäpper	(<i>Musciapa striata</i>)
Grünfink	(<i>Carduelis chloris</i>)	Girlitz	(<i>Serinus serinus</i>)
Dohle	(<i>Corvus monedula</i>)	Eichelhäher	(<i>Garrulus glandarius</i>)

Um einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand auszuschließen, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel und somit in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgt. Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust von Bruthabitaten und Lebensräumen der Vogelarten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung der Vorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

- Pflanzen

Aufgrund der Habitatstrukturen waren Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Während der Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnten entsprechend keine Vorkommen beobachtet werden. Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben.

6.5.3 Fazit zu Artenschutzrechtlichen Fragestellungen

Aufgrund der Flächengröße, der innerörtlichen Lage zwischen stark frequentierten Siedlungsflächen, der bereits vorhandenen Nutzungen und der damit einhergehenden, ständigen anthropogenen Beeinflussung erfolgte eine negative Potentialabschätzung für unter Schutz stehende Tiere der Artengruppen: Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere. Dies bestätigte sich innerhalb genauerer Untersuchungen bzw. während einzelner Begehungen.

Im untersuchten Plangebiet konnten trotz mehrfacher Begehungen und der Biotopkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zwingende Vollzugshindernisse der Planumsetzung entgegenstehen. Es ist aber sicherzustellen, dass die eventuelle Gehölzrodungen außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Somit ergeben sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, ist somit nicht durchzuführen.

Ebenso entfällt das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der sich daraus ableitenden Prüfung von Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

6.6 Planwirkungen

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht gemäß Aufstellungsbeschluss in der Sicherung und Entwicklung des baulichen Bestandes, Schutz des Grüns und der Standortentwicklung eines Hotels auf dem Grundstück der ehemaligen Villa Rehse. Gleichzeitig sollen mit dem B-Plan 20.1 die vom OVG Greifswald vorgebrachten Aufhebungsgründe beseitigt werden.

Die Festsetzungen des B-Planes dienen dem Ziel, die im Plangebiet traditionell vorhandenen Nutzungen von Dauerwohnen und Ferienwohnen zu erhalten. Weiterhin sollen diese Nutzungen in Gebäuden realisiert werden, die sich hinsichtlich der Kubatur und dem äußeren Erscheinungsbild an dem historischen Bestand orientieren. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes (Erhalt der historischen Kubaturen) wird innerhalb des Sonstiges Sondergebietes eine Binnendifferenzierung vorgenommen. Das Sondergebiet "Wohnen/Ferienwohnen" wird in insgesamt 6 Sondergebiete unterteilt. Durch diese Differenzierung, die sich an Grundstücksgrenzen orientiert, gelingt es der Gemeinde, unterschiedliche Grundstücksgrößen und unterschiedliche Nutzungsintensitäten bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Die Sicherung der Ortsbildprägenden Grünstrukturen entlang des Dünenweges ist das abschließende Ziel des städtebaulichen Konzeptes.

Diese wird in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung durch die Ausweisung von privaten Ziergärten und privaten Parkanlagen erreicht. Diese privaten Grünflächen sind von allen baulichen Anlagen und von Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten. Darüber hinaus dürfen die Grünflächen nicht als Abstell-, Lager- oder Arbeitsplätze genutzt werden. Der vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück Dünenweg 6 (innerhalb der privaten Parkanlage) wird zum Erhalt festgesetzt. Alle Ziergärten und Parkanlagen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Lediglich innerhalb der privaten Grünfläche vor dem SO-Hotel ist im Zusammenhang mit dem Hotel der Betrieb eines sog. Kaffeegartens zulässig. Hier sind jedoch ausschließlich mobile Cafe-Einrichtungen und keine baulichen Anlagen zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges Pflaster verwendet werden. Die Herstellung von Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten ist unzulässig.

Die derzeitige Charakteristik des Geltungsbereiches lässt sich durch eine siedlungstypische Situation „Wohnhaus mit großzügigen Nutz- und Ziergartenflächen“ am ehesten beschreiben. In Bezug auf die grünordnerischen Verhältnisse des Geltungsbereiches lassen sich ausschließlich positive Planwirkungen ableiten.

Geschützte Biotop- oder Arten sind von den Planungen nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten

Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können somit vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch den Erhalt von Bäumen berücksichtigt.

6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie die vorhandene Allee sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Der Wurzelraum ist zu schützen.

Neben der Neuanpflanzung von Bäumen ist als grundsätzlicher grünordnerischer Bezug die Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hervorzuheben.

7. Hochwasserschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Wismarbucht zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m über NHN. Die Seegangbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist.

Sofern Baufelder eine Bezugspunkthöhe unterhalb des Bemessungshochwassers besitzen, ist die jeweilige Fläche auf eine Höhe von 3,20 m über NHN aufzuschütten. Darüber hinaus ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Wellenschlag bis zu 0,50 m zu keinem Wassereintrag in das Gebäude führt. Dazu sind sowohl die Herstellung von Umgrenzungsmauern in einer Höhe von 0,50 m als auch technische Maßnahmen am Gebäude zulässig. Umgrenzungsmauern sind so zu gestalten, dass sie das Gebäude vollständig vor Wassereintrag schützen können. Notwendige Lücken in den Mauern (z.B. für Zufahrten) sind zum Schutz vor Wassereintrag verschließbar zu gestalten.

Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzung auf mindestens 3,20 m über NHN festzusetzen. Räume unterhalb von 3,20 m über NHN dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abdichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.

8. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Baudenkmale, jedoch keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Die dem Bebauungsplan Nr. 20.1 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, DIN-Vorschriften und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den..... 28. OKT. 2013



Anhang:

- 1) FFH/SPA-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 20.1
- 2) Fotodokumentation des baulichen Bestandes im Plangebiet

Anhang 1:

FFH/SPA- Vorprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 20.1

"Alt-Boltenhagen"

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Bearbeitung: Stadt- und Regionalplanung PG
Krämerstraße 25
23966 Wismar

Bearbeiter: Steffen Fromm
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Datum: 23. September 2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung	33
2.	Beschreibung des Schutzgebietes	34
3.	Beschreibung des Vorhabens und relevanter Wirkfaktoren	37
	3.1 Inhalte des Bebauungsplanes	37
	3.2 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange	38
	3.3 Planwirkungen	40
4.	Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. der Betroffenheit des SPA-Gebietes	42
	4.1 Mögliche Beeinträchtigung der Erhaltungs- bzw. Schutzziele	42
	4.2 Mögliche Beeinträchtigung der SPA-relevanten Vogelarten	45
5.	Fazit	46

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 16.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 mit der Gebietsbezeichnung "Alt-Boltenhagen" gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 20.1 umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha und wird im Wesentlichen begrenzt von dem Grundstück der ehemaligen Villa Rehse im Süden, dem Dünenweg im Osten, dem Fritz-Reuter-Weg im Norden und einer Linie im Westen, die in einer Entfernung von 100 m bis 150 m vom Dünenweg verläuft. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde das Ziel, für die Siedlungs- und Grünflächen westlich des Dünenweges eine städtebauliche Konzeption zu erarbeiten, die die besonderen geschichtlichen Strukturen beachtet und gleichzeitig eine bauliche Entwicklung ermöglicht. Weiterhin werden mit der vorliegenden Planung Flächen für eine Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches, also für eine bauliche Entwicklung vorbereitet.

Aufgrund der geplanten Flächennutzungen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet¹) zwar nicht sehr wahrscheinlich, aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Nach Art. 6, Abs. 3 der FFH-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfordern Pläne oder Projekte, die ein solches besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das Gebiet festgesetzten Erhaltungszielen.

Im vorliegenden Fall wird eine FFH/SPA-Vorprüfung vorgenommen, um überschlägig zu klären, ob das prüfungsrelevante Natura 2000-Gebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ bzw. die hier lebenden, relevanten Vogelarten betroffen sein können und ob erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele möglich sind. Nicht möglich wären Beeinträchtigungen dann, wenn diese im Zuge der Ergebnisse dieser FFH/SPA-Vorprüfung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Führt die FFH-Vorprüfung abschließend zu der Feststellung, dass solche Beeinträchtigungen offensichtlich auszuschließen sind, so kann auf eine weitere FFH-Prüfung verzichtet werden. Bei einem anderen Ergebnis ist eine vollständige FFH-Prüfung durchzuführen. (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung, LANA 2004)

¹ Als *Europäisches Vogelschutzgebiet* oder englisch *Special Protection Area* (SPA) bezeichnet man die Schutzgebiete, deren Grundlage 1979 im Art. 4 (1) der Vogelschutzrichtlinie gelegt wurde. Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (1992), den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete den europaweiten Biotopverbund des kohärenten Schutzgebietsnetzwerks Natura 2000. (Quelle: wikipedia.org)

2. Beschreibung des Schutzgebietes

„Wismarbucht und Salzhaff“ – DE 1934 – 401; SPA (47)

Gebietsmerkmale: Stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland.
Die Größe beträgt 42.472 ha.

Güte und Bedeutung: Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen); traditionelle Küstenfischerei, beweidetes Salzgrasland mit Prielsystem; Jungmoränen Boddenlandschaft an der süd-westlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen und flachwellige Grundmoräne im Küstenhinterland

Verletzlichkeit

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet:

- Land- und Forstwirtschaft;
- Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten;
- Freizeit und Tourismus;
- Anthropogene Eingriffe in den Wasserhaushalt (Feuchtgebiete u. Küsten)

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebiets:

- Siedlung, Industrie, Deponien usw.;
- Infrastruktur;
- Umweltverschmutzung, menschliche Eingriffe

Schutzerfordernisse:

Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik,
z.B. für Austernfischer, Brandgans, Pfuhlschnepfe, Sandregenpfeifer, Uferschwalbe, Brand-, Fluss-, Küsten- und Zwergseeschwalbe;

Erhaltung störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung,
z.B. für Austernfischer, Graugans, Löffel- und Pfeifente, Mittelsäger, Rotschenkel;

Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochthonen Prädatorenbestandes (Raubsäuger), der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgchancen lassen,

z.B. für Austernfischer, Brandgans, Brand-, Fluss-, Küsten- und Zwergseeschwalbe, Eider-, Löffel- Schnatter- und Reiherente, Lach- und Stummel- und Stummel-, Mittelsäger, Rotschenkel, Säbelschnäbler, Sandregenpfeifer, Rohr- und Wiesenweihe;

Erhaltung der Kleingewässersysteme im Salzgrünland,
z.B. für Odinshühnchen, Rotschenkel, Säbelschnäbler,
Zwergseeschwalbe;

Erhaltung aller Brackwasserröhrichte,
z.B. für Rohrdommel, Rohrweihe;

Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und
möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie
eines störungsarmen Luftraumes,
z.B. für Fischadler und Seeadler, Brandseeschwalbe,
Wanderfalke;

Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer
Offenlandflächen,
z.B. für Sing- und Zwergschwan, Wiesenweihe;

Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern
mit angemessenen Altholzanteilen,
z.B. für Gänsesäger, Seeadler, Rot- und Schwarzmilan,
Wespenbussard, Mittelspecht und Schwarzspecht,
Zwergschnäpper;

Erhaltung von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und
Salzvegetation,
z.B. für Brand-, Fluss-, Küsten- und Zwergseeschwalbe,
Lach-, Sturm- und Schwarzkopfmöwe, Säbelschnäbler,
Eider-, Löffel-, Schnatter- und Reiherente;

Erhaltung von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden,
z.B. für Austernfischer, Sandregenpfeifer, Brand-, Küsten-
und Zwergseeschwalbe;

Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch
extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung); bei
Grünlandflächen auf Niedermoor Sicherung eines hohen
Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstel-
lung von Feuchtlebensräumen,
z.B. für Kranich, Löffel- und Schnatterente, Schwarzmilan,
Rohr- und Wiesenweihe, Lach-, Sturm- und Schwarz-
kopfmöwe, Wachtelkönig, Weißstorch;

Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen
(z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder
in Niedermoorbereichen),
z.B. für Blaukehlchen, Kranich;

Erhaltung der Wasserröhrichte,
z.B. für Rohrdommel, Rohrweihe;

Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität,
z.B. für Krick-, Pfeif- und Schnatterente, Höcker- und Singschwan;

Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert,
z.B. für Eisvogel, Gänse-, Mittel- und Zwergsäger, Ohrentaucher, Rohrdommel, Schwarzmilan, Brand-, Fluss-, Küsten- und Zwergseeschwalbe, Fisch- und Seeadler, Silberreiher;

Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Nahrungsgrundlage,
z.B. für Berg-, Eider-, Reiher- und Schellente, Blässhuhn;

Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen,
z.B. für Bläss- und Tundrasaatgans;

Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe (Wasserstand >20 cm, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände),
z.B. für Kranich;

Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkbildung, Uferabbrüche, Steilwände etc.),
z.B. für Eisvogel, Gänsesäger;

Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z.B. Wegraine, Sölle, Seggenriede, Feldgehölze, Hecken etc.),
z.B. für Heidelerche, Neuntöter, Sperbergrasmücke.

Vorgesehene Vogelschutzarten:

A007 Ohrentaucher;	A021 Rohrdommel;	A031 Weißstorch;
A037 Zwergschwan;	A038 Singschwan;	A068 Zwergsäger;
A073 Schwarzmilan;	A074 Rotmilan;	A075 Seeadler;
A081 Rohrweihe;	A094 Fischadler;	A119 Tüpfelsumpfhuhn;
A122 Wachtelkönig;	A127 Kranich;	A132 Säbelschnäbler;
A157 Pfuhlschnepfe;	A170 Odinshühnchen;	A176 Schwarzkopfmöwe;
A191 Brandseeschwalbe;	A193 Flußseeschwalbe;	A194 Küstenseeschwalbe;
A195 Zwergseeschwalbe;	A229 Eisvogel;	A236 Schwarzspecht;
A238 Mittelspecht;	A246 Heidelerche;	A307 Sperbergrasmücke;
A320 Zwergschnepfer;	A338 Neuntöter	

3. Beschreibung des Vorhabens und relevanter Wirkfaktoren

3.1 Inhalte des Bebauungsplanes

Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20.1 umfasst ca. 4,5 ha und wird im Nordosten begrenzt durch den Dünenweg (innerhalb des Geltungsbereiches), im Südosten durch die Flurstücke 34/10, 34/42, 34/52 und 34/53 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (außerhalb des Geltungsbereiches), im Südwesten durch die Flurstücke 34/6, 34/5, 33/36, 33/25, 33/24, 33/22, 32/5, 28/4, 27/6, 27/7, 25/44 und 25/34 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie im Nordwesten durch den Fritz-Reuter-Weg (innerhalb des Geltungsbereiches).



Plangebiet, Quelle: GAIA M-V

Betroffenheit von Natura2000-Flächen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen grenzt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Küstenlandschaft Wismarbucht“. Darüber hinaus befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ in ebenfalls in der Nähe des Plangebietes.

Die Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) wurde als erste umfassende Richtlinie der Europäischen Union (EU) zum Lebensraum- und Artenschutz 1992 beschlossen.

Im Mittelpunkt der Richtlinie steht die Ausweisung von FFH-Schutzgebieten für die im Anhang I der Richtlinie genannten Lebensraumtypen und die im Anhang II der Richtlinie genannten Arten.

Ziel der FFH- Richtlinie ist die Sicherung der Artenvielfalt durch den Erhalt der natürlichen Lebensräume und der Erhalt der wild lebenden Tiere und Pflanzen.



Die FFH- Gebiete bilden zusammen mit den nach der Vogelschutzrichtlinie (vom Rat der EG 1979) für bestimmte Vogelarten auszuweisenden "Vogelschutzgebieten" (Special Protection Area- SPA) das europäische Schutzgebietssystem "Natura 2000".

In den Bereich des EU-Vogelschutzgebietes "Küstenlandschaft Wismarbucht" mit der Gebiets-Nr. DE 1934-401 gehören große Teile der Wasserflächen der Ostsee im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der internationalen Schutzgebiete. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Fläche bebaut, die bisher bereits zum Großteil baulich genutzt wurde. Die Mehrheit der Flächen bleibt jedoch weiterhin als Grünflächen erhalten.

Entlang der Küstenlinie befindet sich in ca. 200 m Entfernung nordöstlich des Geltungsbereiches das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Dessen Schutzziele beziehen sich in der Region des Geltungsbereiches ausschließlich auf die Wasserflächen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele bereits im Vorfeld offensichtlich ausgeschlossen werden konnten. Die vorliegende FFH-Vorprüfung setzt sich somit gemäß der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 15. August 2013 ausschließlich mit den Schutzzielen des Vogelschutzgebietes (DE 1934-401) auseinander.

3.2 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen bereits innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 im Kapitel „Umweltbelange“ abgearbeitet.

Gebäudeabbruch

- entfällt -

Beseitigung von Bäumen

Innerhalb der Geltungsbereichsfläche befinden sich neben einer Allee zahlreiche, teilweise auch ältere Laubbäume. Diese stehen unter dem Schutz des § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V und werden durch die vorliegenden Planungsabsichten sinnvoll erhalten. Innerhalb der vorliegenden Planungen ist der Erhalt des gesamten Baumbestandes festgesetzt.

Während der Begehungen konnten keine besonders geschützten Arten oder deren Lebensräume bzw. Brutstätten nachgewiesen werden.

Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Artenschutzrechtliche Belange die einen Erhalt der vorhandenen Hecken zur Folge haben, konnten nicht nachgewiesen werden. Eine erforderliche Entfernung von Hecken sollte außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Die Planungen sehen jedoch keine Beseitigung von Gehölzen, Hecken bzw. Buschwerk vor.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -

Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen ist mit Auswirkungen auf typische Tierarten, wie bodenbrütende Vögel, Amphibien sowie Reptilien zu rechnen.

Das festgestellte Vogelarteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand in Bezug auf Amphibien- oder Reptilienarten besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung einzelner Gehölze sowie die weiteren Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Tierartengruppen erfolgt. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Es ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartiere von den Tieren aufgesucht werden und diese in den Hohlräumen vernichten werden könnten. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

Lärm

Beeinträchtigung durch Lärm kann zur Störung lokaler Populationen geschützter Tierarten (Störungsverbot) und indirekt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Individuen (Schädigungsverbot) führen. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Allgemein artenschutzrechtliche Bewertung

Im Untersuchungsgebiet konnten während der Arbeiten zur Erstellung des Umweltberichtes zur Begründung des Bebauungsplanes keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zusätzliche Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden nachfolgend aufgezählte Vogelarten nachgewiesen.

Sperling	(<i>Passer domesticus</i>)	Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)
Sturmmöwe	(<i>Larus canus</i>)	Elster	(<i>Pica pica</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)	Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)	Lachmöwe	(<i>Larus ridibundus</i>)
Stieglitz	(<i>Carduelis carduelis</i>)	Buchfink	(<i>Fringilla coelebs</i>)
Saatkrähe	(<i>Corvus frugilegus</i>)	Gimpel	(<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)
Kleiber	(<i>Sitta europaea</i>)	Grauschnäpper	(<i>Muscicapa striata</i>)
Grünfink	(<i>Carduelis chloris</i>)	Girlitz	(<i>Serinus serinus</i>)
Dohle	(<i>Corvus monedula</i>)	Eichelhäher	(<i>Garrulus glandarius</i>)

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust von Bruthabitaten und Lebensräumen der Vogelarten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung der Vorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Um einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand auszuschließen, wurden innerhalb des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Eventuelle Rodungen von Gehölzen haben somit außerhalb der Brutperiode der Vögel in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Als Fazit der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20.1 festgestellt, dass sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, ist somit nicht durchzuführen.

Ebenso entfällt das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der sich daraus ableitenden Prüfung von Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

3.3 Planwirkungen

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Sicherung und Entwicklung des baulichen Bestandes, Schutz des Grüns und der Standortentwicklung eines Hotels auf dem Grundstück der ehemaligen Villa Rehse. Gleichzeitig sollen mit dem B-Plan 20.1 die vom OVG Greifswald vorgebrachten Aufhebungsgründe beseitigt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dem Ziel, die im Plangebiet traditionell vorhandenen Nutzungen von Dauerwohnen und Ferienwohnen zu erhalten.

Weiterhin sollen diese Nutzungen in Gebäuden realisiert werden, die sich hinsichtlich der Kubatur und dem äußeren Erscheinungsbild an dem historischen Bestand orientieren.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes (Erhalt der historischen Kubaturen) wird innerhalb des Sonstiges Sondergebietes eine Binnendifferenzierung vorgenommen. Das Sondergebiet "Wohnen/Ferienwohnen" wird in insgesamt 6 Sondergebiete unterteilt. Durch diese Differenzierung, die sich an Grundstücksgrenzen orientiert, gelingt es der Gemeinde, unterschiedliche Grundstücksgrößen und unterschiedliche Nutzungsintensitäten bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Die Sicherung der ortsbildprägenden Grünstrukturen entlang des Dünenweges ist das abschließende Ziel des städtebaulichen Konzeptes. Diese wird in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung durch die Ausweisung von privaten Ziergärten und privaten Parkanlagen erreicht. Diese privaten Grünflächen sind von allen baulichen Anlagen und von Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten. Darüber hinaus dürfen die Grünflächen nicht als Abstell-, Lager- oder Arbeitsplätze genutzt werden. In der privaten Grünfläche vor dem SO-Hotel ist lediglich die Errichtung eines "Kaffegartens" zulässig. Der vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück Dünenweg 6 (innerhalb der privaten Parkanlage) wird zum Erhalt festgesetzt. Alle Ziergärten und Parkanlagen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Im gesamten Plangebiet sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges Pflaster verwendet werden. Die Herstellung von Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten ist unzulässig.

Die derzeitige Charakteristik des Geltungsbereiches lässt sich durch eine siedlungstypische Situation „Wohnhaus mit großzügigen Nutz- und Ziergartenflächen“ am ehesten beschreiben. In Bezug auf die grünordnerischen Verhältnisse des Geltungsbereiches lassen sich ausschließlich positive Planwirkungen ableiten.

Geschützte Biotope oder Arten sind von den Planungen nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können somit vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch den Erhalt von Bäumen berücksichtigt.

4. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. der Betroffenheit des SPA-Gebietes

Für die jeweiligen Erhaltungsziele sowie für die SPA-relevanten Einzelarten des Natura 2000-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ werden die möglichen Beeinträchtigungen prognostiziert, die sich aus den jeweiligen projektbezogenen Wirkfaktoren ergeben können.

Kommt es bei einem Erhaltungsziel bzw. einer SPA-relevanten Einzelart zu der Einschätzung, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele möglich sind, so ist eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

4.1 Mögliche Beeinträchtigung der Erhaltungs- bzw. Schutzziele

1 Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

2 Erhaltung störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

3 Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochthonen Prädatorenbestandes (Raubsäuger), der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgchancen lassen

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

4 Erhaltung der Kleingewässersysteme im Salzgrünland

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

5 Erhaltung aller Brackwasserröhrichte

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

6 Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

- 7 Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.
- 8 Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.
- 9 Erhaltung von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salzvegetation**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.
- 10 Erhaltung von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.
- 11 Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung); bei Grünlandflächen auf Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.
- 12 Erhaltung des Strukturreichtums in Feuchtlebensräumen (z. B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen)**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.
- 13 Erhaltung der Wasserröhrichte**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.
- 14 Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

- 15 Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

- 16 Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Nahrungsgrundlage**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

- 17 Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

- 18 Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

- 19 Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkbildung, Uferabbrüche, Steilwände etc.)**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

- 20 Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z.B. Wegraine, Sölle, Seggenriede, Feldgehölze, Hecken etc.)**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden.

Fazit – Beeinträchtigung der Schutzziele

Da für die Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich Flächen überplant werden, die aktuell als Nutz- und Ziergarten genutzt werden, können erhebliche Beeinträchtigungen der vorstehend genannten Schutzziele des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ offensichtlich ausgeschlossen werden.

4.2 Mögliche Beeinträchtigung der SPA-relevanten Vogelarten

Zur Einschätzung der Erheblichkeit einer möglichen Betroffenheit der einzelnen Vogelschutzarten des SPA-Gebietes erfolgt nachstehend eine Einstufung in folgende Kategorien

- x Es sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzarten möglich.
- o Erhebliche Beeinträchtigungen der Vogelschutzarten können offensichtlich ausgeschlossen werden.

FFH-Nr.	Art	Betroffenheit			
		Rast	Brut	Nahrung	weitere Lebensraumfunktionen
A007	Ohrentaucher	o	o	o	o
A021	Rohrdommel	o	o	o	o
A031	Weißstorch	o	o	o	o
A037	Zwergschwan	o	o	o	o
A038	Singschwan	o	o	o	o
A068	Zwergsäger	o	o	o	o
A073	Schwarzmilan	o	o	o	o
A074	Rotmilan	o	o	o	o
A075	Seeadler	o	o	o	o
A081	Rohrweihe	o	o	o	o
A094	Fischadler	o	o	o	o
A119	Tüpfelsumpfhuhn	o	o	o	o
A122	Wachtelkönig	o	o	o	o
A127	Kranich	o	o	o	o
A132	Säbelschnäbler	o	o	o	o
A157	Pfuhlschnepfe	o	o	o	o
A170	Odinshühnchen	o	o	o	o
A176	Schwarzkopfmöwe	o	o	o	o
A191	Brandseeschwalbe	o	o	o	o
A193	Flußseeschwalbe	o	o	o	o
A194	Küstenseeschwalbe	o	o	o	o
A195	Zwergseeschwalbe	o	o	o	o
A229	Eisvogel	o	o	o	o
A236	Schwarzspecht	o	o	o	o
A238	Mittelspecht	o	o	o	o
A246	Heidelerche	o	o	o	o
A307	Sperbergrasmücke	o	o	o	o
A320	Zwergschnepfer	o	o	o	o
A338	Neuntöter	o	o	o	o

Fazit – Beeinträchtigung der Vogelschutzarten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 werden ausschließlich Siedlungsflächen beeinträchtigt. Die aufgelisteten Schutzarten des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ nutzen diese Areale weder als Brut- bzw. Rastplätze oder für die Nahrungssuche.

Von den aufgelisteten SPA-relevanten Vogelarten konnte im Untersuchungsgebiet keine Art nachgewiesen werden. Der Mittelspecht kann die Bäume und Flächen des

Geltungsbereiches hypothetisch zur Nahrungssuche nutzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten Vogelschutzarten lässt sich daraus jedoch nicht ableiten. Zumal ein Großteil des Geltungsbereiches weiterhin als Grünflächen zur Verfügung stehen wird.

5. Fazit

Das prüfungsrelevante Natura 2000-Gebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ ist durch die im Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen festgesetzten Vorhaben nur unwesentlich betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- bzw. Erhaltungsziele des SPA-Gebietes sowie dessen Vogelschutzarten sind offensichtlich ausgeschlossen, so dass auf eine weitere FFH-Prüfung verzichtet werden kann.

Anhang 2: Fotodokumentation des baulichen Bestandes im Plangebiet









