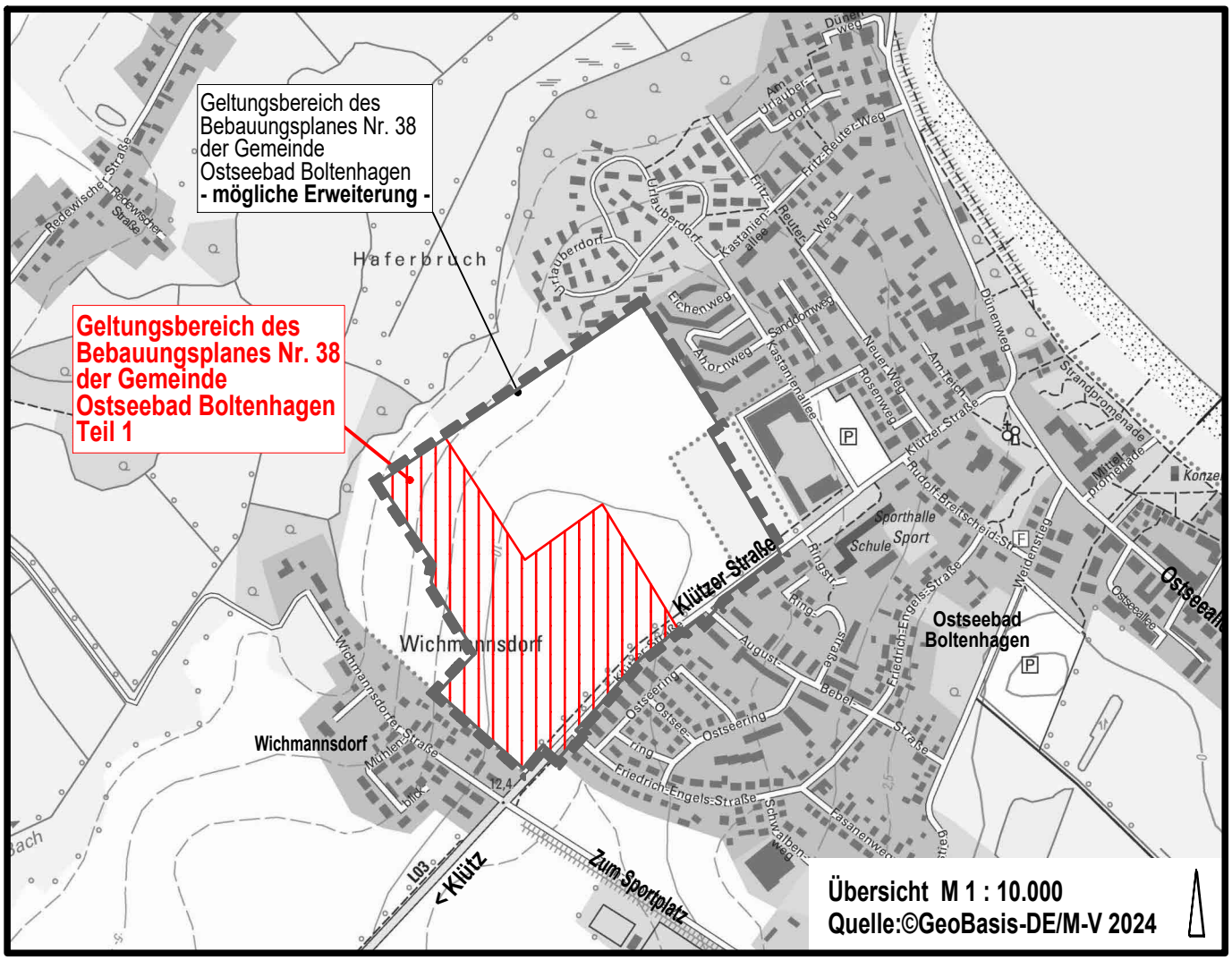
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH AN DER KLÜTZER STRAßE ZWISCHEN DEN ORTSLAGEN WICHMANNSDORF UND BOLTENHAGEN - TEIL 1



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 16. Mai 2024

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 8

1. Planungsgegenstand 8

1.1 Planungsanlass 8
1.2 Erforderlichkeit der Planung 9
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 9
1.4 Plangrundlage 13
1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen 13
1.6 Fachgutachten 14
1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes 14
1.8 Verfahrensdurchführung 14

2. Wahl des Planverfahrens 15

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 16

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm 16
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 17
3.3 Flächennutzungsplan 18
3.4 Landschaftsplan 20
3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte 20

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme 21

4.1 Städtebaulicher Bestand 21
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation 21
4.3 Naturräumlicher Bestand 21
4.4 Bestehende Immissionssituation 21
4.5 Technische Infrastruktur 22
4.5.1 Verkehrsinfrastruktur 22
4.5.2 Ver- und Entsorgung 22
4.6 Sonstiges 22
4.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet 22
4.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen 22

5. Planungsziele und Planungsalternativen 23

5.1 Planungsziele 23
5.2 Planungsalternativen 23

5.3 Städtebauliches Konzept 23
5.4 Kapazitäten 26

6. Planfestsetzungen 28

6.1 Art der baulichen Nutzung 28
6.2 Maß der baulichen Nutzung 29
6.3 Zahl der Vollgeschosse 30
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 30
6.5 Größe der Baugrundstücke 30
6.6 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen 30
6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 31
6.8 Verkehrsflächen 31
6.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 32
6.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 32
6.11 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 32
6.12 Aufschiebend Bedingtes Baurecht 34
6.13 Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 35
6.13.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 35
6.13.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche und private Grünflächen 36
6.14 Flächen für Versorgungsanlagen 39
6.15 Höhenlage Baugebiet 39

7. Örtliche Bauvorschriften 39

7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 40
7.2 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze 40
7.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 40
7.4 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen 40
7.5 Sonstige bauliche Anlagen 41
7.6 Ordnungswidrigkeiten 41

8. Immissions- und Klimaschutz 41

8.1 Immissionsschutz – Lärm 41
8.2 Immissionsschutz – Gerüche 42
8.3 Klimaschutz 42

9. Verkehrliche Erschließung 42

10. Ver- und Entsorgung 43

10.1 Trinkwasserversorgung 43
10.2 Abwasserbeseitigung 43
10.2.1 Schmutzwasserableitung 43
10.2.2 Niederschlagswasserableitung 44

10.3 Löschwasserbereitstellung 45
10.4 Energieversorgung 46
10.5 Gasversorgung 46
10.6 Kaltwärmenetz zur Energieerzeugung 46
10.7 Telekommunikation 47
10.8 Abfallentsorgung 48

11. Flächenbilanz 49

12. Nachrichtliche Übernahmen 50

12.1 Bodendenkmale 50

13. Hinweise 50

13.1 Planzeichnung 50
13.2 Wasserabfluss 50
13.3 Bodenschutz 50
13.4 Artenschutzrechtliche Belange 51
13.5 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten 51
13.6 Bodendenkmale 52
13.7 Grünmaßnahmen 52
13.8 DIN-Vorschriften 53
13.9 Munitionsfunde 53
13.10 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen 53
13.11 Abfall und Kreislaufwirtschaft 54
13.12 Gewässerschutz 54
13.13 Gehölzschutzmaßnahmen 54
13.14 Ökologische Baubegleitung 55
13.15 Lage in der Trinkwasserschutzzone 55
13.16 Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes 55
13.17 Belange der Bundeswehr 55
13.18 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes 56
13.19 Kaltwärmenetz zur Wärmeversorgung 56

14. Wesentliche Auswirkungen der Planung 56

14.1 Auswirkungen auf die Umwelt 56
14.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen 57
14.3 Verkehrliche Auswirkungen 57
14.4 Auswirkungen durch Verkehrslärm 57
14.5 Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ Wohnfolgebedarfe 57
14.6 Kosten 58

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 59

1. Anlass und Aufgabenstellung 59

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 59

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 60

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 61

4.1 Fachgesetze 61
4.2 Fachpläne 63
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm 63
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 63
4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 63
4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 63
4.2.5 Landschaftsplan 65
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte 65

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 74

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 76

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens 76
6.2 Bewertungsmethodik 77
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) 79
6.3.1 Schutzgut Tiere 79
6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt 83
6.3.3 Schutzgut Fläche 85
6.3.4 Schutzgut Boden 86
6.3.5 Schutzgut Wasser 88
6.3.6 Schutzgut Klima/ Luft 89
6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft 90
6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild 92
6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 93
6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 94
6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 96
6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 96
6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere 96
6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt 98
6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 99
6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 100
6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 101
6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft 102
6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete 103
6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild 104
6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 105
6.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter 107
6.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 108
6.5.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 109

6.5.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 109
6.5.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes 109
6.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität 109
6.5.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind 109
6.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 110
6.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten 110
6.5.19 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels 111
6.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe 111

7. Aussagen zum Artenschutz 111

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 112

8.1 Gesetzliche Grundlagen 112
8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 113
8.2.1 Bestandsbeschreibung 113
8.2.2 Bilanzierungsgrundlagen 115
8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes 115
8.3.1 Ermittlung des Biotopwertes 115
8.3.2 Ermittlung des Lagefaktors 119
8.3.3 Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen) 120
8.3.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Beeinträchtigungen) 121
8.3.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung 123
8.3.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ) 124
8.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes 124
8.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand 127
8.5.1 Baumbestand 127
8.5.2 Ermittlung des Kompensationsumfanges für die bereits durchgeführten Rodungen 129
8.6 Ermittlung des Kompensationsumfanges 130
8.7 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ) 131

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 131

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung 131
9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen 132

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 133

11. Zusätzliche Angaben 133

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 133
11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans 134
11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 135
11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 137

TEIL 3 Ausfertigung 140

1. Beschluss über die Begründung 140

2. Arbeitsvermerke 140

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 38 10
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 13
Abb. 3: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V 16
Abb. 4: RREP WM – Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 17
Abb. 5: Auszug aus der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Darstellung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des FNP 18
Abb. 6: Auszug aus der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Darstellung der 9. Änderung des FNP – Variante 1 19
Abb. 7: Auszug aus der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Darstellung 9. Änderung des FNP – Variante 2 19
Abb. 8: Städtebauliches Konzept Variante 3 25
Abb. 9: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet rot dargestellt 66
Abb. 10: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet rot dargestellt 67
Abb. 11: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt 71
Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt 72
Abb. 13: Beschriftung der in Abbildung 12 dargestellten gesetzlich geschützten Biotope 73
Abb. 14: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt 74
Abb. 15: Lage der Gewässer 2. Ordnung, Plangebiet rot dargestellt 88
Abb. 16: Darstellung der Überflutungsflächen Extremereignis gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt 89
Abb. 17: Karte Lage Bodendenkmale aus Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 30.08.2018 95
Abb. 18: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen 114
Abb. 19: Darstellung, Rodungen und Bestandsbäume 128

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (BAUER) 79
Tab. 2: Artenliste der Reptilien (BAUER) 81
Tab. 3: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER) 82
Tab. 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 91
Tab. 5: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 115
Tab. 6: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 116
Tab. 7: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V) 116
Tab. 8: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 119
Tab. 9: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust) 120
Tab. 10: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ 122
Tab. 11: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“ 122
Tab. 12: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen) 123
Tab. 13: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung 123
Tab. 14: Multifunktionaler Kompensationseingriff 124
Tab. 15: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 125
Tab. 16: Kompensationsumfang, Rodungen 130
Tab. 17: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ 131

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 38 gefasst, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Ostseebad Boltenhagen zu schaffen. Im städtebaulichen Konzept vom Februar 2016 werden die Zielsetzungen für den Gesamtbereich mit 4 Teilflächen dargestellt. Innerhalb des Bereiches sind die Teilflächen 1 bis 3 für Wohnbebauung und die Teilfläche 4 als Bedarfsfläche und zur Ergänzung des touristischen Angebots vorgesehen.

Es handelt sich um ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am Ortseingang. Dieses ist auch im Zusammenhang mit der Gestaltung des Ortseingangsbereiches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 zu sehen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte den Ortseingangsbereich insgesamt attraktiver gestalten und zusätzlich Möglichkeiten für die Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung und für Mitarbeiterwohnungen für die ortsansässigen Betriebe schaffen.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurden für die Teilbereiche ursprünglich etwa 300 Wohnungen für die Gesamtentwicklung vorgesehen.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Flächen und der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für Wohnraum für Einheimische und Personalwohnungen den Bebauungsplan gegliedert in die Teilbereiche Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 und Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2. Mit dem Bebauungsplan für den Teil 1 werden die Voraussetzungen für den Wohnraum geschaffen. Die Flächen befinden sich in Verfügbarkeit der Gemeinde. Ausgleichsflächen sind außerhalb des Gemeindegebietes vorgesehen.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 ist entsprechend Zielsetzung des Flächennutzungsplanes die Realisierung von Vorhaben für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur vorgesehen. Darüber hinaus sind weitere Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum in das Gesamtkonzept integriert.
Die Prüfung der Umweltbelange bezieht sich ausschließlich auf die Teilflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1; die Anforderungen an den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 werden unabhängig betrachtet. Dabei werden dann die bereits vom Teil 1 ausgehenden Auswirkungen wiederum als Vorbelastungen berücksichtigt werden müssen.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, Grundstücke für einheimische Familien vorzugsweise mit Kindern und für Mitarbeiter zu schaffen. Entsprechende Angebote für die Bereitstellung des Wohnraums zu geförderten Bedingungen werden parallel zur Bauleitplanung vorbereitet.

Es besteht die Zielsetzung, Wohnraum in Wohnungen sowie im Wohneigentum, gebildet aus Stadtvillen, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat Leitlinien für die Vergabe vergünstigter und nicht vergünstigter Wohnbauflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Diese sind für die weitere Vergabe von Grundstücken zur Umsetzung der Zielsetzungen der Gemeinde zugrunde zu legen.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Aufstellung der Bauleitplanung ist erforderlich, um die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf der Fläche zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Verkehrsanlagen, der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Wohnbebauung zu schaffen. Ohne die Aufstellung der Bauleitplanung ist die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht möglich.
Ebenso ist ohne Bauleitplanung und Prüfung der Umweltbelange die Schaffung der Voraussetzungen für die Bebauung nicht möglich. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden überprüft. Hierzu werden entsprechend dem entstehenden Eingriff entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches festgelegt.
Im Rahmen der Umweltprüfung ist auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung die Auswirkung durch den Verkehrslärm auf die vorhandene Bebauung und die Schutzanforderungen für die geplante Bebauung zu ermitteln.
Unter Berücksichtigung des realen Geltungsbereiches werden die Umweltbelange überprüft. Die Regelung der Umweltbelange erfolgt für den B-Plan Nr. 38 – Teil 1. Für die zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 – 2. Teil ist eine gesonderte Prüfung der Umweltbelange unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Vorbelastungen aus dem Teil 1 erforderlich.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung in ihrer Sitzung am 16. Mai 2013 gefasst. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung in der OZ vom 15./ 16. Juni 2013 bekannt gemacht.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen mit folgendem Geltungsbereich gefasst. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- südöstlich: durch die Klützer Straße
- nordöstlich: durch das Einkaufszentrum an der Klützer Straße
- nordwestlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- südwestlich: durch die Ortslage Wichmannsdorf

Die Plangebietsgrenzen können nachfolgendem Kartenausschnitt entnommen werden.

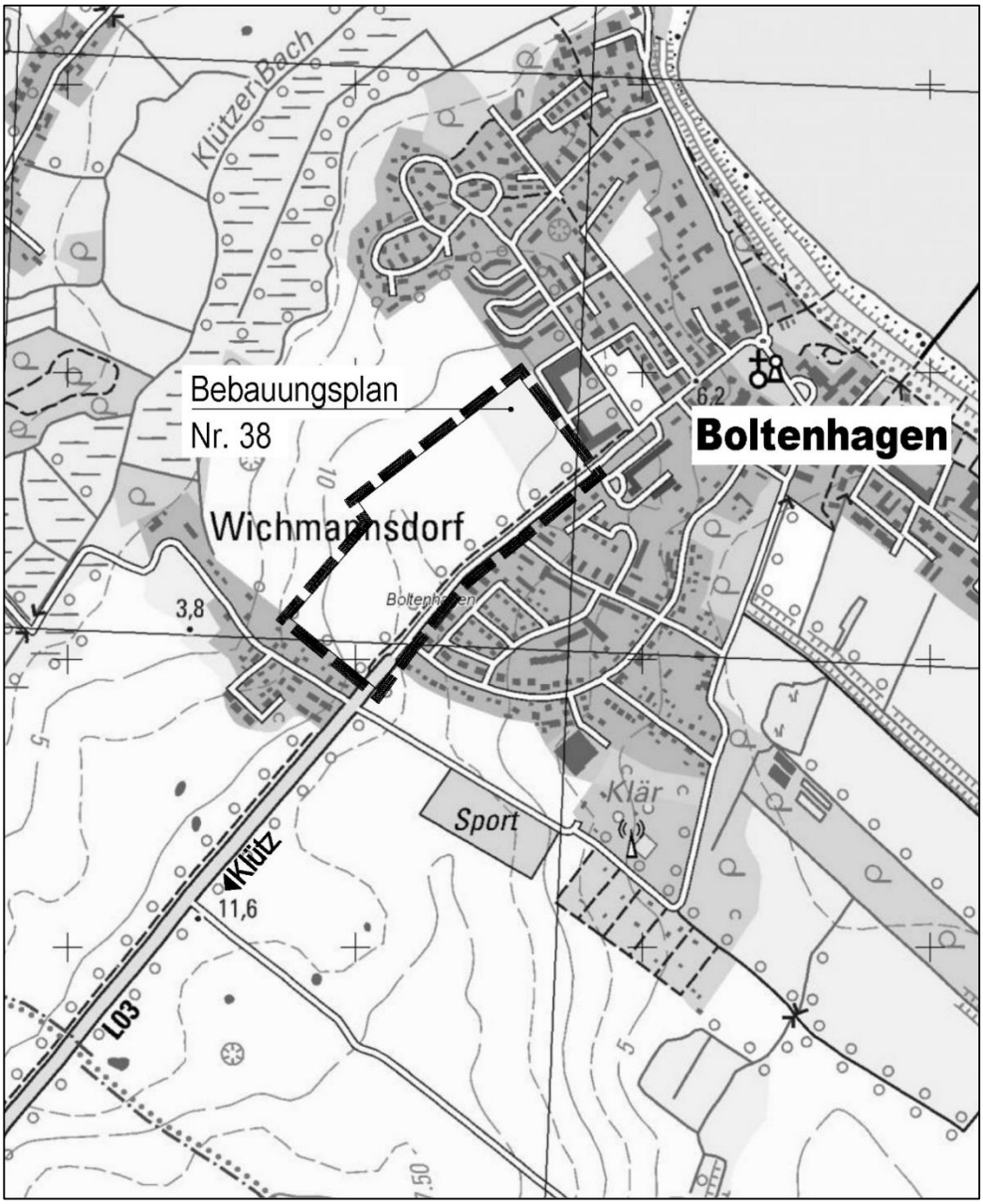


Abb. 1: Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 38

Die Planungsziele für den Bebauungsplan wurden wie folgt formuliert. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Weiterführung der Neugestaltung einer Ortseingangssituation.
- Überprüfung der Herstellung eines Kreisverkehrs zur Anbindung der August –Bebel – Straße und des Plangebietes unter Berücksichtigung der technischen Bemessung.
- Städtebauliche Arrondierung des Gutsdorfes Wichmannsdorf
- Ausgestaltung und städtebauliche Einbindung der Übergänge und Arrondierungen zur Ortslage Boltenhagen
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird Auswirkungen auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben. Eine Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes

vorzunehmen. Hierfür ist das Verfahren zur Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.
Grundzüge der städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind nicht berührt. Dennoch ist eine adäquate Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich.

Im Zuge der Planbearbeitung für den Vorentwurf wurde der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 38 für das städtebauliche Konzept und die gesamtheitliche Bewertung des Standortes mit einem größeren Geltungsbereich betrachtet. Die Flächen wurden in westliche Richtung unter Anlehnung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bau- und Grünflächen in Richtung Klützer Bachniederung ausgedehnt.
Für das weitere Planverfahren wurde mit dem Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 5. Juli 2018 auf der Grundlage des größeren städtebaulichen Rahmenkonzeptes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 für den südwestlichen Bereich festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im gemeindlichen Entwicklungskonzept wurde die Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg durchgeführt. Unter Berücksichtigung der realisierten Bebauungspläne innerhalb des Gemeindegebietes und der in Wohngebieten umfangreich entstandenen Ferienwohnungen hat die Gemeinde ihr Konzept präzisiert. Die Flächen am Ortseingang sind somit für die Absicherung des dringenden Wohnbedarfs für die einheimische Bevölkerung und für Dienstkräfte bzw. Mitarbeiter der in der Gemeinde ansässigen Unternehmen erforderlich.

In einer sehr umfassenden und langen Diskussion mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ihre Zielsetzungen begründet. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse für die Herstellung von Mitarbeiterwohnungen und der Angebote für verschiedene Altersgruppen, auch junge Familien, hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung den Zielsetzungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugestimmt. Dieser Wohnraum soll überwiegend als mitpreisgebundener Wohnraum bzw. nach dem Einheimischenmodell zur Verfügung gestellt werden.
Mit ihrer Stellungnahme vom 07. Dezember 2017 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Zielsetzungen der Gemeinde bestätigt. Allein für die Mitarbeiter wurde dem Bedarf von ca. 170 Wohneinheiten aus raumordnerischer Sicht gefolgt; der zusätzliche mittelfristige Wohnraumbedarf für die ortsansässige Bevölkerung wurden insgesamt 100 Wohneinheiten ermittelt. Die Gemeinde kann am Ortseingang insgesamt somit etwa 270 Wohnungen errichten.
Die Forderung aus dieser Stellungnahme, dass eine Abstimmung der Planung mit dem benachbarten Grundzentrum Klütz zwingend als Grundlage für eine abschließende positive landesplanerische Stellungnahme vorzunehmen wäre, wurde in der Abstimmung am 1. März 2018 mit Vertretern des Amtes für Raumordnung, des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, des Amts Klützer Winkel, des Planungsbüros und den Bürgermeistern der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und der Stadt Klütz diskutiert. Die Gesprächsteilnehmer verständigten sich darauf, dass der vorgenannten Forderung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung auf schriftliche Zustimmung des Grundzentrums Klütz zur Wohnungsbaugröße des

Vorhabens nicht entsprochen wird und zurückgenommen wird. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt dies schriftlich in seinem Gesprächsvermerk vom 19. März 2018.
Das B-Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 kann somit fortgesetzt werden.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 wurde wie folgt begrenzt:

- südöstlich: durch die Klützer Straße,
- südwestlich: durch die Ortslage Wichmannsdorf
- nordwestlich: durch die Ortslage Wichmannsdorf, Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- nordöstlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurden die Stellungnahmen der Behörden und TÖB eingeholt. Dies betraf den gesamten Plangeltungsbereich zwischen der Ortslage Wichmannsdorf und den Einkaufsmärkten im Ostseebad Boltenhagen. Nunmehr erfolgt das Beteiligungsverfahren für den Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 38 - 1. Teil. Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 38 – 1. Teil ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

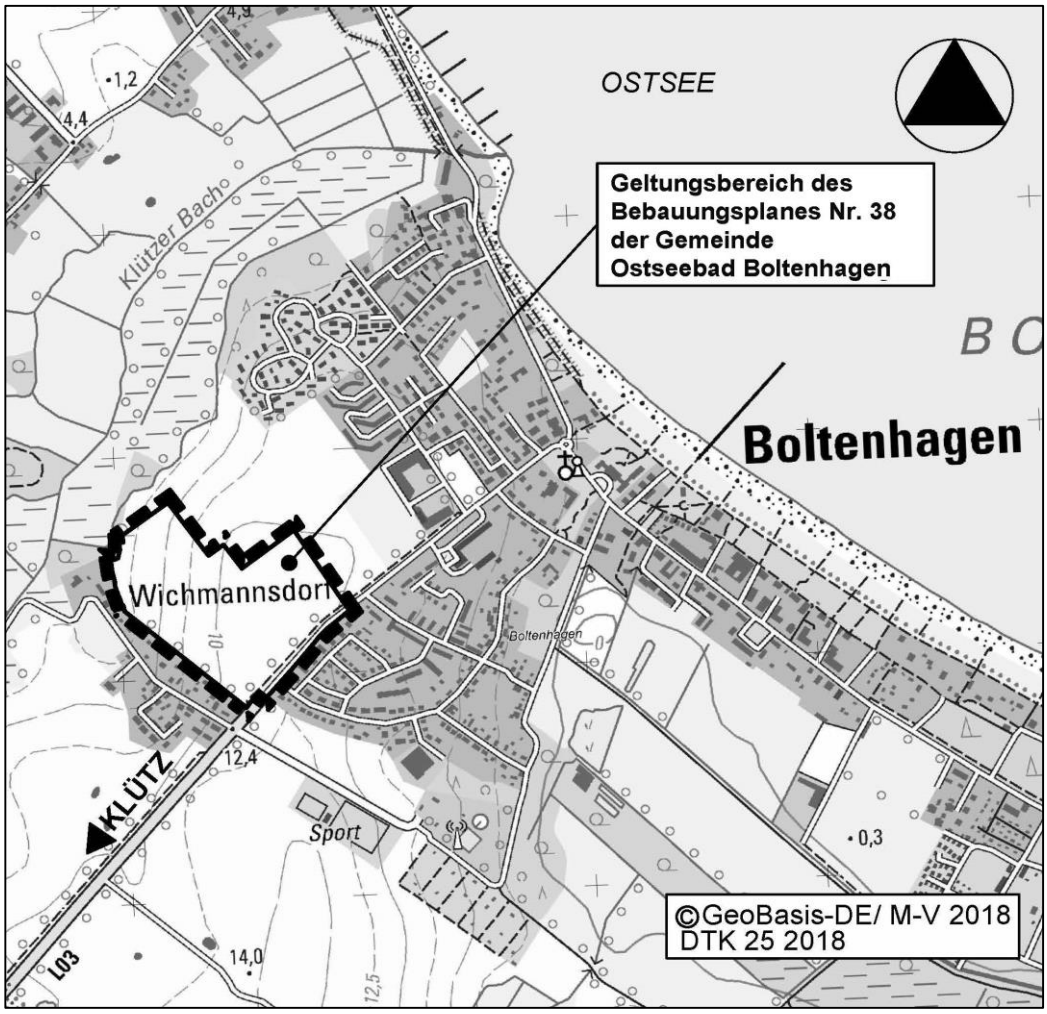


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38

1.4 Plangrundlage

Für den B-Plan Nr. 38 wird die Kartengrundlage, erstellt durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH vom 18. Juli 2018, ETRS 89 – UTM 33 und Höhenbezug DHHN 92 verwendet; die Ergänzung ist zum 12. September 2023 mit dem Lagebezug ETRS 89 – UTM 33 und dem Höhenbezug DHHN 2016 erfolgt.

1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom

15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)**.**

1.6 Fachgutachten

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 20. September 2019
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erschließung Bebauungsplan Nr. 38 - Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH, vorgelegt durch Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen, TÜVNORD, Hamburg, 08.09.2023
- Verkehrsuntersuchung zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen, Projektnummer: IV207122, Endbericht V1.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, vom 20.02.2023
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Erschließung B-Plan Nr. 38 Ingenieurbüro Möller, April 2024
- Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes, Trigenius, dezentrale Energieversorgung, 16.04.2024

1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung mit Umweltbericht, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

1.8 Verfahrensdurchführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 16. Mai 2013 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der OZ am 15./ 16. Juni 2013

ortsüblich bekanntgemacht. Eine frühzeitige Information der Gemeinde hat in den Sitzungen des Bauausschusses und in der Gemeindevertretung stattgefunden.
Es fanden umfänglich Abstimmungen mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen statt. Voraussetzung für die Billigung des Vorentwurfs war die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung Landesplanung vom 7. Dezember 2017 und deren Ergänzung um einen Gesprächsvermerk vom 19. März 2018.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung am 05.08.2018 für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Amtsverwaltung im Amt Klützer Winkel in der Zeit vom 14. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018 frühzeitig unterrichten und sich zu dieser Planung äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch im Rahmen der weiteren Bearbeitung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgewertet und bei der Erstellung des Entwurfs berücksichtigt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 16. Mai 2024 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses finden die Beteiligungsverfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Ebenso wird die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. Wahl des Planverfahrens

Die Aufstellung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 38 - Teil 1 erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Verfahren der Aufstellung der 9. Änderung parallel dazu. Für den Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen eine Prüfung der Umweltbelange mit dem Umweltbericht beizufügen.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

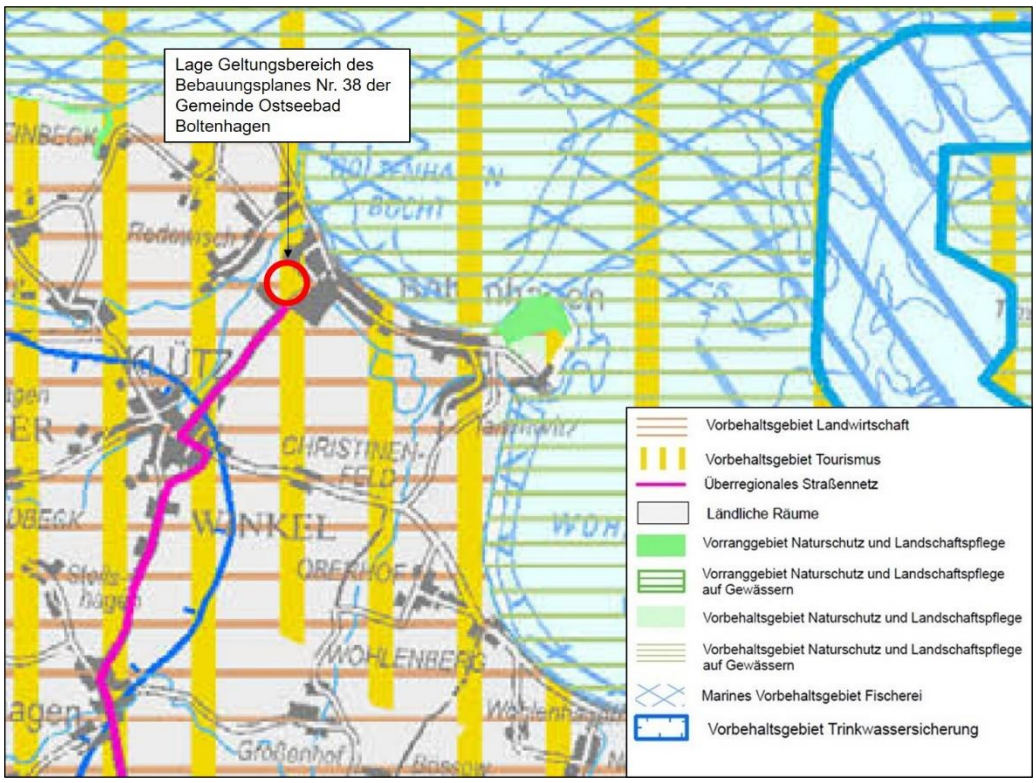


Abb. 3: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 sind für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Darstellungen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Nahbereich dem zentralen Ort Klütz zugeordnet.
- Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.
- Die Ostsee vor Boltenhagen ist als marines Vorbehaltsgebiet Fischerei ausgewiesen.
- Auf der Halbinsel Tarnewitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

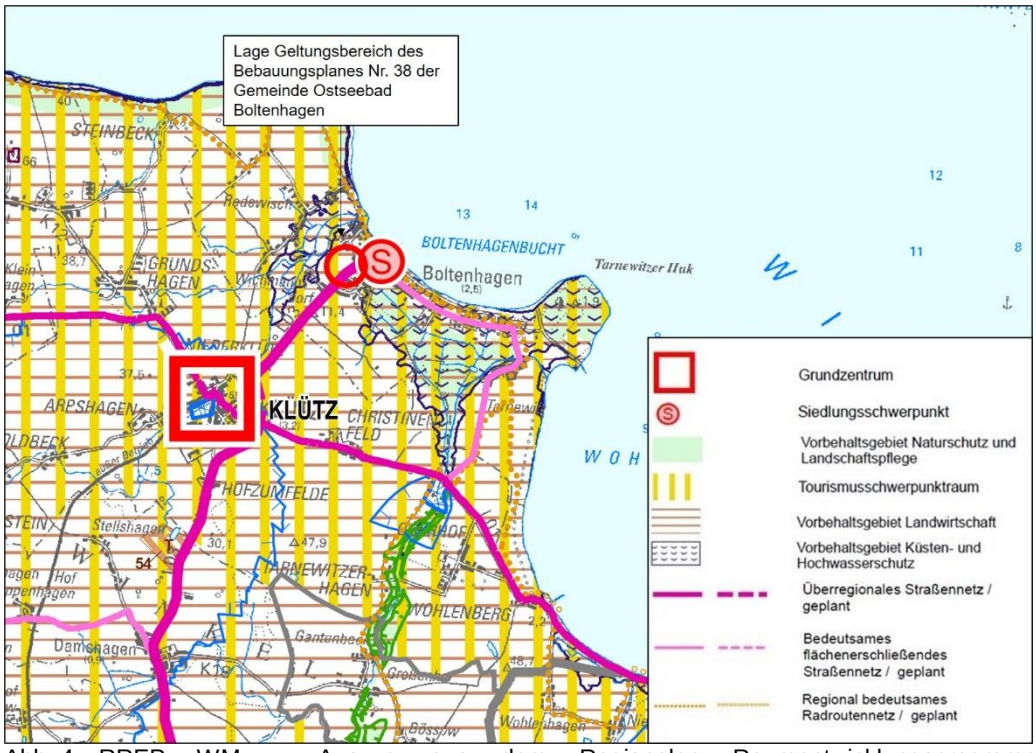


Abb. 4: RREP WM – Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffen:

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin.
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar.
- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbreich Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.

- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrug - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

3.3 Flächennutzungsplan

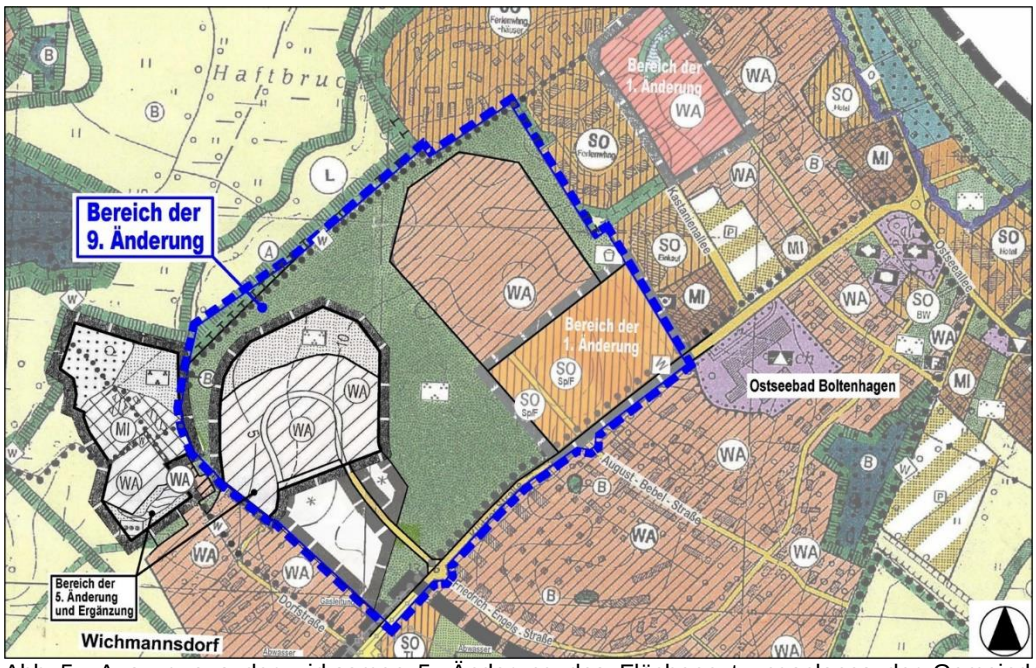


Abb. 5: Auszug aus der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Darstellung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des FNP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfolgt mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet den gesamten Planbereich der Bebauungspläne Nr. 38 – Teil 1 und Nr. 38 – Teil 2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Ursprünglich war die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 gesamtheitlich vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Flächen und der Planungsnotwendigkeit zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum für Einheimische und für Personalwohnungen wird der Bebauungsplan Nr. 38 in die Teile des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 und Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 gegliedert.

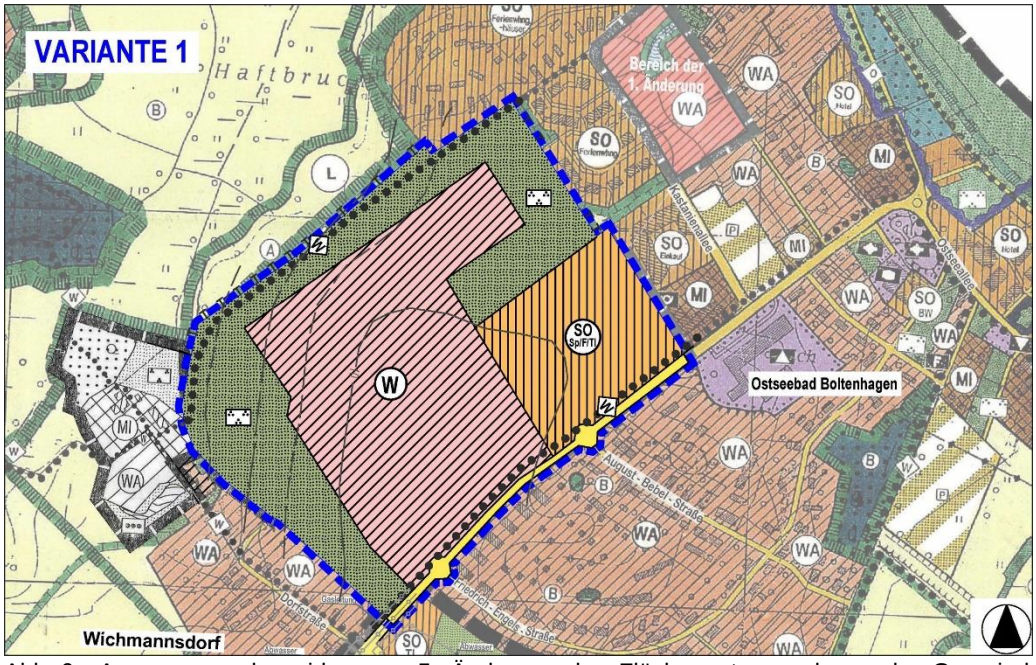


Abb. 6: Auszug aus der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Darstellung der 9. Änderung des FNP – Variante 1

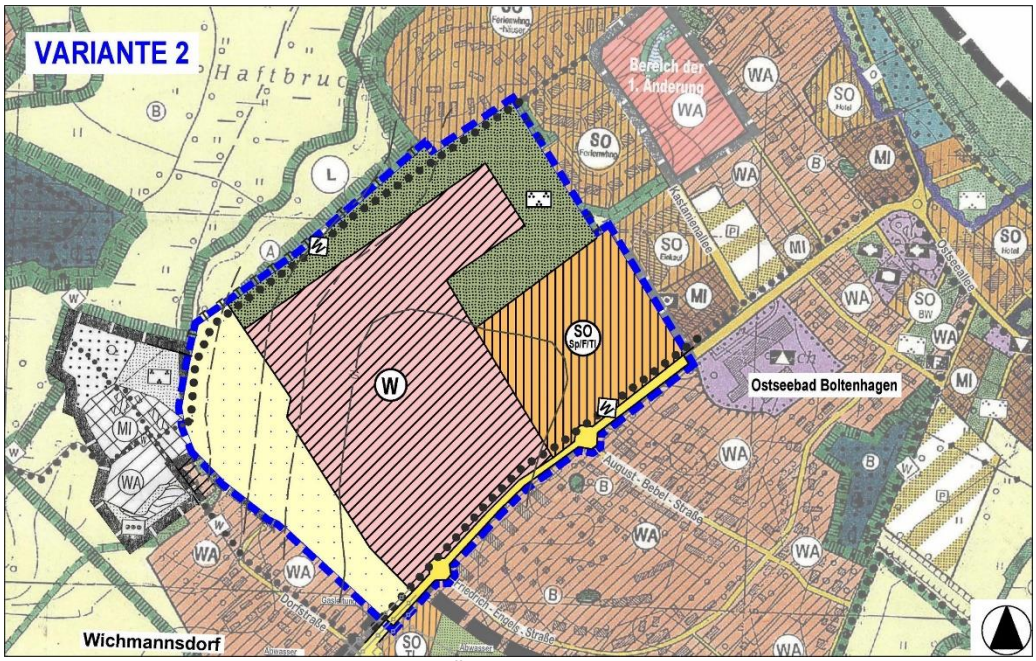


Abb. 7: Auszug aus der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Darstellung 9. Änderung des FNP – Variante 2

Mit dem Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Berücksichtigt wird die Reduzierung des Plangeltungsbereiches für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich des Einzelhandels bei Markant und Aldi.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat zwischenzeitlich entschieden, dass die Variante 2 mit der Aufrechterhaltung von Flächen für die Landwirtschaft zwischen Wichmannsdorf und dem neuen Baugebiet als Zielsetzung zu

verfolgen ist. Deshalb werden im Bebauungsplan auch die ohne Planungsbedarf verbleibenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft belassen.

3.4 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Landschaftsplan vom Mai 2004 vor. Die Darstellung der Bauflächen im Landschaftsplan von 2004 entspricht im Wesentlichen der Darstellung der Bauflächen in der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes. Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren durchgeführt. Unter Berücksichtigung des Erfordernisses zur Bereitstellung von Flächen für dringend benötigten Wohnraum für Einheimische und Personalwohnungen geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass die Planungsabsicht vereinbar ist. Alternativen für eine Ausweisung von Wohnbauflächen an anderen Standorten für diesen Bedarf und für die Bedarfsgruppen bestehen nicht.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist, weil der Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum im Ortseingangsbereich von Boltenhagen aus Klütz kommend abgesichert werden soll und andere Flächen in entsprechend erforderlichem Umfang für eine Wohnbebauung für Mehrfamilienhäuser, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nicht zur Verfügung stehen.

3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Im Folgenden werden die vorhandenen Schutzgebiete im planungsrelevanten Bereich benannt. Eine ausführliche Beschreibung und Darstellung der Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie deren Bewertung erfolgt im Teil 2 „Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht" dieser Begründung.

<u>Natura 2000-Gebiete</u>
Es befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes:

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):
- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“,
  ca. 1,8 km nördlich des Plangebietes
- DE 1934-302 „Wismarbucht“,
  ca. 2,5 km östlich des Plangebietes

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):
- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“,
  ca. 0,5 km nordöstlich des Plangebietes

<u>Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)</u>
Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Plangebietes.

Folgendes Naturschutzgebiet befindet sich in der Umgebung des Plangebietes:

Naturschutzgebiet (NSG):
- „Tarnewitzer Huk“ (NSG_275),
  ca. 2,5 km östlich des Plangebietes

Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Sonstige Schutzkategorien
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens zur Ostsee und des Küstenschutzgebietes Boltenhagen.
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Städtebaulicher Bestand

Die für die Entwicklung der Wohnbebauung vorgesehenen Flächen befinden sich westlich der Klützer Straße. Im Plangebiet selbst ist kein städtebaulicher Bestand vorhanden. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich östlich der Klützer Straße Wohnbebauung und südlich des Plangebietes wird die Ortslage Wichmannsdorf ebenso durch Wohnbebauung geprägt. Die Klützer Straße ist leistungsfähig.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das geltende Recht lässt die Bebauung nicht zu. Der Bebauungsplan wird auch nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Deshalb wird parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan der Flächennutzungsplan im Rahmen der 9. Änderung geändert. Es besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die Fläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beurteilt sich nach § 35 BauGB. Die Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

4.3 Naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich maßgeblich Flächen für die Landwirtschaft, die ackerbaulich genutzt werden. Randliche Strukturen sind durch Gehölzbestände geprägt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich zum Teil ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Begleitend zur Klützer Straße befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

4.4 Bestehende Immissionssituation

Die Flächen des Plangeltungsbereiches befinden sich unmittelbar an der Klützer Straße und sind bereits derzeit dem Verkehrslärm ausgesetzt. Andere nennenswerte und relevante Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche oder Schattenwurf sind nicht bekannt.

4.5 Technische Infrastruktur

In Bezug auf die technische Infrastruktur ist der Bestand zu werten und zu analysieren. Vom Grunde her ist von einer Neuerschließung auszugehen.

4.5.1 Verkehrsinfrastruktur

In Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur ist das Plangebiet an der leistungsfähigen Klützer Straße gelegen.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes befinden sich Hauptleitungen im Bereich der Klützer Straße. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird die Kapazität von Leitungen und Anlagen überprüft. Für das Regenwasser ergeben sich aufgrund der geltenden Versickerungssatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Voraussetzungen für die Entwicklung.

4.6 Sonstiges

Für das Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt. Altlasten oder Gefährdungen im Boden sind der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht bekannt.

4.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebietes, die für die Wohnbebauung vorgesehen sind, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, so dass die Planungsabsicht von sich aus umsetzbar ist.

4.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen am Ortseingang von Boltenhagen in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen planungsrechtlich vorbereitet.
Diese Entwicklung entspricht nicht den Zielsetzungen des Gesetzgebers in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.
Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziele" und "Städtebauliches Konzept") ist es aus städtebaulicher Sicht nicht möglich, Flächen der Innenentwicklung in Anspruch zu nehmen. Für die Realisierung der Planungsziele soll eine Fläche am Ortseingang an der Klützer Straße in Anspruch genommen werden, da hier eine der beiden Hauptverkehrsachsen, über die das Ostseebad Boltenhagen erreichbar ist, in den Ort hinein- bzw. aus dem Ort hinausführt. Diesem Ziel dient auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 auf der östlichen Seite des Ortseingangs aus Richtung Klütz kommend. Damit werden Flächen vor der Ortslage für die Wohnbebauung vorbereitet und somit bereits eine Verkehrsentlastung und auch eine Reduzierung der Auswirkungen durch die Verkehrslärme vorbereitet.
Alternativen, bei denen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, können von der Gemeinde für die Verwirklichung der Planungsziele nicht aufgeführt werden; ebenso keine geeigneten Innenbereichsflächen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Hiermit werden auch die Landwirte erreicht. Darüber hinaus sind außerhalb der Bauleitplanung Abstimmungen zur Bewirtschaftung, ggf. zu Pachtverträgen oder sonstigen Regelungen zu tätigen.
Waldflächen sind durch die vorliegende Planung nicht berührt. Weitere Nachnutzungsstandorte werden unter Berücksichtigung anderer Zielsetzungen für den Wohnungsbau auf Rückbauflächen vorbereitet.

5. Planungsziele und Planungsalternativen

5.1 Planungsziele

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der Voraussetzungen für Wohnbebauung für Einheimische und für Personalwohnungen in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in der Schaffung von Wohneigentum in Form von Stadtvillen, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern für private Nutzung. Innerhalb des Plangebietes sind Grünflächen für den Aufenthalt vorgesehen. Zum Rand des Plangebietes ist eine weiche Ausformung durch Grünflächen und Bepflanzungen vorgesehen. Insgesamt ist eine starke Durchgrünung des Gebietes vorgesehen, die auch entsprechend durch Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Grundstücken realisiert werden soll.

5.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden auf der Ebene der Vorentwurfsphase für den Bebauungsplan überprüft. Hier wurden unterschiedliche Erschließungs- und Ver- und Entsorgungskonzepte sowie Bebauungskonzepte betrachtet. Die Vorzugsvariante wird für die weitere Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 38 - 1. Teil genutzt. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 9. Änderung entsprechend anzupassen. Die Grundzüge der flächenhaften Nutzung innerhalb des Gemeindegebietes für den Bereich zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen werden nicht berührt. Es kommt jedoch zu einer anderen Zuordnung der Bauflächen und der Grünflächen innerhalb des Gebietes. Der Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 2 verbleibt zwischen den Einkaufsmärkten und dem Gebiet für den Teil 1 des Bebauungsplanes Nr. 38. Hier ist neben einer weiteren ergänzenden Wohnbebauung eine Vorhaltefläche für Infrastruktur verschiedener Arten der Nutzungen vorgesehen. Vom Standort her gibt es aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Alternativen. Unterschiedliche Konzepte für die innere Ausgestaltung des Gebietes wurden unter Berücksichtigung der konzeptionellen Überlegungen und der Dichte der Bebauung erörtert und abgestimmt.

5.3 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Entwicklung des Vorentwurfs wurde das städtebauliche Konzept überprüft und bewertet. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat hierfür 3 unterschiedliche Varianten in der Vorentwurfsphase überprüft.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des Vorzugskonzeptes der Variante 3 entwickelt. Weitere Überprüfungen haben in Bezug auf die Topographie des Geländes und die Ausformung der einzelnen Baufelder stattgefunden. Im Zusammenhang mit den vorbereitenden

Untersuchungen wurden auch die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung präzisiert. Hier ist maßgeblich, dass die Bebauung für die Mehrfamilienhäuser unter Berücksichtigung der ortstypischen Bauweisen auf eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss festgelegt wurde. Aufgrund der Empfehlung des Bauausschusses werden anstelle von Gebäuden mit Staffelgeschoss die für die Ortslage Boltenhagen typischen Gebäude mit Steildach vorgesehen.
Im Rahmen der Erörterung und Bewertung des städtebaulichen Konzeptes wurde entschieden die Flächen für Landwirtschaft aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu lösen, weil kein Planungserfordernis besteht.

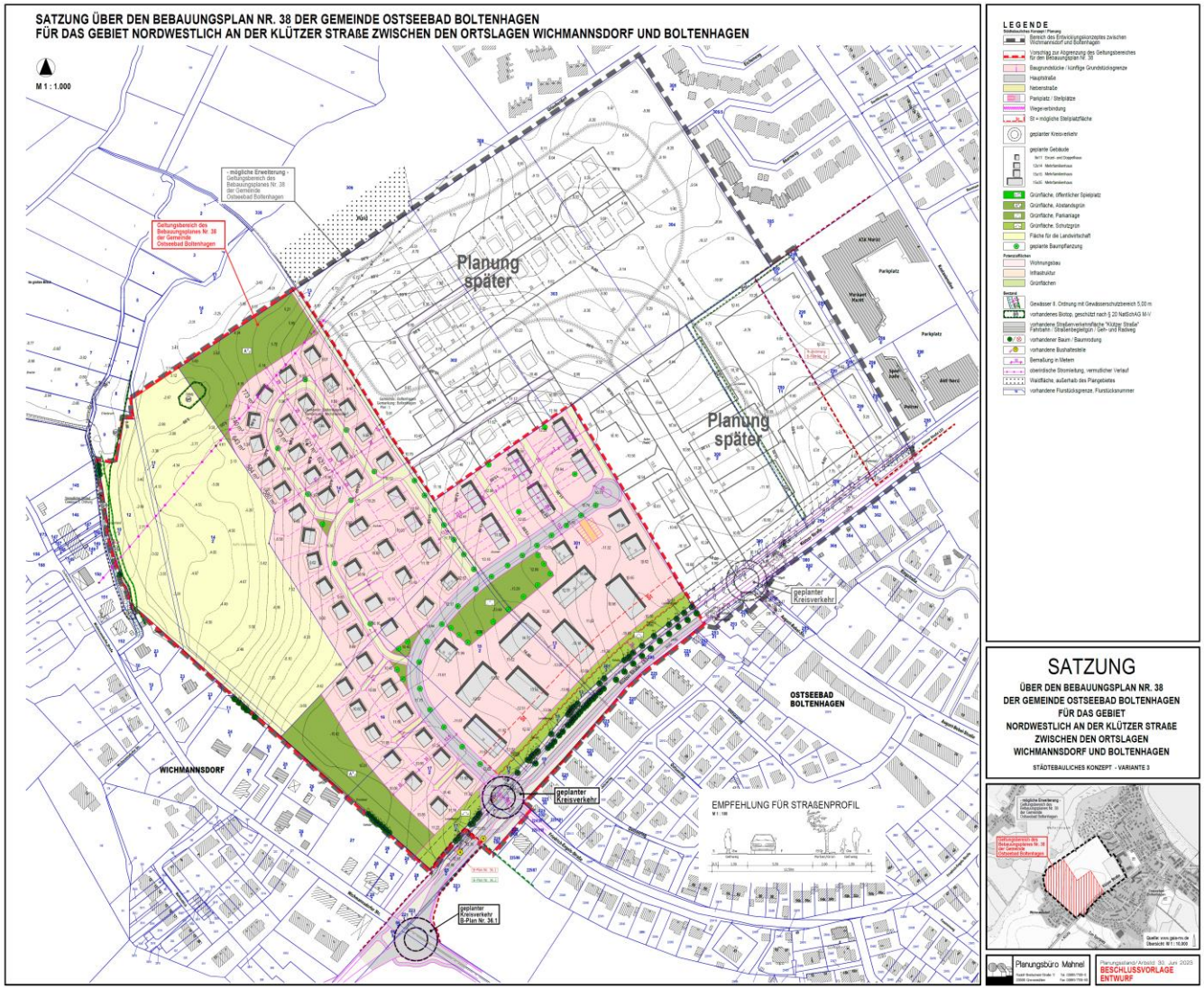


Abb. 8: Städtebauliches Konzept Variante 3

5.4 Kapazitäten

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wurden unterschiedliche Kriterien für Ausnutzungskennziffern bewertet und betrachtet.
Die Zahl der Wohnungen liegt unter den getroffenen Annahmen bei der Bebauung von maximal zweigeschossigen Gebäuden mit Dachgeschoss für die Mehrfamilienhäuser bei 256 Wohnungen für den Teilbereich 1. Bei Errichtung eines zusätzlichen Geschosses würde sich die Anzahl um 42 Wohnungen erhöhen können. Eine detaillierte Betrachtung und Bewertung der tatsächlich realisierten Kapazitäten ist im Rahmen des Monitorings zu überprüfen. Wesentlich ist auch, in welchem Umfang die Einzel- und Doppelhäuser für mehr als 1 Wohnung genutzt werden.

Teil-bereich	Fläche	Gebäude						Wohnungen									
		Länge	Breite	Fläche (brutto)	Reduzierung Faktor	Fläche (netto)	Anzahl Geschosse/ Gebäude	Anzahl der WE/ Ebene ("normal")	DG	durchschnittliche Wohnungsgröße ("normal") [m²]	DG [m²]	Anzahl WE/ Gebäude (max.)	Anzahl der Gebäude bzw. DHH bzw. RH-Scheiben	Anzahl der WE/ ha	Gesamt-anzahl der WE	Geschoss-fläche VG ≙ 1 DG ≙ 2/3	Geschoss-fläche Summe
Nr.	[ha]	[m]	[m]	[m²]		[m²]											
1 (7 MFH)	k.A.	35	15	525	0,75	393,75	2 VG + 1 DG oder 3 VG + 1 DG	6	4	66	k.A.	16 oder 22	7 7		112 oder 154	1.400 oder 1.925	9.800 oder 13.475
1 (4 MFH)	k.A.	14 15	12 15	168 225	0,75 0,75	126 168,75	2 VG + 1 DG 2 VG + 1 DG	2 2	2 2	63 84	k.A. k.A.	6 6	3 1		18 6	448 600	1.344 600
1 gesamt	**2,14**													**64** **oder** **83**	**136** **oder** **178**	./. ./.	**11.744** **oder** **15.419**
2 (EFH)	3,091	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2 *1*	44 *44*	28 *14*	88 *44*	18.550	18.550
2 (DH)	0,386	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1	8	21	8	1.600	1.600
2 (RH)	0,852	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1	24	28	24	3.400	3.400
2 gesamt	**4,329**													**77** *63*	**120** *76*	./.	**23.550**
3 (EFH/ DH) Entwicklungs-fläche	2,440	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2	35 (rund)	29	70	./.	./.
4 (Fläche für Inftrastruktur) Entwicklungs-fläche	4,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	keine Wohngebäude geplant	./.	./.

6. Planfestsetzungen

Die Begründung der Planfestsetzungen wird entsprechend ergänzt. Maßgeblich gilt, dass für Reihenhäuser eine erhöhte GRZ zugelassen wird, die für die Hauptnutzungen gilt. Für Überschreitungen wird jedoch die Deckelung gemäß Baunutzungsverordnung zugrunde gelegt.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, § 1 Abs. 5, 6, 9 und §13a BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

allgemein zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 5, WA 6 sowie WA 7 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen dienen dazu, die Wohnfunktion zu sichern und nur ausnahmsweise Feriennutzungen zuzulassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 darf die festgesetzte zulässig Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

Die Grundflächenzahl für die Reihenhäuser wird mit maximal 0,6 inklusive Überschreitung begrenzt. Es wird zwar eine Grundflächenzahl von 0,5 für die Hauptnutzung zugelassen; jedoch entsprechend Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nur eine GRZ von 0,6 zugelassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigen die Vorgaben, so wie sie im Ort typisch sind. Für Reihenhäuser wird eine höhere Grundflächenzahl für die Hauptnutzung berücksichtigt. Die Kappungsgrenze von 0,6 wird jedoch durch Festsetzungen realisiert.

Höhe der baulichen Anlagen

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) gemäß Festsetzung I.2.3.2 dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (= maximale Oberkante der Gebäude gemäß Planzeichnung–Teil A) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.

Ausnahmen von der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen können für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden.

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird auf die ortstypischen Bauweisen orientiert. Anstelle von Gebäude mit Staffelgeschoss wird auf Gebäude mit Steildach und ausgebautem Dachgeschoss orientiert. Dies wird durch die Festsetzungen berücksichtigt.

Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. (Die Höhenlage der Straße ist nach Vorlage der Gradienten in der Planzeichnung bis zum Satzungsbeschluss zu ergänzen).

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

Die Festsetzungen zur Höhenlage werden entsprechend bis zum Satzungsbeschluss durch die Vorgabe der Gradientenhöhe der Straße ergänzt.

6.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse ist baugebietsbezogen festgesetzt. Das Dachgeschoss ist als ausgebautes Nicht-Vollgeschoss zulässig.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte hiermit klarstellen, dass ein ausgebautes Dachgeschoss ausdrücklich gewünscht ist.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

Im Teilgebiet WA 1.1 gilt die abweichende Bauweise (a), ansonsten gilt die offene Bauweise. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.
Die Bauweise berücksichtigt die Anforderungen für die Bebauung innerhalb der einzelnen Teilgebiete.

6.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 muss die Größe der Baugrundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, mindestens 600 m² und der Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.
Unter Berücksichtigung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird die Grundstücksgröße festgesetzt. Zu kleine Grundstücke sollen ausgeschlossen werden.

6.6 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (bestehend aus WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3) sind die Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze oder in Tiefgaragen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind Stellplätze und Garagen in einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie (entlang der Straßenverkehrsfläche) von 5,00 m unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der

hofseitigen/rückwärtigen Baugrenze zulässig. Der Abstand der Stellplätze und Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen.

Folgende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig:
- Windenergieanlagen,
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht.

Nebenanlagen gemäß des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für:
- Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken,
- Einfriedungen,
- Eingefriedete Standorte für Abfallbehälter.

Mit den Festsetzungen sollen die Zielsetzungen für eine gesamtheitliche Ausgestaltung des Plangebietes gewährleistet werden und eine lebenswerte Wohnumgebung gesichert werden.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf in den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 bei zwei Wohnungen, eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

Diese Festsetzungen dienen dazu, den ausgesprochenen Wohncharakter für Einwohner zu sichern. Unter Berücksichtigung von Finanzierungsmöglichkeiten für die Dauerwohnnutzung sind insbesondere in den Gebieten für die Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern auch untergeordnet Ferienwohnnutzungen zulässig.

6.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Breite der Zufahrten von der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen und Garagen darf eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Für den Anschluss an den Wohnweg sind Zufahrten bis zu 5,00 m Breite zulässig. Mit dieser Forderung wird entsprechend auf die jeweiligen Anforderungen gemäß Straßenkategorie reagiert.

6.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll auf die Bewahrung der Grundstückssituation und der topographischen Situation am Standort reagiert werden. Eine umfassende Änderung der Höhen im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

6.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) und des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste (WBV) zu belasten. Es umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen. Das Leitungsrecht umfasst die Rechte und die Befugnis der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen im Gebiet WA 1.1 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorger und mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Durch diese Festsetzungen wird die Anforderung für Ver- und Entsorger beachtet. Ebenso werden die Belange für die Allgemeinheit berücksichtigt. Somit soll gesichert werden, dass ein Durchgang aus dem Baugebiet auf die Ostseeallee möglich wird. Die Durchwegung durch den Lärmschutzwall soll zulässig sein. In nördliche Richtung soll die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser über die Flächen gewährleistet werden.

6.11 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

<u>Aktive Schallschutzmaßnahmen</u>
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme als Lärmschutzwall oder als Lärmschutzwand oder als Kombination aus beiden zulässig. Der Lärmschutzwall ist mit einer Wallsteigung beidseitig 1:1,5 zu errichten. Die Wallkuppe ist mit einer Breite von mindestens 1,00 m herzustellen. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzmaßnahme ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche A mit einer Länge von mindestens 70,00 m und innerhalb der

gekennzeichneten Fläche B mit einer Länge von mindestens 215, 00 m und mit einer Höhe jeweils von mindestens 3,00 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der Klützer Straße zu errichten. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Innerhalb der Flächen für die Schallschutzmaßnahme ist ein Gehweg zulässig, sofern weiterhin die Schutzwirkung des Lärmschutzwalles/der Lärmschutzmaßnahme erhalten bleibt.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den konkreten Lärmimmissionsdaten für das Objekt geringere Anforderungen an den Schallschutz für schutzbedürftige Objekte in der Umgebung ergeben. Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und

Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens vom 08.09.2023 abzuleiten. Die zugrunde zu liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind in der Nebenzeichnung (entsprechend Anhang 4 des o.g. Schallgutachtens) als Bestandteil der Satzung dargestellt.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts LrN > 45 dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Der Bereich mit einem Beurteilungspegel LrN > 45 dB(A) ist in der Planurkunde durch eine Linie dargestellt (auf der Grundlage des Anhangs 3.3.2 des Gutachtens, Rasterlärmkarte Verkehr V2 „Prognose Planfall 2023 mit Hub“, Rechenhöhe 1.

OG tags und nachts (V2a-Kreisverkehre an der Friedrich-Engels-Straße und August-Bebel-Straße).

In dem gesondert umgrenzten straßennahen Bereich im WA2-Gebiet (zur Klützer Straße hin) muss bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Klützer Straße abgewandt sein.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
oder:
Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9

Andere immissionsschutzrechtliche Vorschriften bleiben von dieser Regelung unberührt.

Anmerkung: Im Regelfall ergibt sich diese Anforderung von selbst; vorsorglich wird jedoch von der Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht.

Mit den Festsetzungen für Schallschutz werden die Anforderungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse abgesichert. Auf die Anforderungen für Luftwärmepumpen wird mehr aus redaktionellen Gründen eingegangen. Im Genehmigungsverfahren wären diese Belange ohnehin zu beachten.

6.12 Aufschiebend Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der Klützer Straße sind die Bebauungen im straßennahen Bereich der Klützer Straße im Gebiet WA1.1 und WA2 erst dann zulässig, wenn die Schallschutzmaßnahme im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit einer Oberkante von mindestens 3,00 m über der Höhenlage der Straßenachse (Gradientenhöhe) errichtet ist oder öffentlich rechtlich gesichert ist, dass diese Maßnahme spätestens bei Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den genannten Gebieten errichtet ist.

Mit dieser Festsetzung wird auf die Anforderungen des ausreichenden Schallschutzes reagiert. Der Wall ist vor Realisierung von Baumaßnahmen zu sichern.

6.13 Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

6.13.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz der gemäß NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Klützer Straße sind Ein- bzw. Ausfahrten von und zur Klützer Straße unzulässig. Ansonsten sind bauliche Maßnahmen nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.

Als Ausgleich für 6 Rodungen und für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich innerhalb des Plangebietes sind 6 Ersatzbäume im Plangebiet anzupflanzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, etc.) Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:
Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.
Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).
Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.
Unzulässig sind insbesondere:
flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

Schottergärten sind innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

Diese Festsetzungen dienen den Belangen des Artenschutzes. Unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Beleuchtung werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Für die ggf. erforderliche Rodung von Bäumen werden die Ersatzpflanzungen geregelt. Die Schutzmaßnahmen für die Bäume sind erforderlich, um diese dauerhaft zu sichern.

6.13.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Ab. 1 Nr. 15, Nr. 25a und b und Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz des Baumbestandes sind die DIN 18920[1] – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4)[2] zu beachten:

a. Zum Schutz vor mechanischen Schäden durch Baustellenfahrzeuge sind alle zu erhaltenden Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Ist eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu schützen.

b. Der Wurzelbereich darf durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial nicht belastet werden. Ist dies während der Bauzeit nicht möglich, soll die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden und gleichzeitig mit mind. 20 cm wasserdurchlässigem Material abgedeckt werden. Hierauf soll eine feste Auflage zum Befahren (z.B. aus Bohlen oder Stahlplatten) gelegt werden.

c. Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 2,50 m betragen. Ist dieser Mindestabstand im Einzelfall zu unterschreiten, muss der Bodenabtrag im Wurzelbereich in Handarbeit erfolgen. Wurzeln ab 2 cm Durchmesser dürfen nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollen sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsstoffen behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Müssen im Wurzelbereich Bauwerksgründungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 m voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern.

Sollte sich abzeichnen, dass trotz der ergriffenen Vorkehrungen ein nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde oder nach Landesrecht geschützter Baum nicht dauerhaft erhalten werden kann, sind die Gemeinde bzw. der Kreis NWM bei nach § 18 und § 19 LNatSchG M-V geschützten Bäumen zu informieren und entsprechend Ersatz vorzunehmen.

---

[1] Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

[2] Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen.

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese sind Rasen- oder Wiesenflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Innerhalb der Grünfläche am nordwestlichen Plangebietsrand ist die Herstellung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig.
Innerhalb der Grünfläche im südwestlichen Planbereich sind Anlagen zur Wärmeenergiegewinnung, Erdwärmesonden zulässig.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den Planstraßen A und B sowie an den Wohnstraßen W1 und W2 standortheimische Laubbäume aus gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Pflanzabstand entlang der Planstraßen A und B darf nicht mehr als 15 m betragen. Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 cbm durch wurzelbarem Raum herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,00 m breit unbefestigt anzulegen.

Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze aus gebietseigenen Herkünften gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm,
Bäume 2. Ordnung:	Heister, Höhe mind. 150/175 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.
Obstbäume:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher:	mind. 80/100 cm.

Bäume 1. Ordnung:	Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer Linde (Tilia platyphyllos).
Bäume 2. Ordnung:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Rot-Dorn (Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet`).
Obstbäume, alter Sorten:	Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (Pyrus), z.B. “Augustbirne“, „Graf Moltke”, Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.
Sträucher:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),

Hasel (Corylus avellana),
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
Rain-Weide (Ligustrum vulgare),
Schlehe (Prunus spinosa),
Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.),
Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

Die vorgenommenen Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

In den Baugebieten WA 2 bis WA 7 ist je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche mindestens

- 1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität
- oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen als Mindestqualität

zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zur Eingrünung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen eine mindestens einreihige, standortheimische Laubholzhecke anzupflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen maximal 1 m.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Dachflächen von Nebengebäuden vollständig mit einer Dachbegrünung mit einem humusierten Aufbau ≥ 10 cm flächendeckend mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gras-Kräutermischungen vorzunehmen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten; Flächen unterhalb von Solaranlagen sind gemäß Satz 1 zu begrünen.

Zuordnung der Ersatzbäume für Rodungen
Innerhalb des Plangebietes festgesetzte Anpflanzungen für Einzelbäume dienen als Ersatz für Rodungen.

Für die in den Allgemeinen Wohngebieten und im Plangebiet festgesetzten Standorte für Baumanpflanzungen sind Anpflanzungen gemäß Festsetzung unter I./ 13.2.6 vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kommunikation sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutz ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Abhängigkeit von der Wahl der Schallschutzmaßnahme sind die Anpflanzungen vorzunehmen.

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind im Grunde selbstredend. Die Gemeinde trifft diese Festsetzungen, um Anpflanzungen und vorhandene Gehölze dauerhaft zu sichern. Sie trifft ebenso die Festsetzungen, um zu sichern, dass heimische standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Die Realisierung der Maßnahmen im Vollzug ist entsprechend zu kontrollieren.

6.14 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der öffentlichen Flächen und bei Erfordernis auch auf privaten Grundstücksflächen zulässig.

Nach derzeitigem Stand wird es nicht erforderlich, konkrete Festsetzungen für technische Anlagen vorzugeben. Es wird jedoch ausreichend Raum auf öffentlichen Flächen gegeben, um Flächen für die Ver- und Entsorgung zuzulassen und zu realisieren.

6.15 Höhenlage Baugebiet (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Auf den Flächen der festgesetzten Baugebiete dürfen die Geländehöhen zur Angleichung an das Straßenniveau auf die Höhe der Fahrbahn angehoben oder abgetragen werden.

Mit dieser Festsetzung wird geregelt, dass die Grundstücke entsprechend Straßenniveau hergestellt und angeglichen werden können, ohne jedoch das Gesamtgefüge der Geländesituation zu verändern.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt, die Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in Bezug auf Außenwände und Dächer in einer gesonderten Gestaltungssatzung festzuhalten. Maßgeblich städtebaulich bewertend werden Festsetzungen zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und zur Regelung für Abfallbehälter und für die Einfriedungen getroffen. Eine Einschränkung der Werbeanlagen ist ausdrücklich gewünscht.

7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Anmerkung:
Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden werden in einer gesonderten Gestaltungssatzung getroffen.

7.2 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und/ oder Rasengittersteinen und/ oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.
Innerhalb des Plangebietes sind je Wohnung in den Gebieten WA 2 bis WA 7 mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für das Gebiet WA 1 (gebildet aus den Gebieten WA 1.1 bis WA 1.3) sind 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu angrenzenden Erschließungsstraßen aufweisen. Der Zufahrtsbereich zu diesen Stellplätzen darf ausnahmsweise für weitere Fahrzeuge zum Aufstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

Mit diesen Festsetzungen wird Vorsorge dafür getroffen, dass ausreichend Stellplätze für die Absicherung des privaten Bedarfs hergestellt werden müssen. Unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsgrundsatzes werden die Vorgaben für den Ausbau der Stellplätze getroffen.

7.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Abfallbehälter
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken
Im Plangebiet sind Steine oder ähnliche mineralische Materialien als flächenhaftes Gestaltungsmittel für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nur bis zu einer Größe von 5,00 m² zulässig. Ausgenommen davon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um Vorgaben für die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken zu treffen und dem Nachhaltigkeitsgrundsatz entsprechend unversiegelte Flächen zu bewahren.

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

Als Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu

pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen. Zusätzliche Zäune, die auf der straßenabgewandten Seite in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind, dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Diese Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Zäune und Hecken zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen innerhalb des Abstands von der Straßenbegrenzungslinie bis zur straßenzugewandten Baugrenze eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Als Einfriedung entlang der äußeren und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Zäunen auf dem jeweiligen Grundstück in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche des Geländes.

Einfriedungen der Gemeinschaftsstellplätze sind nur als Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Hauptstraßen zu gewährleisten und zu sichern. Darüber hinaus soll ein gesamtheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

7.5 Sonstige bauliche Anlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis einer Größe von 2,00 m² zulässig. Entsprechend der Vorgaben für die Sicherung der Wohnumgebung wird die Größe von Werbeanlagen beschränkt.

7.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.
(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

8. Immissions- und Klimaschutz

8.1 Immissionsschutz – Lärm

Für die Bewertung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde die verkehrstechnische Untersuchung von Logos zur Verkehrsentwicklung durch die Bebauungspläne Nr. 36.1 und 38 als worst case zugrunde gelegt. Auf der Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen durch den Verkehrslärm bewertet und entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Unter Einhaltung der Festsetzungen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Maßgebliche Voraussetzung ist die Errichtung des Lärmschutzwalles für die Schaffung

ausreichender Außenwohnbereiche. Nähere Ausführungen hierzu sind Bestandteil des Umweltberichtes.

8.2 Immissionsschutz – Gerüche

In Bezug auf Beeinträchtigungen durch Gerüche ergeben sich keine Anhaltspunkte; sodass keine weiteren Untersuchungen in Bezug auf Geruchsbelastungen erforderlich sind. Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehende Gerüche sind hinzunehmen. Aufgrund des Abstandes zu den vorhandenen und geplanten Sportanlagen und zur Kläranlage in Boltenhagen und näher daran liegende schutzbedürftige Bebauung ergeben sich keine Anforderungen an den Schutz vor Gerüchen.

8.3 Klimaschutz

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Planung ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.
Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Gemäß Vorgabe des Energiekonzeptes ist eine regenerative Energieerzeugung möglich und zulässig. Hierzu wird auf die entsprechenden Hinweise in der Begründung verwiesen. Auf zwingende Festsetzungen für Standorte und Flächen für Erdwärmesonden wird verzichtet. Die Errichtung in Baugebieten und in Grünflächen wird jedoch auch nicht ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz neben der Energieerzeugung ist somit nicht erforderlich.

9. Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße (L03) (Boltenhagen-Klütz-Grevesmühlen) und über die Anbindung am Eulenkrug als überregionale Anbindung erschlossen. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt, die L 03. Das Plangebiet des Bebauungsplanes

liegt östlich der Klützer Straße, die die Hauptverkehrsachse zwischen Klütz und Boltenhagen (Landesstraße L 03) bildet.
Auf der Grundlage des "Regionalen Radwegekonzeptes Westmecklenburg" wurden entlang der Landesstraße L 03 "Klützer Straße" regionale und überregionale touristische Radwege ausgewiesen. Hier verlaufen die regional bedeutsame Radtour "T2" sowie der überregional bedeutsame Radrundweg "Westlicher Backstein-Rundweg".
Haltestellen des ÖPNV (an der Klützer Straße) sollen weiterhin genutzt werden.

Für die Bewertung der zukünftigen Anforderungen an das Straßennetz wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch Logos durchgeführt. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Anbindepunkte des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz überprüft. Danach ergibt sich als Empfehlung ein 4-armiger Knotenpunktausbau. Unter Berücksichtigung der ggf. zukünftig veränderten Anforderungen wird Fläche wie für einen Kreisverkehr vorgehalten.
Die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend Bedarf ausgewiesen. Neben den Hauptverkehrsflächen mit einer Trennung der Funktionsflächen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer werden gemischte Verkehrsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung berücksichtigt. Für einzelne Bereiche werden private Stichwege als ausreichend angeboten.
Durch die Flächenfestsetzungen wird ausreichend Vorsorge für die verkehrliche Erschließung gegeben. Zusätzlich ist eine Überfahrung der Flächen für Mehrfamilienhäuser über die Flächen für Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Es ist ein Ringschluss zwischen den öffentlichen Straßen möglich, der durch Flächenfestsetzungen mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorbereitet wird.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasserversorgung

Die geplante Trinkwasserversorgung des neu zu erschließenden Gebietes erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die geplante Transportleitung liegt maßgeblich in Trasse wie die geplanten Schmutz- und Regenwasserleitungen.

Die Einspeisestelle in das Ortsnetz befindet sich südlich des Bebauungsplanes im Seitenbereich der Klützer Straße (vorh. Leitung DN 200 AZ). Die Versorgungssicherheit ist gegeben.

Die Planung ist so vorzunehmen, dass die Bedarfsmengen auch für die später zu realisierenden Teilbereiche bereitgestellt werden können. Sofern sich Anforderungen aus der Entwurfsplanung des beauftragten Ingenieurbüros ergeben, sind diese dann im Rahmen von Festsetzungen zu berücksichtigen.

10.2 Abwasserbeseitigung

10.2.1 Schmutzwasserableitung

Im B-Plangebiet sind zur Sammlung des Schmutzwassers Freispiegelleitungen sowie Grundstücksanschlüsse zu verlegen. Aufgrund des abschüssigen Geländes in nördliche und nordwestliche Richtung und zur Sicherstellung einer

problemlosen Schmutzwasserentsorgung wird das Schmutzwasser zu einem Pumpwerk geleitet, das im Nordwesten des Plangebietes anzuordnen ist. Das dort gesammelte Schmutzwasser wird dann über eine Abwasserdruckleitung zur Kläranlage in Boltenhagen geleitet.
Die genaue Lage der geplanten Trassen und die Dimensionierung des Pumpwerkes werden im Rahmen der Entwurfsplanung für die Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Möller festgelegt. Sofern sich Anforderungen an Festsetzungen ergeben, sind diese aufgrund der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

10.2.2 Niederschlagswasserableitung

Die Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen kann voraussichtlich nur durch den Bau einer geeigneten Rückhaltung umgesetzt werden. Zwangspunkte stellen die mögliche Ableitungsmenge in das vorhandene System, die Forderungen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und das bewegte Gelände dar.
Vorhandenen Drainagen sind zum Teil bekannt. Der Abfluss von Drainagewasser ist in jedem Fall zu gewährleisten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden folgende Maßnahmen für die Umsetzung vorgeschlagen:

1. Bau eines zentralen Regenwasserkanals mit Grundstücksanschlüssen – hierfür sind entsprechend öffentliche Flächen im Plangebiet vorhanden
2. Vorsehen von Flächen für mögliche Regenwasserrückhaltungen – die entsprechenden Flächen wurden abgestimmt und befinden sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes auf Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese. Eine genaue Ausgestaltung erfolgt mit Fortschritt der technischen Planungen.
3. Wiederherstellung bzw. Instandsetzung des Grabens im Waldbereich – hier handelt es sich um Flächen, die außerhalb des Plangebietes liegen und die im Weiteren dann zu betrachten sind. Die naturschutzfachlichen Anforderungen sind zu erfüllen.
4. Festsetzung einer GRZ von 0,3 für Teilbereiche des Plangebietes – unter Berücksichtigung des planerischen Konzeptes werden diese Grundflächenzahlen von 0,3 zuzüglich der Überschreitung für die Gebiete mit Einzel- und/ oder Doppelhäusern festgesetzt. Dies wird für diese Grundstücke ausreichen und genügen. Optimierungen können im Weiteren noch vorgenommen werden.
5. Festsetzung einer Grünbedachung für Teilbereiche des Plangebietes – hierzu hatte sich die Gemeinde konzeptionell verständigt. Anforderungen sollen ggf. im Zuge einer Gestaltungssatzung noch getroffen werden. Nach derzeitigem Stand der Dinge und der konzeptionellen Überlegung ist die Errichtung von Gebäuden mit Steildächern vorzusehen, die nicht vorzugsweise für eine Dachflächenbegründung geeignet sind. Für Nebengebäude ist jedoch die ausschließliche Verwendung von begrünten Dächern die Zielsetzung.

Es besteht die Absicht, Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorzusehen. Konkrete Vorgaben aus der technischen Planung liegen bisher nicht vor. Entsprechende Ergänzungen sind somit im Weiteren bei der Vorbereitung der technischen Planung zur Verfügung zu stellen; ggf. sind

dann entsprechende Festsetzungen zu treffen, um die Umsetzung des Konzeptes zu sichern. Konkrete Vorgaben für den öffentlichen und für den privaten Bereich, die als Festsetzungen übernommen werden könnten, liegen bisher nicht vor.
Dimensionierungen der Leitungen und Planungen der Rückhaltungen (Staukanal, Rigolenfüllkörper, Regenwasserrückhaltebecken) erfolgen im Zuge der Entwurfsplanung der technischen Planung. Somit sind dann ggf. Ergänzungen in den Festsetzungen erforderlich.
Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, inwiefern die Flächen des Plangebietes für die beabsichtigte Regelung genügen.

10.3 Löschwasserbereitstellung

Gemäß § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in Verbindung mit dem DVGW Arbeitsblatt W 405 liegt die Zuständigkeit für den vorbeugenden Brandschutz bei den Gemeinden. Die Sicherstellung der Versorgung mit Löschwasser ist Bestandteil dieser Aufgabe.
Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 ist Wohnbebauung vorgesehen. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung mit Grünbedachung ist zunächst davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf bei 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden liegt.
Aufgrund der Größe des Gebietes sind mehrere Löschwasserquellen anzuordnen, um eine flächendeckende Versorgung sicherzustellen. Die Möglichkeiten der ortsansässigen Feuerwehr sind hierbei in die Planungen einzubeziehen. Für das hier vorgelegte Konzept wird zunächst ein möglicher Löschradius von 300 m zu Grunde gelegt.
Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen bringen die Hydranten Nr. 45 (gegenüber der Einfahrt zur Schule) und Nr. 1095 (Abzweig Wichmannsdorf) entlang der Klützer Straße mindestens 48 m³/h, jedoch weniger als 96 m³/h.
In das Trinkwassernetz des Bebauungsplanes Nr. 38 sind in Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen weitere Hydranten zu platzieren.

Dennoch ist das Trinkwassernetz als alleiniger Löschwasserlieferant nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ausreichend.
Eine sinnvolle Ergänzung zu der Löschwasserbereitstellung im Trinkwassernetz stellt der Bau unterirdischer Löschwasserbehälter dar.
Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 ist die Platzierung von zwei Behältern an für die Feuerwehr zugänglichen Stellen angezeigt. Innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 ist eine Zisterne im Bereich der Mehrfamilienhäuser vorgesehen und im Plan dargestellt. Die Größe der Zisternen von jeweils 100 m³ Nutzinhalt liefert die Differenz der im Trinkwassernetz fehlenden 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden.

In den technischen Planunterlagen finden sich entsprechende Darstellungen als Orientierungswert.
Der im Rahmen der technischen Planung dargestellte Löschbereich um die Entnahmestellen (Radius von 300 m) zeigt, dass durch die angedachten Maßnahmen eine flächendeckende Bereitstellung von Löschwasser möglich ist.
Die gesamtkonzeptionelle Bearbeitung im Teil 2 ist zum späteren Zeitpunkt auf der Grundlage der technischen Planung vorzunehmen.

10.4 Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Die bestehenden Trassenführungen werden bei der Erschließung des Plangebietes in Bezug auf eventuelle Baufreimachungen berücksichtigt.
Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Die E.DIS AG hat gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung keine Bedenken geäußert. Es werden die allgemeingültigen Hinweise des Versorgungsträgers beachtet.
Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

10.5 Gasversorgung

Innerhalb des Plangebietes ist eine Wärmeversorgung durch regenerative Energien vorgesehen. Eine Versorgung durch Gas und die Bereitstellung aus dem Netz der Hanse Werk AG ist nicht vorgesehen. Unabhängig davon ist der Bestand an Versorgungsleitungen in Bezug auf Überbauungen zu berücksichtigen. Leitungsbestände befinden sich innerhalb der Klützer Straße.
Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Im Falle vorhandener Gasleitungen sind diese bei der Freilegung gegen Beschädigungen zu sichern.

10.6 Kaltwärmenetz zur Energieerzeugung

Durch die mit der Bewertung der Wärmeerzeugung beauftragten Ingenieure von Trigenius, dezentrale Energieversorgung, wurde eine Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes gegeben.

Bezugnehmend auf die vorangegangene Machbarkeitsprüfung eines kalten Wärmenetzes im Bereich des zu erstellenden Bebauungsplans 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aus dem November 2022 sowie der nachfolgenden Diskussionen und Korrespondenz wird für den B-Plan Nr. 38 ein kaltes Wärmenetz mit Sondenfeld zur Versorgung empfohlen.
Die entsprechenden Erläuterungen zum Funktionsprinzip sind Kapitel 5.1 der genannten Machbarkeitsprüfung zu entnehmen.
Eine konkrete Bemessung der vorgeschlagenen Lösung ist, basierend auf dem seinerzeitigen Planungsstand des Bebauungsplans, in Kapitel 5.2. ausgeführt. Hierbei dürfte die Auslegungsvariante II des Sondenfeldes der Flächenkulisse des aktualisierten Planstandes nach erster Einschätzung am nächsten kommen. Danach wurde seinerzeit ein Bedarf an 85 Erdwärmesonden à 100m Tiefe ermittelt.
Diese Angaben stellen den Planungsstand vom Abschluss der Machbarkeitsprüfung (Nov. 2022) dar und verstehen sich vorbehaltlich einer quantitativer Überprüfung und Anpassung hinsichtlich des geänderten Planstandes (insb. geänderte Bebauungsstruktur und Flächenkulisse).

Für die Regelung im Bebauungsplan sind entsprechende Flächen im öffentlichen Bereich vorhanden, die dafür geeignet sind (Grünflächen und Stellplatzflächen, die ggf. hierfür in Anspruch genommen werden können). In

Ermangelung konkreter Vorgaben, wird auf Festsetzungen verzichtet. Entsprechende Ausführungen finden sich unter Text-Teil B.

Unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie von Trigenius vom November 2022 wird ein kaltes Wärmenetz mit Sondenfeldern zur Versorgung vorzugweise vorgesehen. Maßgebliche Erläuterungen und Hinweise sind der Machbarkeitsprüfung eines kalten Wärmenetzes vom November 2022 zu entnehmen. Sondenfelder werden nicht gesondert festgelegt. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen können diese Sondenfelder in den Baugebieten, z.B. im Gebiet WA 1 (gebildet aus den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3) sowie auf Grünflächen vorgesehen werden. Der Bedarf an Erdwärmesonden wird wie folgt gesehen: 85 Erdwärmesonden a 100 m Tiefe. Diese Angaben entsprechen einem vorangegangenen Planungsstand und verstehen sich vorbehaltlich einer quantitativen Überprüfung und Anpassung in der Realisierungsphase. Die Anforderungen für die Bauleitplanung sind in der Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes vom 16.04.2024 enthalten. Dies wird Gegenstand der Plandokumentation. Mit dieser Plandokumentation wird geregelt, dass die Sonden sowohl innerhalb von Baugebieten als auch innerhalb von Grünflächen zulässig sein können. Die erforderlichen Forderungen aus einschlägigen Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten. Eine detaillierte Überprüfung erfolgt im Zuge der Abschichtung in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

Die Anforderungen an Abstände und Planbedarfe, Oberflächenbeschaffenheit und Überbauung, die Beachtung der geologischen und hydrologischen Bedingungen, die Anforderungen an den Wasserschutz und Umweltschutz sind entsprechend im Rahmen der detaillierten Bewertung des Kaltwärmenetzes zu betrachten. Gegebenenfalls sind Übernahmen in die Bauleitplanung nach entsprechend erfolgter Bearbeitung erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung wird derzeit auf die Verwendung von Erdwärmesonden verwiesen und die Zulässigkeit soll im Rahmen des Planaufstellungsverfahren abgeprüft werden.

10.7 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Zur Ausstattung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist die Erweiterung der bestehenden Telekommunikationslinien vorzunehmen. Die Erweiterung des Fernsprechnetzes der Telekom ist bedarfsgemäß abzustimmen.
In den Straßen und Gehwegen oder ggf. unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Seitens der Telekom wurde in Bezug auf die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen auf Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien hingewiesen. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu prüfen.

Eine Versorgung des Bebauungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist.
- rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung gemacht werden.
- die rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen geplant, sodass Leitungsrechte voraussichtlich nicht festzulegen sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorgungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.
Während der Bauphase anfallender Abfall ist entsprechend seiner Beschaffenheit sachgerecht zu entsorgen.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
Die Grundstücke sind gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.
Es ist zu berücksichtigen, dass im Landkreis Nordwestmecklenburg 3- und 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge eingesetzt werden.
Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist dauerhaft zu gewährleisten. Rückwärtsfahren des Abfallentsorgers ist zu vermeiden.
Die Gemeinde geht davon aus, dass durch das Netz der öffentlichen Straßen und durch die Befahrung der Stellplatzanlage im Bereich des WA1-Gebietes eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleistet werden kann. Für den Bereich der Gebiete WA5 bis WA7 sind geeignete Stellplätze für Müllbehälter am Entsorgungstag solange zu gewährleisten, bis die Durchfahrung gesamtheitlich im Gebiet möglich ist.

11. Flächenbilanz

Für das Baugebiet wurde eine entsprechende Flächenbilanz gefertigt. Die Ergebnisse der Flächenbilanz sind im nachfolgenden für die Übersicht dargestellt. Es ergibt sich eine Gesamtfläche des Plangebietes von etwa 10,07 ha.

Baufläche		**qm**
WA		14.817,10
WA		1.814,30
WA		5.305,80
WA		20.811,30
WA		4.703,47
WA		9.250,76
WA		2.806,65
WA		2.833,02
WA		2.630,50
Gesamt:		**64.972,90**

Straßenfläche		**qm**
Wohnweg 7,00m		2.011,79
Wohnweg 7,00m		1.506,70
Planstraße B 13,5m		1.506,40
Wohnweg 7,00m		501,00
Wohnweg 7,00m		503,79
Wohnweg 7,00m		479,60
Wohnweg 5,00 m		158,74
Wohnweg 5,00 m		170,69
Wohnweg 5,00 m		166,05
Wohnweg 5,00 m		155,79
Planstraße A 13,50m		5.180,23
Klützer Straße mit Gehweg		6.377,40
Gesamt:		**18.718,18**

Grünfläche		**qm**
Schutzgrün		840,64
Schutzgrün		2.545,51
Abstandsgrün		5.057,03
Abstandsgrün		149,93
Abstandsgrün		195,77
Abstandsgrün		2.723,26
Abstandsgrün		5.469,04
Gesamt:		**16.981,18**

Fläche/Summe	**qm**
Gesamt Baufläche	64.972,90
Gesamt Straßenfläche	18.718,18
Gesamt Grünfläche	16.981,18
Gesamtfläche in qm:	**100.672,26**

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (Denkmäler nach Landesrecht). Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).
Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

13. Hinweise

13.1 Planzeichnung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde: Ostseebad Boltenhagen. Berührt sind die Gemarkung Wichmannsdorf, Flur 1 und die Gemarkung Boltenhagen Flur 1. Als zeichnerische Grundlage der Planzeichnung wurden verwendet: der Lage- und Höhenplan der Landgesellschaft M-V, Stand 18. Juli 2018 mit Ergänzungen mit dem Lagebezug ETRS89_UTM33 und dem Höhenbezug DHHN92. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

13.2 Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
(§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).
Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV).

13.3 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten nicht übernommen wird. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz

(KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

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

13.4 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Brutvögel
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Feldlerche
Für die Feldlerche besteht die Möglichkeit, die Habitate zu optimieren. Empfehlenswert ist die Anlage von „Lerchenfenstern“ auf den noch als Acker genutzten Flächen. Durch die Anlage von „Lerchenfenstern“ 1-2 Stück/ha, lässt sich der Brutbestand optimieren. Lerchenfenster funktionieren auch bei Rapsanbau. Ansonsten werden Rapsfelder von Feldlerchen kaum genutzt. Die Habitatfunktion für die Feldlerche wird vorerst im Umfeld weiter erfüllt. Entsprechend sind für die Brutvögel keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Eine neuerliche Betrachtung im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 38 – 2. Teil ist vorzusehen.
Reptilien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

13.5 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 24.03.2020 zu berücksichtigen.

13.6 Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

13.7 Grünmaßnahmen

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch den Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenden Pflanzvorschläge wird hingewiesen.
Regelungen und Zuordnungen erfolgen für die Festlegung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 94.801,35 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen genutzt; nur ausnahmsweise dürfen Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.
Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über Ökopunkte aus Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Der Ausgleich wird durch die Gemeinde vor Satzungsbeschluss gesichert.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 4.425,04 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) durch mittelbare Beeinträchtigungen in § 20-Biotope sind durch geeignete Maßnahmen in der Gemeinde durch Inanspruchnahme von konkreten Maßnahmen in Ausgleichsflächenkonten in der Gemeinde abzusichern. Der Umfang an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) ist durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das § 20-Biotop abzusichern.

Pflanzungen
Für die Pflanzungen werden folgende Pflanzempfehlungen gegeben:

<u>Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:</u>

Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Einfriedungen entlang

der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sowie Einfriedungen der Stellplätze

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*

Die Pflanzmaßnahmen der Verkehrsanlagen und Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. der Stellplätze herzustellen.
Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Wohngebäudes herzustellen.

13.8 DIN-Vorschriften

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden im Amt Klützer Winkel, Klütz, Schloßstraße 1, in dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

13.9 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

13.10 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige.

13.11 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

13.12 Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

13.13 Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach den §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten und nach dem §1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die erforderlichen Ausnahmengenehmigungen für begründete Vorhaben vorbereitet.
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

13.14 Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“[3] sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“[4].
Bei einer geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches ist in begründeten Fällen bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

13.15 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch die Trinkwasserschutzzone berührt.

13.16 Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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 sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Lübeck daher zu fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

13.17 Belange der Bundeswehr

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Nach ihrem bisherigen Kenntnisstand geht die Gemeinde davon aus, dass Belange der Bundeswehr der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

---

[3] Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

[4] Die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen.

13.18 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

13.19 Kaltwärmenetz zur Wärmeversorgung

Unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie von Trigenius vom November 2022 wird ein kaltes Wärmenetz mit Sondenfeldern zur Versorgung vorzugweise vorgesehen. Maßgebliche Erläuterungen und Hinweise sind der Machbarkeitsprüfung eines kalten Wärmenetzes vom November 2022 zu entnehmen. Sondenfelder werden nicht gesondert festgelegt. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen können diese Sondenfelder in den Baugebieten, z.B. im Gebiet WA 1 (gebildet aus den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3) sowie auf Grünflächen vorgesehen werden. Der Bedarf an Erdwärmesonden wird wie folgt gesehen: 85 Erdwärmesonden a 100 m Tiefe. Diese Angaben entsprechen einem vorangegangenen Planungsstand und verstehen sich vorbehaltlich einer quantitativen Überprüfung und Anpassung in der Realisierungsphase. Die Anforderungen für die Bauleitplanung sind in der Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes vom 16.04.2024 enthalten. Dies wird Gegenstand der Plandokumentation. Mit dieser Plandokumentation wird geregelt, dass die Sonden sowohl innerhalb von Baugebieten als auch innerhalb von Grünflächen zulässig sein können. Die erforderlichen Forderungen aus einschlägigen Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten. Eine detaillierte Überprüfung erfolgt im Zuge der Abschichtung in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

14. Wesentliche Auswirkungen der Planung

14.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird dieser Begründung ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB entsprechend dem Stand des Bauleitplanverfahrens beigefügt.
Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes und die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche werden durch die Überbauung beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das notwendige Maß beschränkt.
Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen maßgeblich zur Verbesserung der Aufenthaltsfunktion festgelegt. Am Rande des Plangebietes wird eine Grünfläche unter Berücksichtigung der Reliefenergie festgelegt, die auch für Zwecke der Regenwasserrückhaltung genutzt werden kann. Anpflanzungen werden zur Abschirmung bzw. für den weichen Übergang in die offene Landschaft vorgesehen. Darüber hinaus wird der Ausgleich auf externen Kompensationsflächen innerhalb des Gemeindegebietes erbracht.
Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird

auf die Darlegungen unter den entsprechenden Punkten zum Immissionsschutz dieser Begründung verwiesen.

14.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung (Nr. 38- Teil 1) wird die planungsrechtliche Grundlage für die Neugestaltung der Verkehrsinfrastruktur und die Neubebauung für das Wohnen geschaffen. Derzeit besteht keine planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung. Ohne Bebauungsplan wäre weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Die Gemeinde schafft nun Voraussetzungen für Wohnraum für Einheimische und für Personalwohnungen. Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Dies ist auch durch den Standort am Ortseingang begründet. Es erfolgt eine Gestaltung des Ortseingangsbereiches unter Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Ausgestaltung. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 wäre die Schaffung von Voraussetzungen für den dringend benötigten Wohnraum nicht möglich.

14.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Fuß, per Fahrrad oder per Kraftfahrzeug (Kfz) erreichbar und gut an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz über die Landesstraße L01 angebunden.

14.4 Auswirkungen durch Verkehrslärm

Die Immissionsgrenzwerte werden an den Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches überschritten, jedoch werden die Grenzen der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht. Bereits im Prognose Nullfall (V0 – Prognose 2035), d.h. ohne die Planungen sind Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu verzeichnen. Eine Bewertung der Auswirkungen durch das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen erfolgt im Umweltbericht und in der Schalluntersuchung.

14.5 Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ Wohnfolgebedarfe

Aufgrund des geplanten Konzeptes entsteht zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen, Kindertagesplätzen (Krippe/ Kindergarten), Grundschulplätzen, weitergehenden Schulplätzen oder auch zusätzlicher Bedarf an Kommunikationsplätzen/ -einrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige. In gleichem Zuge werden möglicherweise Wohnungen oder Grundstücke mit Bebauung für Einheimische frei. Die Anforderungen an die soziale Infrastruktur werden durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in der Haushaltsplanung beachtet.

14.6 Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für die Realisierung einschl. notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernimmt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufstellung der Bauleitplanung ist erforderlich, um die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf der Fläche zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Verkehrsanlagen, der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Wohnbebauung zu schaffen. Ohne die Aufstellung der Bauleitplanung ist die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht möglich.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 38 gefasst, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Ostseebad Boltenhagen zu schaffen. Im städtebaulichen Konzept vom Februar 2016 werden die Zielsetzungen für den Gesamtbereich mit 4 Teilflächen dargestellt. Innerhalb des Bereiches sind die Teilflächen 1 bis 3 für Wohnbebauung und die Teilfläche 4 als Bedarfsfläche und zur Ergänzung des touristischen Angebots vorgesehen.

Es handelt sich um ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am Ortseingang. Dieses ist auch im Zusammenhang mit der Gestaltung des Ortseingangsbereiches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 zu sehen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte den Ortseingangsbereich insgesamt attraktiver gestalten und zusätzlich Möglichkeiten für die Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung und für Mitarbeiterwohnungen für die ortsansässigen Betriebe schaffen.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurden für die Teilbereiche ursprünglich etwa 300 Wohnungen für die Gesamtentwicklung vorgesehen.
Zwischenzeitlich hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Flächen und der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für Wohnraum für Einheimische und Personalwohnungen den Bebauungsplan gegliedert in die Teilbereiche Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 und Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2.
Mit dem Bebauungsplan für den Teil 1 werden die Voraussetzungen für den Wohnraum geschaffen. Die Flächen befinden sich in Verfügbarkeit der Gemeinde. Ausgleichsflächen sind außerhalb des Gemeindegebietes vorgesehen.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 ist entsprechend Zielsetzung des Flächennutzungsplanes die Realisierung von Vorhaben für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur vorgesehen. Darüber hinaus sind weitere Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum in das Gesamtkonzept integriert.
Die Prüfung der Umweltbelange bezieht sich ausschließlich auf die Teilflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1; die Anforderungen an den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 werden unabhängig

betrachtet. Dabei werden dann die bereits vom Teil 1 ausgehenden Auswirkungen wiederum als Vorbelastungen berücksichtigt werden müssen.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, Grundstücke für einheimische Familien vorzugsweise mit Kindern und für Mitarbeiter zu schaffen. Entsprechende Angebote für die Bereitstellung des Wohnraums zu geförderten Bedingungen werden parallel zur Bauleitplanung vorbereitet.
Es besteht die Zielsetzung Wohnraum in Wohnungen sowie im Wohneigentum, gebildet aus Stadtvillen, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Charakteristik des Plangebietes
Die Gemeinde Boltenhagen liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, und wird kleinräumig dem Gebiet „Klützer Winkel“ zugeordnet. (GLRP – Karte 1: Naturräumliche Gliederung).
Der Geltungsbereich der geplanten baulichen Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen befindet sich am westlichen Ortseingang der Ortslage Boltenhagen. Es umfasst das Gebiet westlich der Landesstraße 03 zwischen Wichmannsdorf und dem Gewerbebereich (MARKANT, ALDI) der Ortslage Boltenhagen.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus Teil 1 und Teil 2, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 22,28 ha. Der Bereich Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 beansprucht eine Fläche von ca. 10,07 ha, der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2 hat eine Größe von ca. 12,21 ha. Innerhalb des Teil 1 des Bebauungsplanes sind ca. 6,5 ha als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
Innerhalb des Teil 2 des Bebauungsplanes sind etwa 6,2 ha als Baugebiete für Infrastruktur und Wohnen vorgesehen, für Infrastruktur etwa 3,8 ha. Für das Wohnen etwa 2,4 ha.

Vorbelastungen
Derzeit werden die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit einem erhöhten Nährstoffeintrag von u.a. Düngemitteln und Agrochemikalienanreicherung sowie mit Verdichtungen in Fahrtrassen und der Entfernung der Vegetationsdecke zu rechnen. Ein Teilbereich der Fläche wird als Dauergrünland genutzt, die auch zeitweise vom Zirkus genutzt wird.
Durch die vorhandene Wohnbebauung in Wichmannsdorf, die angrenzenden Einkaufsmärkte (ALDI und MARKANT) in Boltenhagen und die Lage des Plangebietes an der Landesstraße 03 liegen bereits anthropogene Vorbelastungen vor. Diese Beeinträchtigungen werden durch die Geräuschimmissionen der angrenzenden Verkehrswege verstärkt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen entsprechend den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept. Es werden Allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Es sind Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Der naturräumliche Bestand wurde aufgenommen und bewertet, ebenso der flächenhafte Eingriff.

Bedarf an Grund und Boden
Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 -Teil 1 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10,07 ha. Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen der Allgemeinen Wohngebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen. Für die geplanten Flächennutzungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant und in Anspruch genommen.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)
Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.
Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft

sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Biotopschutz (§ 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V))
Gemäß § 20 (1) NatSchAG M-V sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung […] führen können, […] unzulässig". „Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist" (§ 20 (3) NatSchAG M-V). Gemäß § 20 (3) NatSchAG M-V ist bei Bedarf ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopes an die untere Naturschutzbehörde zu stellen, in dem der Eingriff begründet wird.
Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 (3) NatSchAG M-V).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.
Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs, 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

4.2 Fachpläne

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP-MV) 2016 ist für den vorliegenden Bebauungsplan beachtlich. Entsprechende Darlegungen sind im Städtebaulichen Teil dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt 3.1 Landesraumentwicklungsprogramm aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 ist für den vorliegenden Bebauungsplan beachtlich. Entsprechende Darlegungen sind im Städtebaulichen Teil dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Auf Ausführungen aus dem gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird hier verzichtet, da im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg eine entsprechende detaillierte Untersetzung erfolgt. Diese wird nachfolgend dargestellt.

4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden durch den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) ausgeformt.

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Aussagen getroffen:

Karte I - Arten und Lebensräume
Die Flächen des Plangebietes selbst sind nicht als Schwerpunktgebiete für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Nordwestlich des Plangebietes sind naturnahe Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen (ohne Feuchtwälder) sowie stark wasserbeeinflusste Grünländer mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands dargestellt. Das nordwestlich des Plangebietes dargestellte Fließgewässer wird als bedeutendes Fließgewässer (Einzugsgebiet >10 km²) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte beschrieben.

Karte II – Biotopverbund
Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich eines Biotopverbunds ohne Belang. Es befindet sich außerhalb von Biotopverbundsystemen im weiteren Sinne. Nordwestlich des Plangebietes ist ein Biotopverbund im engeren Sinne dargestellt. Es handelt sich hier gemäß Liste im „VI Anhang – VI.4 Flächen des Biotopverbundes im engeren Sinne“ um Nr. 10 – Küstenlandschaft Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave.

Karte III – Maßnahmen
Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen. Außerhalb des Bebauungsplans Nr. 38 sind für die Fließgewässer gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten sowie eine Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktion naturferner Fließgewässerabschnitte aufgeführt. Für die nördlich des Plangebietes liegenden Feuchtlebensräume des Binnenlandes sind pflegende Nutzung stark wasserbeeinflusster Grünlandflächen mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlandes sowie ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore beschrieben.

Karte IV - Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung
Das Plangebiet des Bebauungsplanes B 38 liegt südöstlich eines Bereiches mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Für das Plangebiet selbst sind diesbezüglich keine Ziele festgelegt.

Karte V - Anforderungen an die Landwirtschaft
Für das Plangebiet selbst sind keine Anforderungen an die Landwirtschaft dargestellt. Nordwestlich des Plangebietes ist als Standort mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der guten fachlichen Praxi nach § 5 Abs. 4 BNatSchG ein naturschutzfachlich bedeutsames Biotop des Offenlandes beschrieben. Ein bedeutsames Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km² ist zum Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen ist nordwestlich des Plangebietes dargestellt.

Karte VI – Bewertung der potentiellen Wassererosionsgefährdung
Zur potentiellen Wassererosionsgefährdung im Offenland erfolgen für das Plangebiet keine Angaben.

Textkarte 1: Naturräumliche Gliederung: Die Gemeinde befindet sich innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), kleinräumiger in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) und ist der Landschaftseinheit Klützer Winkel zuzuordnen (101)
Textkarte 7: Klimaverhältnisse: Das Plangebiet liegt im niederschlagsbenachteiligten Gebiet.
Textkarte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes: Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Bereich von Siedlungsflächen und einem nordwestlich angrenzenden Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.
Textkarte 9: Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume: Das Plangebiet befindet sich im Bereich mit geringer hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 3) der an Siedlungsflächen und eine Landesstraße angrenzt.
Textkarte 10: Kohärentes europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“: In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). In weiterer Entfernung befinden sich die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).
Textkarte 11: Nationale Schutzgebiete: Östlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ (NSG Nr. 275).
Textkarte 13: Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Das Plangebiet liegt im Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

4.2.5 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Landschaftsplan vom Mai 2004 vor. Im Landschaftsplan sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 38 als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage, extensive Pflege dargestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist. Die Darstellung der Bauflächen im Landschaftsplan von 2004 entspricht im Wesentlichen der Darstellung der Bauflächen in der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes. Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren durchgeführt. Unter Berücksichtigung des Erfordernisses zur Bereitstellung von Flächen für dringend benötigten Wohnraum für Einheimische und Personalwohnungen geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass die Planungsabsicht vereinbar ist. Alternativen für eine andere Ausweisung von Wohnbauflächen für diesen Bedarf und für die Bedarfsgruppen bestehen nicht.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete und Schutzobjekte werden hier in dieser Zusammenstellung für den Teil 1 des Bebauungsplanes Nr. 38 dargestellt.

<u>Natura 2000-Gebiete</u>
Es befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildungen).

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):
- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“,
  - ca. 1,8 km nördlich des Plangebietes
- DE 1934-302 „Wismarbucht“,
  - ca. 2,5 km östlich des Plangebietes

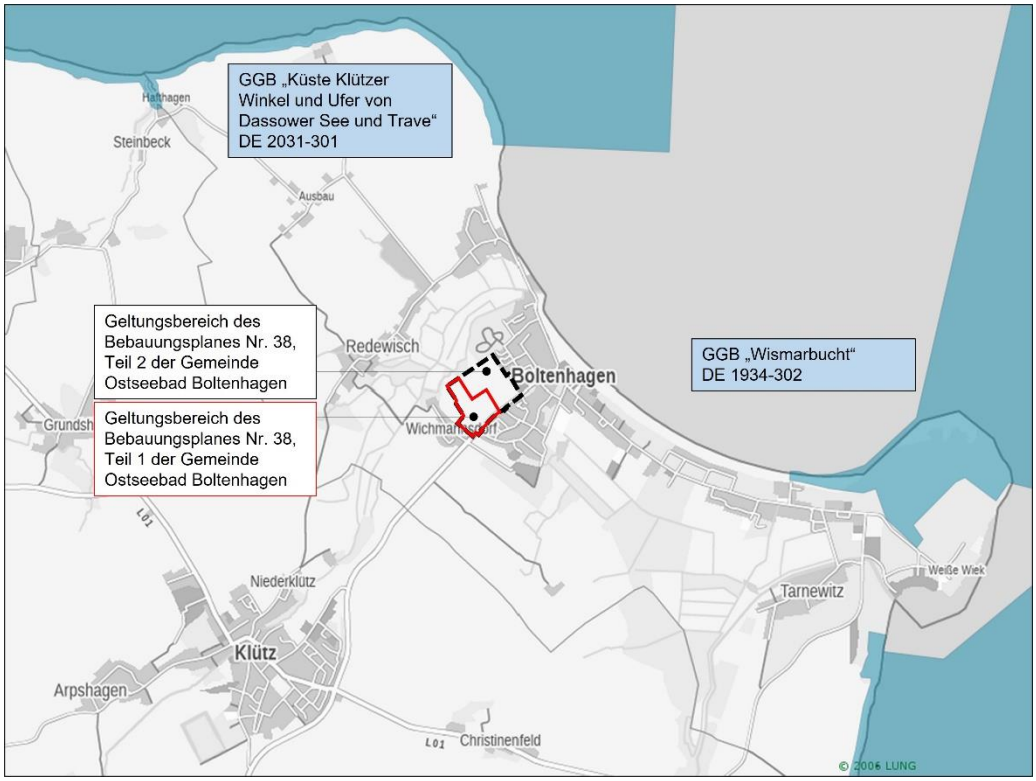


Abb. 9: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):
- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“,
  - ca. 0,5 km nordöstlich des Plangebietes

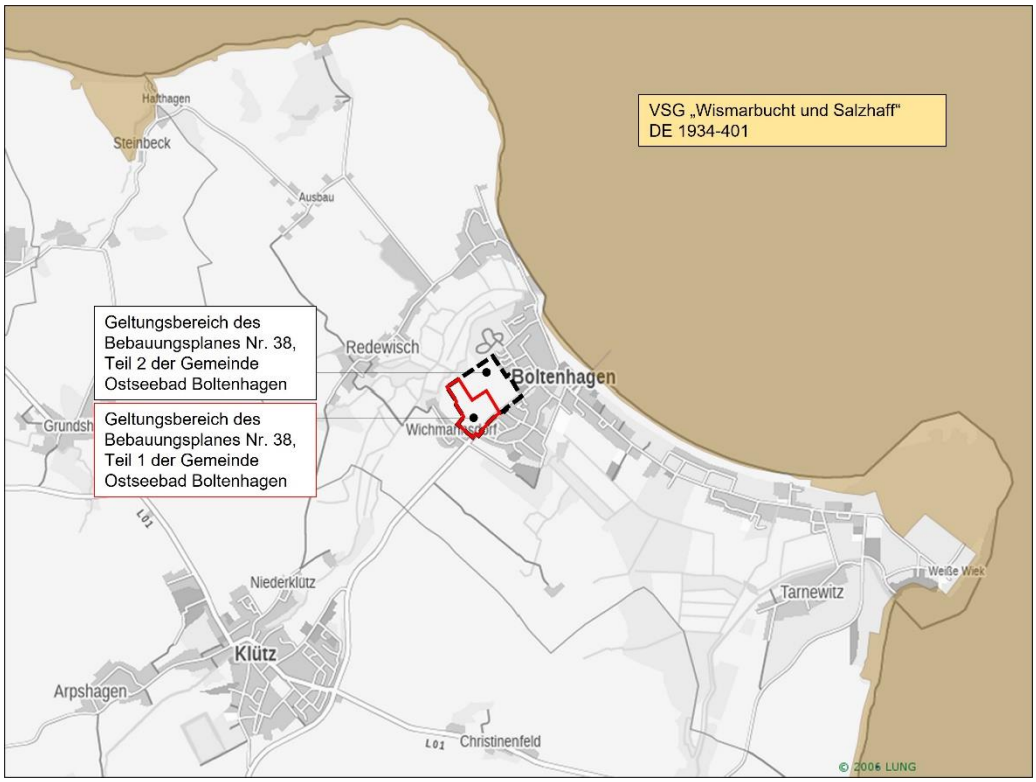


Abb. 10: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Für die weitere Beurteilung sind insbesondere die Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) sowie das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) zu beurteilen. Die Schutzgebiete werden im Folgenden beschrieben.

<u>GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302)</u>
Das 2004 als GGB ausgewiesene Schutzgebiet hat eine Größe von 23.840 ha. Der Anteil der Meeresfläche beträgt ca. 93 %. Das GGB deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Folgender Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile sind zu beachten.
„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und auf Grund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme

von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt. Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck. Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinem Strand und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden."

Im Managementplan werden als Bestandteil des Schutzzweckes die Erhaltungsziele insbesondere für die Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-RL differenziert dargestellt.
Die Erhaltungsmaßnahmen werden im SDB 2020 wie folgt beschrieben: „*Erhalt des morphologischen und hydrologischen Zustandes der Küsten- und Gewässer LRT. Sicherung einer natürlichen Küstendynamik, Vermeidung intensiver Nutzungen sowie Reduktion von Nähr- und Schadstoffeinträgen. Erhaltende bzw. extensive Pflege von nutzungsabhängigen terrestrischen LRT. Verringerung der anthropogenen Beeinträchtigung insbesondere durch Schifffahrt, Fischerei, Küstenschutz, Landwirtschaft, Wassersport und Tourismus. Erhalt und Entwicklung geeigneter Aufenthalts-, Nahrungs- und Wanderhabitate sowie störungsarmer Rückzugs- und Vermehrungsräume der maßgeblichen Zielarten."*

Die für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes maßgeblichen Bestandteile werden im SDB definiert und umfassen FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT) nach Anhang I und FFH-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie.

Der Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 1 (und auch der Teil 2) überplant keine Teilflächen des GGB „Wismarbucht", hat jedoch potentiell Wirkungen in das Gebiet hinein, so dass Beeinträchtigungen nicht von vornherein auszuschließen sind. Im Rahmen einer Vorprüfung wird der Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit erbracht.

<u>GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301)</u>
Das 2004 als GGB ausgewiesene Schutzgebiet hat eine Größe von 3.570 ha. Der Anteil der Meeresfläche beträgt ca. 79 %. Das GGB deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401).

Folgender Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile sind zu beachten.

„Der Schutzzweck für das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel“ besteht in der Erhaltung und Entwicklung eines dynamischen Komplexes aus charakteristischen Lebensraumtypen der Ostsee, der unmittelbar angrenzenden Küste sowie von Gewässer-, Offenland-, Moor- und Wald-Lebensraumtypen mit einer an die besonderen Habitatstrukturen gebundenen Fauna, zu der neben Schweinswal, Kegelrobbe und Seehund im marinen Bereich, auch der Fischotter und die Schmale und Bauchige Windeschnecke zählen. Die großflächigen Riffe (LRT 1170) weisen ebenso wie die einjährigen Spülsäume (LRT 1210), die mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (LRT 1220), die Weißdünen (LRT 2120), die Dünen mit Sanddorn (LRT 2160), die dystrophen Gewässer (LRT 3160), die Flüsse der planaren bis montanen Stufe (LRT 3260), die Waldmeister-Buchenwälder (LRT 9130) und die Kiefernwälder der sarmatischen Steppe (LRT 91U0) aktuell einen günstigen Erhaltungszustand auf, der langfristig zu sichern ist. Besonders hervorhebenswert ist der hervorragende Erhaltungszustand der überwiegend aktiven und den Charakter des FFH-Gebietes prägenden Steilküsten (LRT 1230), zu deren Erhalt die Sicherung der natürlichen Küstendynamik und der bestehenden Störungsarmut unabdingbar sind. Die Strandseen/ Lagunen (LRT 1150), die Atlantischen Salzwiesen (LRT 1330), die Primärdünen (LRT 2110), die eutrophen Stillgewässer (LRT 3150), die pflegeabhängigen KalkTrockenrasen (LRT 6210), die Übergangs- und Schwingrasenmoore (LRT 7140) und die Schlucht- und Hangmischwälder (LRT 9180) befinden sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand, der durch Entwicklungsmaßnahmen kurz- bis mittelfristig zu verbessern ist. Dem Erhalt und der Entwicklung der prioritären Graudünen (LRT 2130*) mit ihrer seltenen Magerrasenvegetation ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen, da sie sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden und sukzessionsbedingt von erheblichen Flächenverlusten bedroht sind. Ihnen ist gegenüber konkurrierenden Erhaltungszielen (z. B. Zulassen der natürlichen Sukzession und Entwicklung zum LRT 2160) der Vorrang zu geben. Da die Neubildung von Dünenstadien aufgrund ungünstiger (natürlicher) Voraussetzungen nur eingeschränkt ablaufen kann, ist die Etablierung eines kontinuierlichen Pflegeregimes erforderlich, das die Offenhaltung der Graudünen-Standorte sichert. Untrennbar mit der Ostsee, den Küstenbiotopen, den Gewässern und Mooren des FFHGebietes DE 2031-301 verbunden sind die Habitate von sechs Anhang II-Arten. Der hervorragende Erhaltungszustand der Anhang II-Arten Fischotter, Schmaler und Bauchiger Windelschnecke ist durch Maßnahmen des Schutzes langfristig abzusichern. Die charakteristischen Habitate der marinen Säuger Schweinswal, Kegelrobbe und Seehund, die sich zumindest zeitweise im FFH-Gebiet aufhalten, sind in ihrem aktuellen Zustand zu sichern.“*

Im Managementplan werden als Bestandteil des Schutzzweckes die Erhaltungsziele insbesondere für die Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-RL differenziert dargestellt.
Die Erhaltungsmaßnahmen werden im SDB 2020 wie folgt beschrieben: „*Erhalt und Entwicklung eines dynamischen Komplexes aus charakteristischen Lebensraumtypen der Ostsee, der unmittelbar angenzenden Küste sowie von Gewässer-, Offenland-, Moor- und Waldlebensraumtypen und der Habitate von Anhang II-Arten.“*

Die für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes maßgeblichen Bestandteile werden im SDB definiert und umfassen FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT) nach Anhang I und FFH-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie.

Der Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 1 (und auch der Teil 2) überplant keine Teilflächen des GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, hat jedoch potentiell Wirkungen in das Gebiet hinein, so dass Beeinträchtigungen nicht von vornherein auszuschließen sind. Im Rahmen einer Vorprüfung wird der Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit erbracht.

VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).
Das Schutzgebiet hat eine Größe von 42.483 ha. Das VSG deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Darüber hinaus liegen zehn Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete ganz oder teilweise innerhalb des VSG. Die Wismarbucht und ihre Verlandungsbereiche sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V.

Der Schutzzweck Europäischer Vogelschutzgebiete ist laut § 1 (2) NATURA 2000-LVO M-V, Anlage 1 der Schutz wildlebender Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Nach § 32 Abs. 3 BNatSchG entspricht der Schutzzweck den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes. Der Schutzzweck für das VSG "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.
Erhaltungsziel Europäischer Vogelschutzgebiete ist laut § 3 NATURA 2000-LVO M-V die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Gebietsbestandteile.
Maßgebliche Bestandteile sind die in Anlage 1 der NATURA 2000-LVO M-V gebietsbezogen festgesetzten Vogelarten und die für sie erforderlichen Lebensraumelemente. Zu den Lebensraumelementen zählen alle Ausprägungen, die von den Vogelarten beansprucht werden, auch wenn sie sich gegenwärtig nicht in einem günstigen Zustand befinden.
Gemäß Artikel 4 Abs. 1 sind für die im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) aufgeführten Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.
Gemäß Artikel 4 Abs. 2 sind unter Berücksichtigung der Schutzerfordernisse entsprechende Maßnahmen für die nicht im Anhang I aufgeführten, regelmäßig auftretenden Zugvogelarten hinsichtlich ihrer Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete sowie der Rastplätze in ihren Wanderungsgebieten zu treffen. Eine besondere Bedeutung wird dabei dem Schutz der Feuchtgebiete und ganz besonders der international bedeutsamen Feuchtgebiete beigemessen.

Der Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile werden wie folgt definiert. Das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ repräsentiert lt. Standarddatenbogen 2017 eine „*stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland“*. Das Gebiet ist ein „*Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen). Es hat weiterhin Bedeutung für die traditionelle Küstenfischerei, beweidetes Salzgrasland mit Prielsystem. Güte und Bedeutung werden beschrieben mit Jungmoränen-Boddenlandschaft an der südwestlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen und flachwellige Grundmoräne im Küstenhinterland“*.

Der Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 1 (und auch der Teil 2) überplant keine Teilflächen des VSG „Wismarbucht und Salzhaff“, hat jedoch potentiell Wirkungen in das Gebiet hinein, so dass Beeinträchtigungen von vornherein nicht auszuschließen sind. Im Rahmen einer Vorprüfung wird der Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit erbracht.

Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG)
Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Plangebietes.

Folgendes Naturschutzgebiet befindet sich in der Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

Naturschutzgebiet (NSG):
- „Tarnewitzer Huk“ (NSG_275),
  - ca. 2,5 km östlich des Plangebietes

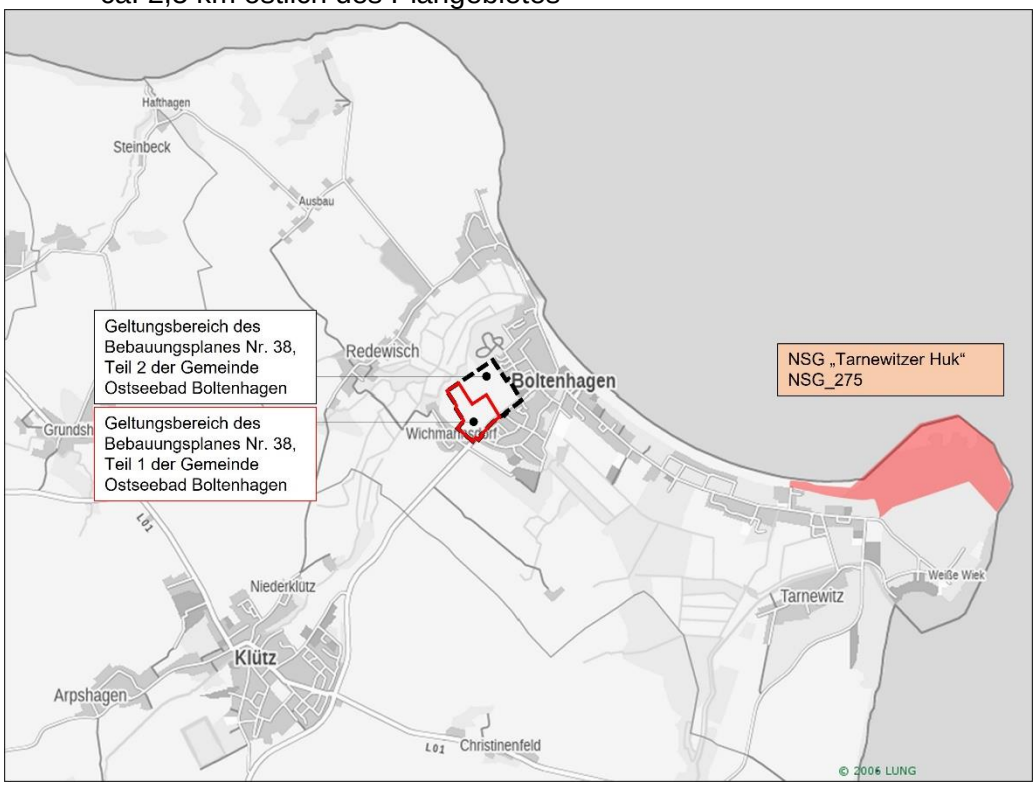


Abb. 11: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1:
- NWM06660
  Biotopname: Baumgruppe; Weide; Kopfbaum
  Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze (vollständig)
- NWM06657
  Biotopname: Graben; Gehölz; Weide; Erle

Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (anteilig)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 2:

- NWM06668
  Biotopname: temporäres Kleingewässer
  Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. (vollständig)

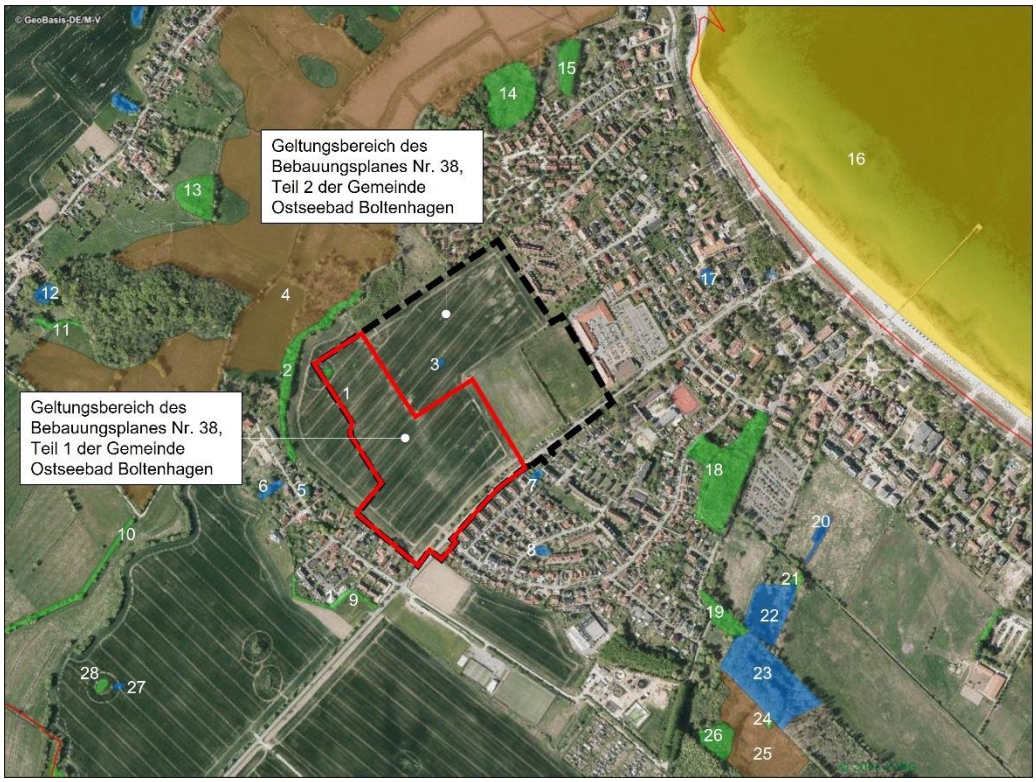


Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

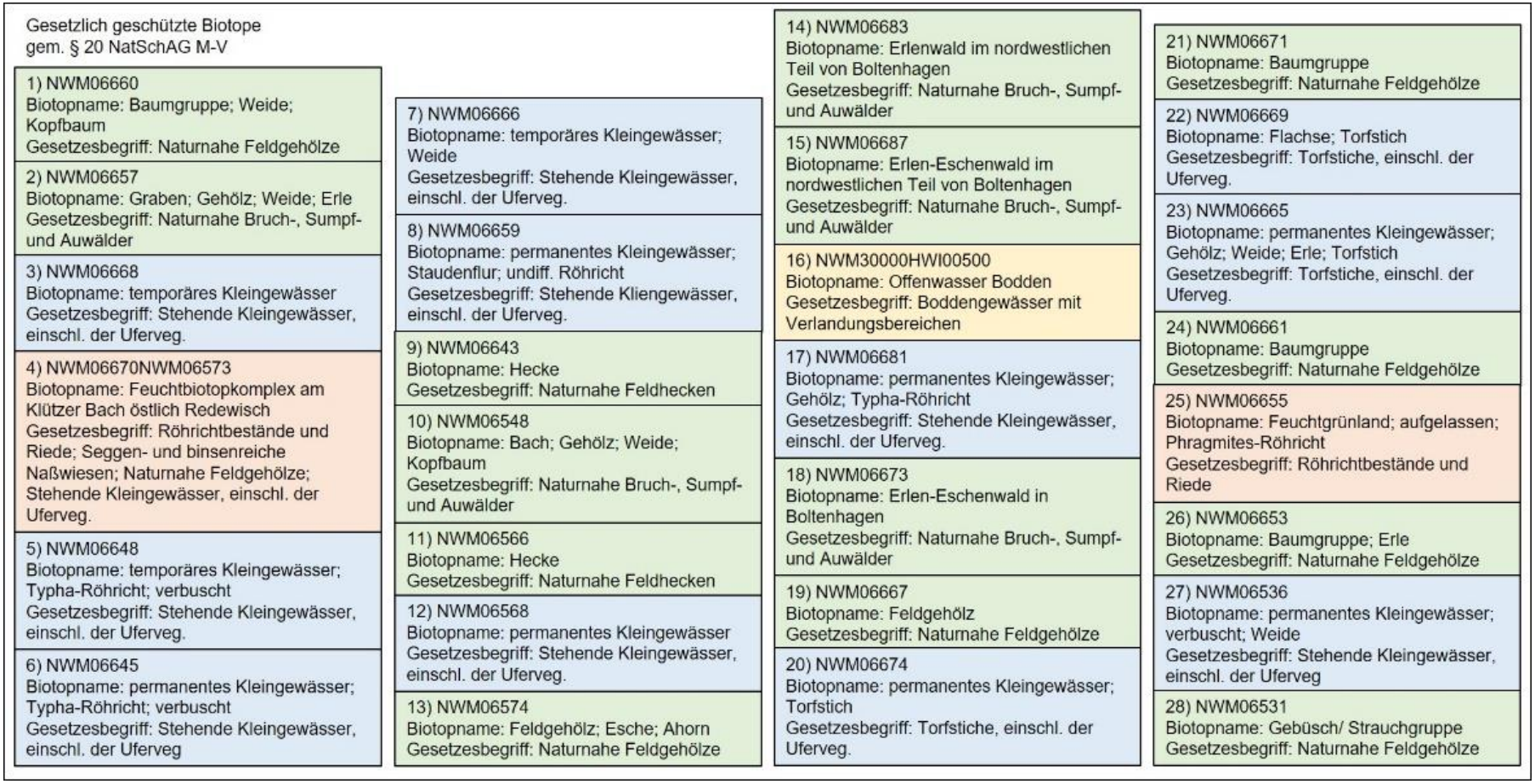


Abb. 13: Beschriftung der in Abbildung 12 dargestellten gesetzlich geschützten Biotope

Innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 2 befindet sich im Anschluss an die vorhandenen Einzelhandelsmärkte eine Heckenstruktur. Die Bewertung der Heckenstruktur erfolgt außerhalb dieses Verfahrens bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2 und in dem separat durchgeführten Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Eine detaillierte Bewertung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist nicht vorgesehen.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete der Schutzzone III A und III B (Klütz) befinden sich ca. 1,8 km bzw. 2,3 km südwestlich des Plangebietes.

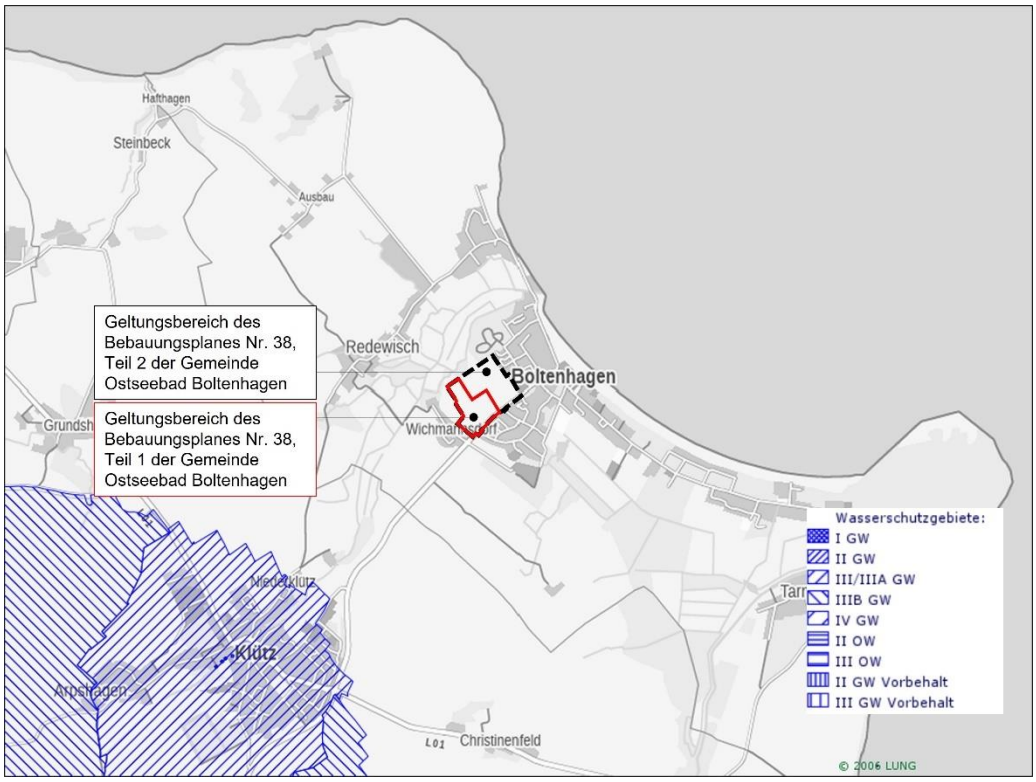


Abb. 14: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab.

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die im Rahmen der

durchgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung mit dem Vorentwurf vorgebracht wurden, zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt. Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan zu diesem Bebauungsplan.

Der Umweltprüfung lagen die unter Punkt 11.4 des Umweltberichtes aufgeführten Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan zugrunde.

Bestandteil der Umweltprüfung des Entwurfs des Bebauungsplanes wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden folgende umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bekanntgegeben:

Landkreis Nordwestmecklenburg (21.09.2018)
Fachdienst Bauordnung und Umwelt
Eingriffsregelung:
Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ von 2018.
Baum- und Alleenschutz:
Beachtung der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V.
Landschaftsplanung:
Keine Einwände oder Bedenken.
Artenschutz:
Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind darzustellen.
Biotopschutz:
Fachgutachtliche Prüfung der Beeinträchtigungen von Biotopen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Eingriffe.
Natura 2000:
Nachweis der Verträglichkeit für die GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) und „Wismarbucht“ (DE 1934-302) sowie für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Landesforst M-V (13.09.2018)
Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (18.09.2018)
Hinweis darauf, dass es hinsichtlich des Verkehrslärms zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf die schützenswerte Bebauung kommen kann. Beurteilung der Geräuschimmissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der 16. BImSchV. Sowie Durchführung einer Schallimmissionsprognose nach 18. BImSchV in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie-MV.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (28.08.2018)
Ermittlung Kompensationsbedarf. Wiederherstellung zerstörter Drainagen. Ausgleich für den Entzug landwirtschaftlicher Flächen.
Das Plangebiet befindet sich nicht in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse.
Belange des Amtes bezüglich des Naturschutzes sind nicht betroffen. Gewässer erster Ordnung werden nicht berührt. Auskünfte zu schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen erteilt das LUNG M-V, Güstrow.
Immissionsschutz- und abfallrechtliche Belange, die die Zuständigkeit des StALU berühren, liegen nicht vor.

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ (13.09.2019)
Anlagen des Verbandes sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Alte Drainagen sind bei der Erschließung zu berücksichtigen. Hydraulische Kapazitäten zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Klützer Bach sind hinreichend vorhanden.

Bergamt Stralsund (09.11.2018)
Es werden keine bergbaulichen Belange berührt.

BUND M-V e.V. Landesverband M-V. (12.09.2019)
Der BUND lehnt die Ausweisung neuer Baugebiete ab, um den Flächenverbrauch mittelfristig zu stoppen. Der Innenentwicklung und der Bestandssanierung ist Vorrang einzuräumen.
Die gesetzlich geschützten Biotope sind zu erhalten.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (30.08.2018)
Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima

und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Folgende Umweltaspekte /Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vorortbegehungen 2019 und 2023/ 2024 (maßgebliche Vorortbegehungen) durch den Entwurfsverfasser,
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Luftgüteinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm,
- Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org,
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die

Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- Baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär). Bei den baubedingten Wirkfaktoren handelt es sich um zeitlich begrenzte Faktoren während der Bauzeit; diese werden im Wesentlichen nach folgenden Kriterien bewertet:
    - Flächeninanspruchnahme durch Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Baufeldfreimachung, Bodenumlagerungen, Bodenaushub, Baugruben
    - Wasserhaltungsmaßnahmen
    - Bodenverdichtung, Bodenabtrag
    - optische, akustische und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr, Bautätigkeiten).
- Anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft). Anlagebedingte Wirkfaktoren, die dauerhaft wirken werden im Folgenden benannt:
    - (Teil-)Versiegelung durch u. a. Gebäude, Anlagen für die technische Infrastruktur, Rammpfosten, Verkehrsflächen,
    - Veränderung der Bodenwasserverhältnisse,
    - optische Wirkungen (technische Überprägung der Landschaft)
    - Nutzungsextensivierung in den WA,
    - Anlage von Grün- und Maßnahmenflächen,
    - Einfriedungen (Zerschneidung).
- Betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft). Bei den betriebsbedingten Wirkungen handelt es sich maßgeblich um folgende Wirkfaktoren:
    - visuelle, optische und akustische Emissionen (Beleuchtung, Verkehr, Bewegung Anwohner)
    - Flächenbewirtschaftung (Mahd/Beweidung)

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:
- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere

Bestand

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Datum vom 20. September 2019 erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten im Zeitraum vom März bis Juli 2019 Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Ergänzungen erfolgten durch Aufnahmen und Überprüfungen 2023 und 2024. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert.

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangeltungsbereich des ursprünglich zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 38; eine differenzierte Betrachtung im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 38 – Teil 1 wird nicht als erforderlich angesehen. Es umfasst überwiegend Ackerflächen (Feldblock DEMVLI083AB20089) in der Größe von ca. 23 ha. Im Jahr 2019 wurde dieser Acker mit Weizen bestellt. Die Fläche, die überwiegend als Dauergrünland genutzt wird (Feldblock DEMVLI083AB20090) ist nicht Bestandteil des Plangeltungsbereiches für den B-Plan Nr. 38 – Teil 1; die Fläche hat eine Größe von ca. 1,9 ha und liegt innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2.

<u>Brutvögel</u>

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt siebenmal in den Monaten März bis Juli 2019 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden und junge führenden Vögel registriert.

Es konnten insgesamt 15 Brutvogelarten nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (BAUER)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Brutpaare	Außerhalb des Gebietes
1	Ringeltaube	*Columba palumbus*	X	Bg	-	-	1	x
2	Bachstelze	*Motacilla alba*	X	Bg	-	-	1	-
3	Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	X	Bg	-	-	1	x
4	Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	X	Bg	-	-	1	x
5	Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	X	Bg	-	-	2	x
6	Amsel	*Turdus merula*	X	Bg	-	-	5	x
7	Wachtel	*Coturnix coturnix*	X	Bg	-	V	1	x
8	Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	X	Bg	-	-	1	x
9	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	X	Bg	-	-	3	x
10	Kohlmeise	*Parus major*	X	Bg	-	-	3	x
11	Blaumeise	*Parus caerulescens*	X	Bg			1	x
12	Grünfink	*Carduelis chloris*	X	Bg	-	-	2	-

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Brutpaare	Außerhalb des Gebietes
13	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	X	Bg	-	-	2-3	-
14	Goldammer	*Emberiza citrinella*	X	Bg	V	-	1	-
15	Feldlerche	*Allauda arvensis*	X	Bg	3	3	4-5	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen
1 Vom Aussterben bedroht
2 Stark gefährdet
3 Gefährdet
V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)
X Art gemäß Artikel 1
I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bg Besonders geschützte Arten
Sg Streng geschützte Art
Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Es handelt sich insgesamt um das Artenspektrum einer Ackerfläche mit angrenzenden Gehölzstrukturen. Charakterart des Gebietes ist die Feldlerche. Sie kommt auf den Ackerflächen in etwa 4-5 Brutrevieren vor. Dieser Brutbestand ist jedoch nur dann vorhanden, wenn Getreide angebaut wird. Dies war im Jahr 2019 der Fall. Der überwiegende Teil der Arten brütet in den Randstrukturen und Hecken im Nordosten und der Ortslage Wichmannsdorf. In der Ortslage überwiegen aber Arten der Siedlungen, die an die Nutzung angepasst sind. Die Heckenstruktur westlich des Plangeltungsbereiches beherbergt aufgrund der angrenzenden Siedlung keine gefährdeten oder streng geschützten Arten. Einmal wurde die Wachtel am 28. Mai 2019 verhört. Sie brütet aber nicht im Untersuchungsgebiet.
Von allen in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungsdaten, bei denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). Es handelt sich ausnahmslos um Brutnachweise.

<u>Reptilien</u>
Es erfolgte im Zeitraum von April bis Juli 2019 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden sowie am Tage im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und somit artenschutzrechtlich relevant.

Es konnten insgesamt 2 Reptilienarten nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 2: Artenliste der Reptilien (BAUER)

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	***Lacerta vivipara***	**Bg**	**3**	**-**	**-**
Ringelnatter	***Natrix natrix***	**Bg**	**3**	**V**	**-**

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen
3 Gefährdet
4 Selten, potentiell gefährdet
V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bg Besonders geschützte Arten
Sg Streng geschützte Arten
Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke wurden Ringelnatter und Waldeidechse in den Randstrukturen, außerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen (siehe Gutachten). Diese Arten wurden ebenfalls bei den Begehungen im Gelände festgestellt. Alle Arten reproduzieren sich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Das Vorkommen weiterer Arten wie der Kreuzotter und der Blindschleiche ist ebenfalls auszuschließen.

Bemerkungen zu den festgestellten Arten:

Ringelnatter (*Natrix natrix)*
Die Ringelnatter ist eine tagaktive Schlange, die sich hauptsächlich von Amphibien und deren Entwicklungsstufen, Fischen und gelegentlich von Kleinsäugern ernährt. Voraussetzung dafür ist eine relativ stabile Amphibienpopulation bzw. ein Bestand an Jungfischen. Sie besiedelt hauptsächlich Uferbereiche und feuchte Grünländer. Um ihren hohen Wärmebedarf zu decken, benötigt sie sonnenexponierte offene Stellen. Weiterhin benötigen die Ringelnattern ausreichend Unterschlupf- und Überwinterungsmöglichkeiten bzw. Schilfhaufen oder ähnliches zur Eiablage. Die Aktivität beginnt je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April und endet Ende September bzw. Anfang Oktober mit dem Beziehen des frostfreien Winterquartiers. Die Eiablage erfolgt im Juli ins feuchte Erdreich und in faulendes Pflanzenmaterial (wie Schilf o. ä.). Die Art hat einen relativ großen Aktivitätsbereich.

Nachweise im Untersuchungsgebiet:
Die Ringelnatter wurde nahe der Ortslage Wichmannsdorf einmal angetroffen. Sie vermehrt sich nicht im Gebiet.

Waldeidechse (*Lacerta vivipara)*
Die Waldeidechse bevorzugt deckungsreiche Habitate mit Bereichen starker Sonneneinstrahlung und mäßig feuchtem Untergrund. Sie ernährt sich hauptsächlich von Insekten und Spinnen. Dabei bevorzugt sie im Gegensatz zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*) die Nähe des Wassers, und flüchtet bei Gefahr gelegentlich auch dort hin. Die Aktivität beginnt, je nach Witterung, im April und endet im Oktober. Die Winterruhe wird in Steinhaufen und Baumstubben verbracht. Die Waldeidechse ist lebend gebärend und benötigt daher keinen besonderen Eiablageplatz.

Nachweise im Untersuchungsgebiet:
Die Waldeidechse konnte nur im Bereich nordwestlich außerhalb des Plangeltungsbereiches beobachtet werden.

Amphibien
Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von April bis Juli 2019 insgesamt fünfmal begangen. Die Begehung im Mai erfolgte auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien).

Es konnten insgesamt 2 Amphibienarten im Umfeld des Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 3: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER)

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	***Bufo bufo***	**Bg**	**3**	**-**	**-**
Europ. Laubfrosch	***Hyla arborea***	**Sg**	**3**	**3**	**IV**

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen
2 Stark gefährdet
3 Gefährdet
V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bg Besonders geschützte Arten
Sg Streng geschützte Arten
Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie
II Art gemäß Anhang II
IV Art gemäß Anhang IV
V Art gemäß Anhang V

Es wurden keine Gewässer festgestellt, die eine Habitatfunktion als Laichhabitat für Amphibien haben. Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden insgesamt zwei Amphibienarten nachgewiesen (vgl. Tabelle 4). Es ist davon auszugehen, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind. Diese Arten wurden im Gelände angetroffen bzw. verhört (Europäischer Laubfrosch). Für die festgestellten Arten stellt das Untersuchungsgebiet nur einen Migrationsraum dar.

Bewertung

Brutvögel

Es handelt sich insgesamt um das Artenspektrum einer Ackerfläche mit angrenzenden Gehölzstrukturen. Charakterart des Gebietes ist die Feldlerche.

Reptilien

Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke wurden Ringelnatter und Waldeidechse in den Randstrukturen, außerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen (siehe Gutachten).

Amphibien

Es wurden keine Gewässer festgestellt, die eine Habitatfunktion als Laichhabitat für Amphibien haben.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der durch das Gutachterbüro Bauer nach örtlichen Aufnahmen 2019 umfassend für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 erstellt wurde, ist das Untersuchungsgebiet, das mittlerweile in den Teil 1 und in den Teil 2 gegliedert wurde wie folgt beschrieben.

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangeltungsbereich (hier gilt der Untersuchungsbereich für den B-Plan Nr. 38, der mittlerweile in den Teil 1 und den Teil 2 gegliedert wurde). Im Folgenden wird auf den Untersuchungsbereich eingegangen. Der Untersuchungsbereich umfasst überwiegend Ackerflächen (Feldblock DEMVLI083AB20089) in der Größe von ca. 23 ha. Im Jahr 2019 wurde dieser Acker mit Weizen bestellt. Der Feldblock DEMVLI083AB20090, der ebenfalls Bestandteil des Untersuchungsbereiches (1,9 ha) ist, wird als Dauergrünland genutzt. Die Grünlandfläche wird zeitweise vom Zirkus genutzt. Dies ist als Vorbelastung zu werten.
Innerhalb des Untersuchungsbereiches an der westlichen und nördlichen Grenze zwischen dem Grünland-Feldblock und dem Acker-Feldblock befindet sich eine zweireihige Heckenpflanzung (BHS). Es handelt sich um einen gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V.
In Richtung Nordosten zu den Märkten ALDI und MARKANT befindet sich ebenfalls eine Heckenstruktur, die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Diese Heckenstruktur verliert im Zuge der Bebauung der angrenzenden Flächen ihren Status als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Die Bewertung des erforderlichen Ausgleichs für die Heckenstruktur ist in den dafür erforderlichen Planverfahren entsprechend vorzunehmen und ggf. der Ausgleich abzusichern und zu realisieren.
Südöstlich des Plangeltungsbereiches verläuft an der L 03 (NWM) ein Radweg, der mit Birnen in Sorten bepflanzt ist. Südwestlich des Plangeltungsbereiches schließt sich die Ortslage Wichmannsdorf an. Im Nordwesten des Untersuchungsbereiches grenzen bereits bebaute Flächen und naturbelassene Flächen in Richtung des Klützer Baches an.

Foto 1: Heckenstruktur zwischen den Feldblöcken, Blick von der Landesstraße 03 Richtung Westen
(Quelle: Aufnahme PBM 18.09.2019)

Foto 2: Heckenstruktur südlich der Einkaufsmärkte ALDI und MARKANT, Blick von der Landesstraße 03 Richtung Westen
(Quelle: Aufnahme PBM 18.09.2019)

Foto 3: Heckenstruktur südlich der Einkaufsmärkte ALDI und MARKANT (rechts im Bild) sowie nordwestlich des Grünland-Feldblocks, Blick von der Landesstraße 03 Richtung Westen (Quelle: Aufnahme PBM 18.09.2019)

Innerhalb des Untersuchungsbereiches für den Artenschutz befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

Im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 befindet sich ein naturnahes Feldgehölz sowie westlich angrenzend ein naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald.

Im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 2 befindet sich ein stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation.

Bewertung
Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt. Das Plangebiet hat somit nur eine allgemeine Bedeutung für die biologische Vielfalt.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 hat eine Größe von ca. 10,07 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Der Bereich des Plangebietes wird als Acker genutzt. Als Grünland genutzte Flächen befinden sich im Teil 2 des Bebauungsplanes.
Bei einer Gesamtfläche des Gemeindegebietes von 18,35 km² entspricht die Fläche für die Planung für den Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 1 einer Flächeninanspruchnahme für eine bauliche Nutzung von etwa 0,55 % der Fläche der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Fläche für die Abdeckung

des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum für Einheimische, junge Familien und Personalwohnungen wird benötigt.

Bewertung
Bei den Flächen handelt es sich um solche, die auch im Flächennutzungsplan für bauliche Zwecke vorgesehen sind. Es gibt eine andere Zuordnung. Ansonsten handelt es sich um Flächen, die für die Bereitstellung von dringendem Wohnbedarf notwendig sind und die Flächen nehmen 0,55 % der Fläche des Gemeindegebietes ein; sie sind somit auf den zwingend erforderlichen Bedarf begrenzt.

6.3.4 Schutzgut Boden

Bestand
Die Bodengesellschaften im Plangebiet werden gemäß Umweltportal Mecklenburg-Vorpommern beschrieben als Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig. Im Plangebiet herrschen grundwasserbestimmte Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt/ staunass mit einer geringen bis mittleren Bewertung (Bewertungsstufe 1) der Bodenpotentiale. (GLP M-V 2003). Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß angesehen. Die Ackerwertzahl beträgt gemäß der Themenkarte Bodenschätzung des GeoPortal.MV für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 überwiegend 63 und im nordöstlichen Bereich 60. Für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 beträgt die Ackerwertzahl 60 (© GeoBasis-DE/ M-V, 2023).

Die Naturböden sind auf Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Die Böden im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist mit einem erhöhten Nährstoffeintrag von u.a. Düngemittel- und Agrochemikalienanreicherung sowie mit Verdichtungen in Fahrtrassen und der Entfernung der Vegetationsdecke zu rechnen.
Für die Böden im Bereich der ackerbaulich genutzten Fläche wird die Bodenfunktion mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet, die vor baulicher Nutzung zu schützen ist. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch und der natürliche Bodenzustand mit mittel eingeschätzt.

Im Plangebiet ist der Biotop- und Nutzungstyp Acker anzutreffen. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit eine allgemeine Bedeutung.

Gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V (2021) beträgt der Grundwasserflurabstand > 10 m. Im östlichen Bereich ist das Grundwasser anthropogen beeinflusst. Der Grundwasserneubildung wird eine hohe Bedeutung zugeschrieben [Durchschnitt: 15 – 20 %], ebenso dem nutzbaren Grundwasserdargebot mit > 1.000 ≤ 10.000 m²/d (GLP M-V 2003).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 insgesamt weist eine leicht kuppige Oberfläche auf. Die Höhen des natürlichen Geländes liegen zwischen ca. 4 und 14 m (Vermessung Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH,

Leezen, vom 18. Juli 2018 im Höhenbezug DHHN 92, Lagebezug ETRS 89 UTM 33). Ergänzungsmessungen sind 2023 erfolgt mit dem Lagebezug ETRS 89-UTM 33 und dem Höhenbezug DHHN 2016. Dabei fällt das Gelände von Osten Richtung Westen zum Klützer Bach hin ab. Die maximalen Höhen im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 liegen bei etwa 14 m. Die Höhen befinden sich nahe der Klützer Straße. Die niedrigsten Geländehöhen um etwa 4 m befinden sich im nordwestlichen Teil am Übergang zum Klützer Bach.

Im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 ist ein Bodendenkmal bekannt (vgl. Pkt. 6.3.10 dieses Umweltberichts).

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Bewertung
Die Böden im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Den Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, wird somit nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete der Schutzzone IIIA und IIIB (Klütz) befinden sich ca. 2,0 km südwestlich des Plangebietes.
Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten wird im Planbereich mit > 10 m sowie im südöstlichen Planbereich mit 5-10 m angegeben. Der Grundwasserleiter ist bedeckt bzw. quasi bedeckt, es besteht eine mittlere bis hohe Geschütztheit. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im Plangebiet bei 35,1 mm/a (Kartenportal Umwelt des LUNG M-V, 2023).

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten und des potentiell nutzbaren Dargebotes mit hydraulischen Einschränkungen besitzt das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser gemäß Anlage 1 der HzE nur eine allgemeine Bedeutung.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südwestlich des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung, der Klützer Bach. Die Vorflut wird natürlich durch den Klützer Bach gebildet.

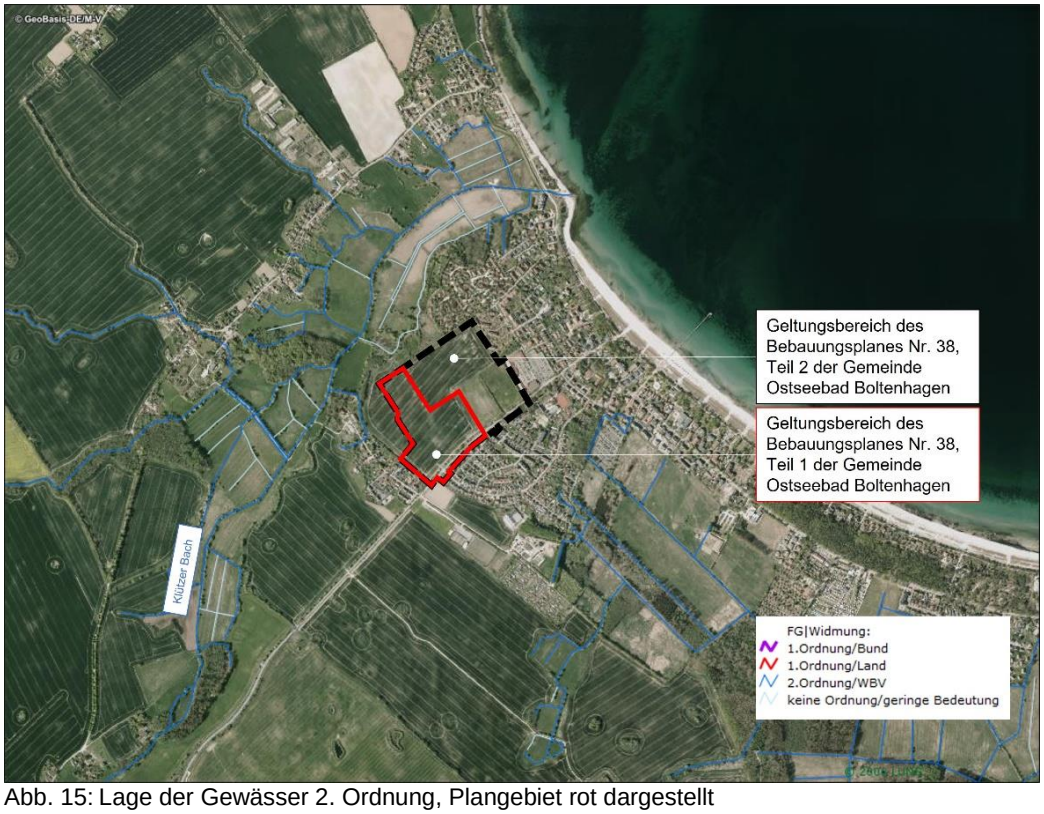


Abb. 15: Lage der Gewässer 2. Ordnung, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

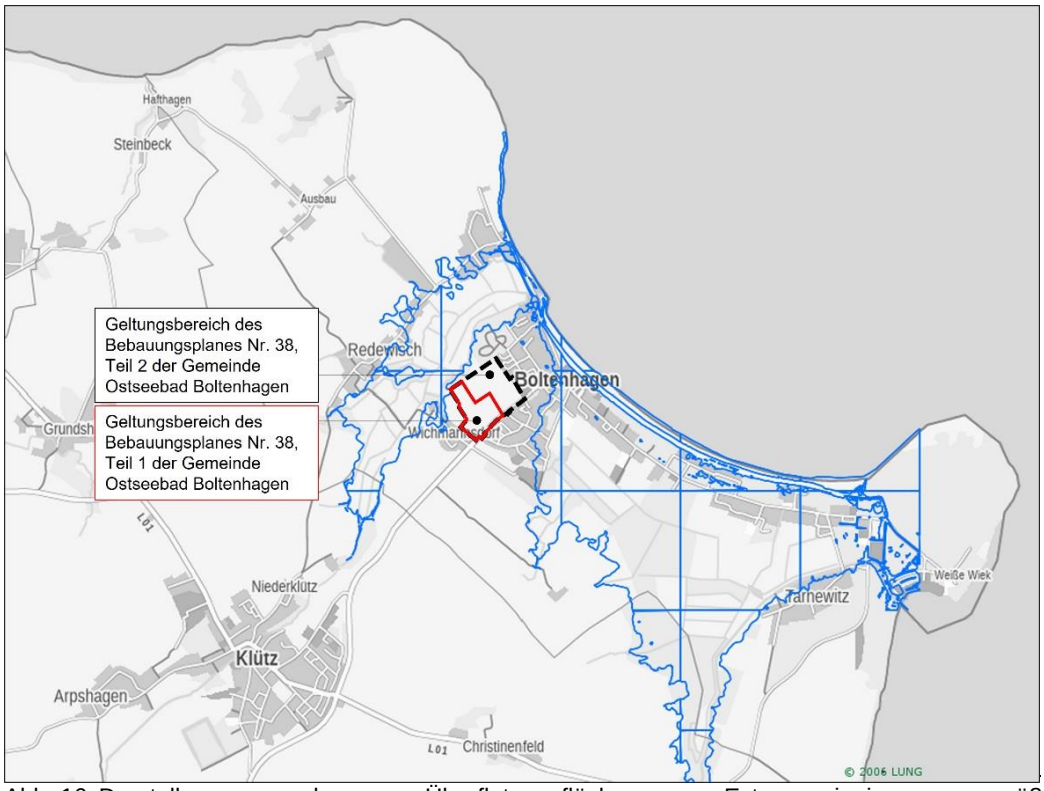


Abb. 16: Darstellung der Überflutungsflächen Extremereignis gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Bewertung

Grundwasser

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Grundwasser. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering. Der Grundwasserleiter ist bedeckt bzw. quasi bedeckt. Es besteht ein potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen. Das Schutzgut Wasser besitzt in Bezug auf das Grundwasser gemäß Anlage 1 der HzE nur eine allgemeine Bedeutung.

Oberflächengewässer

Das Gewässer II. Ordnung, der Klützer Bach, in Abgrenzung des Plangeltungsbereiches hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

6.3.6 Schutzgut Klima/ Luft

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Boltenhagen ist aufgrund seiner direkten Lage an der Ostseeküste durch milde Winter und kühle Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind starke Windbewegungen.

Bestand

Die jetzige Nutzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 38 hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Die vorhandenen

Gehölzstrukturen nehmen eine zu geringe Fläche ein um eine relevante Luftfilterung zu leisten und als Frischluftentstehungsgebiet zu fungieren. Insgesamt besitzt die Fläche demnach keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Folgende Daten kennzeichnen das Klima im Ostseebad Boltenhagen im Zeitraum von 1981-2010:[5]

Jahresmittel der Lufttemperatur	9,0 °C
Jährliche Niederschlagssumme	592 mm
Jährliche Sonnenscheindauer	1.735 Std.
Zahl der Tage mit ≥ 10 Stunden Sonne	59
Zahl der Tage ohne Sonnenschein	73
Zahl der Sommertage (Tageshöchsttemperatur ≥ 25 °C)	11 Tage
Zahl der Frosttage (Tagestiefsttemperatur > 0 °C)	60 Tage

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2022 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm).

Bewertung
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Bereiche mit einer beeinträchtigten Luftqualität. Charakteristisch für die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet ist das Ostseeküstenklima. Dem Schutzgut Luft/ Klima wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

[5] DWD (2018): Klimareport Mecklenburg-Vorpommern, Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main, Deutschland, 52 Seiten.

Tab. 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) – Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima – Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) – spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen – bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) – Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Schadstoffsenker u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung – Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der der Grundwasserneubildung – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren – Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens – Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung – Grundwasser als Schadstofftransportmedium, – Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen – Beeinflussung des Kleinklimas
Klima/ Luft	– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt – Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen – lufthygienische Situation – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion – Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima – Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Inanspruchnahme von Freiflächen auf die anderen Schutzgüter geprägt.
Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die Errichtung der Wohnanlagen, den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Der gewählte Standort des Bebauungsplanes, auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen den bebauten Flächen von Wichmannsdorf und Boltenhagen ist bereits durch die bisherige Nutzung des Umfelds geprägt.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Bestand

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, innerhalb der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und kleinräumig in der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“.

Der Plangeltungsbereich befindet sich überwiegend im Landschaftsbildraum „Ackerland des Klützer Winkels“, der mit gering bis mittel bewertet wird. Ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes befindet sich im Landschaftsbildraum „Klützer Bach“, der mit mittel bis hoch bewertet wird (Kartenportal Umwelt des LUNG M-V, 2023). Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Bereich, der für Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ohne Bedeutung ist.

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung an den Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (GLRP WM, Textkarte 08). Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen. Der Bereich wird geprägt durch die vorhandenen Einkaufsmärkte im Nordosten und die Wohnsiedlung Wichmannsdorf im Südwesten. Südöstlich verläuft straßenbegleitend zur Landesstraße L03 ein Radweg, der mit Birnbäumen bepflanzt ist. Im Nordwesten fällt das Gelände zum Klützer Bach stark ab.
Im Bereich des 2. Teils des Bebauungsplanes Nr. 38 wird die Grünfläche regelmäßig von einem Zirkus genutzt. Dies ist als Vorbelastung zu werten.
Die nordwestlich des Plangebietes vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände im Bereich der Niederung des Klützer Baches werden Bereichen mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen zugewiesen (GLRP WM, Karte IV).

Das Plangebiet ist ein nach Nordwesten abfallendes leicht kuppiges Gelände. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen gemäß der aktuellen Vermessung (Landgesellschaft M-V GmbH, Leezen, 2018) bei ca. 4,0 m über DHHN im Südwesten und ca. 12,0 bis 14,0 m über DHHN im Südosten sowie ca. 8,0 bis 11,0 m über DHHN im Nordosten.

Das Plangebiet selbst besitzt für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE keine Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung. Das Plangebiet besitzt nur eine allgemeine Bedeutung.

Bewertung
Der Landschaftsbildraum „Ackerland des Klützer Winkels“ wird mit gering bis mittel bewertet. Das Plangebiet befindet sich in südlicher Randlage des Siedlungsraumes Ostseebad Boltenhagen.
Landschaftsbildelemente mit Funktionsausprägungen von besonderer Bewertung befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes, Dem Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild wird nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen. Die Reliefenergie ist bei der Erstellung des Konzeptes zu bewerten. Dies betrifft insbesondere auch die Lage von örtlichen Grünflächen.

6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Bestand
Das Plangebiet liegt innerhalb des Ostseebades Boltenhagen, welches stark fremdenverkehrlich orientiert ist. Das Plangebiet befindet sich von Grevesmühlen kommend am Ortseingang westlich der Landesstraße 03. Die Fläche weist bereits eine anthropogene Vornutzung auf (landwirtschaftliche Nutzung, Platz für Zirkuszelt).

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich Bereiche mit Erholungsfunktion, die fußläufig durch Wegebeziehungen erreichbar sind. Das Plangebiet selbst erfüllt eine eingeschränkte Erholungsfunktion (bspw. Hundeausführung).

Auf das Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen innerhalb des Plangebietes und der Umgebung ein. Aus der angrenzenden Wohnbebauung in Wichmannsdorf und der Einkaufsmärkte in Boltenhagen ist keine relevante Belastung zu verzeichnen.

Durch das Plangebiet verläuft ein Geh- und Radweg (straßenbegleitend zur Landesstraße 03). Emissionen sind nicht relevant.

Aufgrund der Lage an der Landesstraße ist eine Belastung im Plangebiet durch den Verkehr vorhanden. Hier wird insbesondere die Lärmbelastung als relevant erachtet. Die Vorbelastung bezüglich der Schadstoffemissionen wird als gering bewertet.

Aufgrund landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Umgebung des Plangebietes sind Gerüche und Lärmbelästigungen aus der Landwirtschaft nicht auszuschließen.

Bewertung
Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Bereichen mit Erholungsfunktion. Das Plangebiet selbst hat keine bedeutende Funktion als Erholungsgebiet. Dem Schutzgut Mensch wird nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. In der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg ist folgendes Baudenkmal in der näheren Umgebung des Plangebietes verzeichnet: Klützer Straße: Schule einschl. Turnhalle, Pausenhof m. Bepflanzung, Mauern (Nr. 96 der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 04.10.2022).

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 ist ein Bodendenkmal der Farbe „Blau“ bekannt. Bodendenkmale sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.
Die Farbe „Blau“ kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden (Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, vom 30.08.2018). Die Lage des Bodendenkmals ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abb. 17: Karte Lage Bodendenkmale aus Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 30.08.2018

Bewertung

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale mit besonderer Bedeutung (Farbe Rot), an denen Eingriffe versagt werden können, bekannt.

Das von der Denkmalschutzbehörde bekannt gegebene Denkmal der Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher

Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.
Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Die Biotopfunktion für die im Plangebiet vorhandenen Arten bleibt vorerst bestehen. Es würde sich die Aufgabe für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergeben, die Flächen für dringend benötigten Wohnraum an anderen Stellen des Gemeindegebietes zur Verfügung zu stellen. Hierfür müssten dann andere als zentral bei der Infrastruktur gelegene Flächen in Anspruch genommen werden.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Potentielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen.

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>
Während der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere durch die Vorbereitung der Baumaßnahme bzw. durch die Einrichtung von nur während der Baumaßnahme notwendigen Anlagen kommen, wie z.B. Anlage einer Baustraße, sonstigen Baustelleneinrichtungen. Dies führt potentiell zur Zerstörung bzw. zum Verlust von Habitaten. Eine Beeinträchtigung wird durch Lärmimmissionen und Lichtimmissionen hervorgerufen. Auswirkungen können auch durch die Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Erschütterungen sowie die Schadstoff- und Geruchsimmissionen durch Baumaschinen entstehen.

<u>Brutvögel</u>
Das Arteninventar der Gehölze und der Randstrukturen bleibt erhalten. Es kommt zu einem vollständigen Verlust der Ackerflächen als Habitat der Feldlerche. Die tatsächliche Nutzung ist aber vom Feldfruchtanbau abhängig und schwankt ohnehin jährlich in Abhängigkeit von der Fruchtfolge.
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüschen und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
Da die Umsetzung des Vorhabens in mehreren Bauabschnitten geplant ist, besteht die Möglichkeit die Habitate für die Feldlerche zu optimieren. Denkbar wäre die Anlage von „Lerchenfenstern“ auf den noch als Acker genutzten Flächen. Durch die Anlage von „Lerchenfenstern“, 1-2 Stück/ha, lässt sich der Brutbestand optimieren. Lerchenfenster funktionieren auch bei Rapsanbau.

Ansonsten werden Rapsfelder von Feldlerchen kaum genutzt. Diese Maßnahme ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten und zu Beginn der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 umzusetzen. Bei der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2 ist der Artenschutz bezüglich der Brutvögel erneut unter Berücksichtigung der dann geltenden Bedingungen und des Arteninventars bezüglich der Brutvögel erneut zu betrachten.

Reptilien

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum von Saumstrukturen. Die festgestellten Reptilienarten sind wenig störungsempfindlich. Ihre maßgeblichen Habitatstrukturen liegen in der Niederung des Klützer Baches. Diese Flächen werden nicht überplant. Es kommt potentiell nur baubedingt zu nicht maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die Migration. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

Amphibien

Beim Vorhabengebiet handelt es sich um einen stark ausgeräumten Acker. Gewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. In der Ortslage Wichmannsdorf befindet sich ein Gewässer, das im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme entschlammt worden ist. Der Plangeltungsbereich besitzt eine nicht maßgebliche Habitatfunktion als Migrationskorridor. Diese Funktion ist infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer und der südöstlich verlaufenden stark frequentierten L03 als nachgeordnet zu betrachten. Lediglich baubedingt kann es zu temporären geringen Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Die baubedingten Eingriffe werden als gering erheblich eingeschätzt. Sie können jedoch durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vermieden werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung bedingt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden und Biotopen, die mit einem Verlust von Habitaten einhergeht.
Anlagebedingte Störungen der Arten Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind nicht zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als mäßig erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung wird eine neue Nutzung (Wohnbebauung und zugehörige Infrastruktur) innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorliegenden Planung etabliert. Es wird durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes Auswirkungen durch Geräusche, Licht, Verkehrsbewegungen und –abgase kommen. Es bestehen bereits Vorbelastungen des Plangebietes durch die vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, Radweg, Straße) in der Umgebung.

Betriebsbedingte Störungen der Arten Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als unerheblich eingestuft. Die Habitatfunktion bleibt im Umfeld weiterhin erfüllt.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope bzw. Teile derselben. Die Biotope werden erhalten und werden Bestandteil der Ackerflächen bleiben (außerhalb des Plangeltungsbereiches) bzw. als Bestandteil der Grünflächen integriert (auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese).

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind erhebliche Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten nicht zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes kommt es zu Nutzungsänderungen und damit einhergehend zu einer Erhöhung von Lärm-, Licht-, Staub- und Abgasemissionen. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete bereits vorbelastet.

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Beleuchtungen wird darauf hingewiesen, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlangen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, §41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von

Beleuchtungen). Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung als Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgelegt und bestimmt.

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich bewertet.

Fazit
Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen
Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzte und auf ein Minimum zu beschränken.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als nicht erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen
Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen.
Die geplante Versiegelung wird gemäß festgelegter GRZ zuzüglich der maximalen Überschreitung von 50 von Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermittelt. Abweichend von den Festlegungen der BauNVO gilt für Hausgruppen und Reihenhäuser eine GRZ von 0,5. Hier wird die maximal zulässige GRZ auf 0,6 festgelegt. Auf eine Differenzierung der GRZ für Endreihenhäuser gegenüber den Reihenhäusern im Allgemeinen wird verzichtet. Die entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen werden hingenommen. Somit beträgt für letztere die Überschreitung 0,1 der Gesamt-GRZ. Bei einer maximalen Ausnutzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts für die allgemeinen Wohngebiete wird eine Neuversiegelung von ca. 3,38 ha für die Baugebiete und etwa 1,9 ha für die Straßenverkehrsflächen ermöglicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von 10,07 ha; davon nehmen die Baugebiete, die einen maximalen Versiegelungsgrad wie zuvor aufgeführt erreichen können, eine Fläche von insgesamt ca. 6,5 ha ein (dies entspricht ca. 64,5 % des Geltungsbereichs).
Weiterhin sind folgende Flächen geplant, mit denen die Versiegelung einhergeht:

- Verkehrsflächen von ca. 1,9 ha (dies entspricht ca. 18,9 % des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes).

Für die weiteren geplanten Flächen ist nicht von einer Versiegelung im umfangreichen Sinne auszugehen. Es handelt sich dabei um etwa 1,7 ha Fläche (dies entspricht etwa 16,9 % der Flächen des Geltungsbereiches).

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versieglung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Neuversieglung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Es sind keine relevanten Auswirkungen durch die zulässigen Nutzungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird. **Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr.**

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits gestört.
Im Plangeltungsbereich sind keine umfassenden Aufschüttungen vorgesehen. Das natürliche Gelände soll genutzt werden.

Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen (z.B. Unfällen und Havarien) und somit zu Verunreinigungen des Bodens und folglich auch des Grundwassers kommen. Dies ist in der Regel bei dem sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen eher unwahrscheinlich.

Im Bereich der neu zu versiegelnden Flächen (Verkehrsflächen und überbaubare Flächen) werden die Auswirkungen mit den betriebsbedingten Auswirkungen überlagert.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, sodass **die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden**.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauungen innerhalb der Wohngebietsflächen sowie zu Versiegelungen im Bereich der privaten Verkehrsflächen. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung und seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erfolgt in jedem Fall und ist erheblich. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ausgleichspflichtige Neuversiegelungen von ca. 3,38 ha für Baugebiete und etwa 1,9 ha für die

Straßenverkehrsflächen ermöglicht. Die anthropogenen Vorbelastungen der Böden durch die bereits ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung werden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt. Durch die Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt.

Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in den Boden durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

Für Ausgleichsmaßnahmen ist die Inanspruchnahme der von Ökopunkten bzw. Aufwertungen im Bereich Redewisch vorgesehen. Hier sind Entsiegelungen vorgesehen. Damit würde ein adäquater Ausgleich erfolgen können. Ansonsten sind andere Maßnahmen im Gemeindegebiet für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehen.

Insgesamt ist durch die betriebsbedingten Auswirkungen von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen
Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potentielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen
Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Versiegelung von ca. 5,29 ha Fläche. Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Das Ingenieurbüro Möller hat in einer konzeptionellen Untersuchung[6] die Möglichkeiten der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes aufgezeigt. Da das anfallende

[6] Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erschließung Bebauungsplan Nr. 38 - Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH, vorgelegt durch Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019

Niederschlagswasser nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden kann, ist es in Kanälen zu sammeln und abzuführen. Dafür soll jedes Grundstück einen Anschluss erhalten. Zur gedrosselten Einleitung in die Vorflut ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in Regenwasserrückhaltbecken im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen, die auch geeignete Maßnahmen zur Reinigung des Niederschlagswassers enthalten. Die Rückhaltebecken sollen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auf eine minimal erforderliche Größe begrenzt und in Ergänzung des Gewässerausbaus naturnah in das Landschaftsbild integriert werden. Vorzugsweise sind Flächen für die Aufnahme von Regenwasser und Regenwasserrückhaltung in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese vorzuhalten, sofern hier Bedarf vor Ableitung in die Vorflut besteht. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen sind aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Nutzungsintensivierungen zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser soll in Bedarfsfall in einem Regenwasserrückhaltebecken oder auf einer Versickerungsfläche innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 zurückgehalten werden und gedrosselt abgeleitet und abgegeben werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar angesehen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Grundsätzlich wirkt sich der Erhalt von Gehölzen positiv aus. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 sind straßenbegleitend Gehölze vorhanden, die erhalten werden. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 Gehölze in Heckenstrukturen vorhanden. Dies wird sich für den Bebauungsplan dann auch entsprechend positiv auswirken. Anlagebedingt werden sich zusätzliche Anpflanzungen positiv auswirken. Das Plangebiet besitzt keine erhebliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden

Siedlungsbereiche, da eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation besteht.
Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden keine Flächen von internationalen Schutzgebieten direkt in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der maßgeblichen Bestandteile der Natura 2000-Gebiete kann ausgeschlossen werden. Schutzzwecke und Erhaltungsziele der Schutzgebiete werden aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgrund der Entfernungen nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, ca. 1,8 km nördlich des Plangebietes und DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 2,5 km östlich des Plangebietes sind auch aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sind ebenfalls nicht zu erwarten. Der Planbereich findet sich in einer Entfernung von ca. 0,5 km südwestlich des Europäischen Vogelschutzgebietes. Es bestehen für den gesamten Strandbereich anthropogene Störungen durch potentielle Vorbelastung durch akustische und optische Reize (Spaziergänger, Badegäste, Wassersportler) sowie Beleuchtung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38, Teil 1 sowie im Weiteren Teil 2 kommt es zu keiner erheblichen Intensivierung der bereits vorhandenen Nutzungen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich im Tourismusschwerpunktraum im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die innerhalb der Schutzgebiete gelegenen Strandbereiche werden langjährig zur Erholungszwecken genutzt. Auch außerhalb der Hauptsaison ist von einer wetterabhängigen Frequentierung auszugehen. Für den gesamten Strandbereich ist von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen (Trittschäden, Nährstoffeinträge etc.). Anthropogene Störungen bestehen durch potentielle Vorbelastung durch akustische und optische Reize (Spaziergänger, Badegäste, Wassersportler) sowie Beleuchtung.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ zu erwarten, da sich die vorhandenen Nutzungen nicht ändern und die Nutzungsintensivierungen verhältnismäßig gering sind. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sind ebenso aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten. Für die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2 ist eine neuerliche Betrachtung vorzunehmen.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Aufgrund der geplanten Bebauung werden die baubedingten Auswirkungen für einen begrenzten Zeitraum erwartet, wie z.B. Baustelleneinrichtungen.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen als unerheblich betrachtet.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine mäßige Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das geplante Wohngebiet stellt nach seiner Umsetzung eine grundlegende Veränderung dar. Das Erscheinungsbild des Wohngebietes prägt maßgeblich das Landschaftsbild. Insbesondere sind veränderte Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper zu erwarten.

Es wird eine anthropogen vorgeprägte Fläche als Baugebiet ausgewiesen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss begrenzt. Dies wirkt sich positiv auf die Wahrnehmung der Veränderung des Landschaftsbildes aus. Zusätzlich ist die Grünfläche auf den „Höhenrücken“ des Plangebietes höhenparallel gelegt worden. Insofern wurden Minimierungen der Eingriffe in das Landschaftsbild unter Beachtung des verbleibenden städtebaulichen Ziels zur Schaffung von Wohnraum in Wohnungen und Wohneigentum geschaffen. Die städtebauliche Umgebung in der Ortslage Boltenhagen wird entsprechend beachtet und berücksichtigt.

Der vorhandene Geh- und Radweg straßenbegleitend zur Landesstraße 03 sowie der vorhandene Baumbestand (Birnenbäume) bleibt erhalten.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine unerhebliche Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Anwohner und Besucher des Wohngebietes werden sich künftig im Planbereich aufhalten.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine unerhebliche Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Innerhalb des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Errichtung eines Wohngebietes mit zugehörigen infrastrukturellen Anlagen geschaffen.

Baubedingte Auswirkungen
Durch Baufahrzeige kann es während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen; innerhalb des Plangebietes sowie der benachbarten Siedlungsbereiche. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerter Zugänglichkeit können auftreten.

Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Für die Errichtung neuer baulicher Anlagen des Wohngebietes werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt. Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen. Insbesondere sind veränderte Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper zu erwarten.
Durch die Entwicklung eines weiteren Wohngebietes für die einheimische Bevölkerung kann der Nachfragebedarf erfüllt werden. Es ergeben sich zusätzlich Auswirkungen an die technische und soziale Infrastruktur mit den erforderlichen Wohnfolgebedarfen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 ist im nordwestlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese geplant, auf der auch Flächen für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen sind. Mit der Grünfläche werden Vegetationsbestände im Umfeld der Wohnbereiche gesichert

Von dem geplanten Vorhaben sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange, die auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu regeln wären, betroffen. Die Auswirkungen durch das induzierte Verkehrsaufkommen werden entsprechend bewertet und beachtet. Festsetzungen zur Vorsorge vor Lärm werden getroffen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Einflüsse der vorhandenen und geplanten Nutzungen auf das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung wurde eine Schalltechnische Untersuchung[7] erstellt. Grundlage waren drei Varianten des Städtebaulichen Konzeptes, Stand Vorentwurf 5. Juli 2018. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

[7] Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen, TÜV Nord Umweltschutz gmbH & Co. KG, Hamburg, Erstfassung vom 08.09.2023

Verkehr:
Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) werden in allen Varianten erst ab einem Abstand von ca. 120 m zur Straßenmitte der Klützer Straße im Südwesten bzw. 85 m im Nordosten eingehalten.
Die Überschreitungen der Orientierungswerte betragen bis zu 8 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts.
Der als mögliche Obergrenze heranziehbare Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) wird um bis zu 5 dB(A) überschritten.
Die Grenze der Gesundheitsgefährdung (Zumutbarkeitsschwelle) von 70/60 dB(A) tags und nachts in Wohngebieten wird eingehalten.
Bei der Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan werden an den südöstlichen Fassaden der ersten Baureihe Beurteilungspegel von bis zu 62/53 dB(A) tags/nachts als Maximalwerte induziert.
Es sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen.

Außenwohnbereiche (AWB):
Die Verkehrsgeräuschimmissionen rufen in der maßgebenden Variante V2a auf Höhe der AWB Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) im Tageszeitraum hervor. Die höchsten Beurteilungspegel werden am südöstlichen Rand des Plangebietes erreicht.
Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) wird erst ab einem Abstand von 95 m zur Fahrbahnmitte der Klützer Straße im Südwesten bzw. 70 m im Nordosten eingehalten.
Unter Berücksichtigung einer Lärmschutzmaßnahme (Annahme: reflektierende Lärmschutzwand / Gebäudefassade nach RLS 19) mit einer Höhe von 3 m über Gelände kann im Großteil des Plangebietes eine Einhaltung des Orientierungswertes erreicht werden. Lediglich im Bereich der südlichen Zufahrt zum Plangebiet an der Ecke Friedrich-Engels-Straße sowie am östlichen Ende der Lärmschutzmaßnahme ist eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 5 dB(A) gegeben.

In der schalltechnischen Untersuchung sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorschlagsweise aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich jedoch in Abhängigkeit vom Bebauungsplanentwurf geringere Anforderungen als bei der zugrundeliegenden Berechnung bei freier Schallausbreitung an den passiven Schallschutz ergeben können.

Maßnahmen für den passiven Schallschutz sind:
- Errichtung eines Lärmschutzes (Wall, Wand, o.ä.) im Bereich der Grünflächen auf der kompletten Länge entlang der Klützer Straße
- Schallschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume
- Schallschutz für Schlafräume

Folgende Maßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung-Teil A und Text-Teil B festgelegt:
- Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist ein Lärmschutzwall oder eine adäquate Lärmschutzmaßnahme mit 3 m Höhe über Fahrbahn der Klützer Straße zu errichten.
- Anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels sind die Schalldämmmaße zu gewährleisten.

- Für Schlafräume sind im Bedarfsfall schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Maßnahmen zur Grundrissanordnung sind insbesondere für das WA2-Gebiet vorzuhalten.
- Darüber hinaus sind Abweichungen von den Festsetzungen möglich, wenn dies durch andere adäquate Maßnahmen gewährleistet ist.
- Für den Schutz der Außenwohnbereiche im straßennahen Bereich ist die Errichtung der Schallschutzmaßnahme an der Klützer Straße (Lärmschutzwall oder -wand oder Kombination) zwingende Voraussetzung.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu Nutzungsintensivierungen im Plangebiet durch Anwohner und Besucher. Mit der Entwicklung von Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 und in der Folge und im Weiteren zu einem späteren Zeitpunkt von Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 kommt es zu zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung[8] zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen erstellt. Die Auswirkungen auf die die bestehende Infrastruktur der Verkehrsqualität und der Verkehrssicherheit wurden abgeleitet und bewertet sowie folgende Maßnahmen zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 38 empfohlen:

- Im Zuge der Erschließung des B-Plan-Gebietes 38 wird empfohlen, den Anschlussknoten als 4-armigen Knotenpunkt herauszubilden. Aufgrund der erwarteten Verkehrsbelastung ist gemäß RASt 06 ein separater Linksabbiegestreifen von der Klützer Straße in Richtung Plangebiet vorzusehen.
- Ein Anschlussknoten als Kreisverkehr wird nicht empfohlen, da die Anteile der erwarteten Nebenrichtungsverkehre an dem Knotenpunkt unter den empfohlenen Anforderungen für die Anlage von Kreisverkehren liegen.
- Aus verkehrstechnischer Sicht gibt es keine Vorzugsvariante für die Positionierung des Anschlussknotens. Die verkehrliche Erschließung des B-Plan-Gebietes 38 kann an den Knotenpunkten K2 Klützer Straße/Friedrich-Engels-Straße und K3 Klützer Straße/August-Bebel-Straße gleichermaßen ausgeführt werden.

Durch die Umgestaltung der verkehrlichen Anbindungen (Kreisverkehre) kann das bestehende Verkehrsnetz problemlos zusätzlich entstehende Verkehre aufnehmen. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind hier nicht zu prognostizieren.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden unter Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen als gering bewertet.

6.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Vorhabenbereich befindet sich gemäß Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern ein Bodendenkmal. Das

[8] Verkehrsuntersuchung zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen, Projektnummer IV207122, Endbericht V1.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, vom 20.02.2023

Bodendenkmal ist nachrichtlich im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 übernommen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.
Die Wechselwirkungen der Planung sind vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/ Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren aus den geplanten Neuversiegelungen im Umfang von rund 5,29 ha für Baugebiete und Straßen womit der Verlust von Vegetation und damit verbunden der Verlust von Habitaten für Tiere einhergeht.

Die Umsetzung der Planung mit Versiegelungen verbunden, die Auswirkungen auf das Bodengefüge sowie auf das Grundwasser haben. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit Umsetzung der Planung verringert, dem kann durch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort entgegengewirkt werden.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Bebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung. Aufgrund der günstigen klimatische Ausgangssituation und der umliegenden Grünflächen sind klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die Bebauung für das Landschaftsbild zu erwarten.

Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen aufgrund des Vorhandenseins von Bodendenkmalen.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen keine erheblichen oder sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auftreten werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und

zum Ausgleich nicht zu erwarten. Entsprechende Darlegungen finden sich unter dem Gliederungspunkt Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung dieser Bebauungsplanung.

6.5.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.
Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.
Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

6.5.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

6.5.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Ein Landschaftsplan liegt im Entwurf von Mai 2004 vor. Im Landschaftsplan ist innerhalb des Plangebietes im Bestand keine Nutzung angegeben. Im Entwurf des Landschaftsplanes sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 38 als Allgemeinde Wohngebiete, Mischgebiete und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage, extensive Pflege dargestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist.
Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Im Jahr 2022 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

6.5.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Durch die Ausweisung des Plangebietes werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des

Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Störfallbetriebe.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hochwasserrisikogebieten. Erhöhte Grundwasserstände sind nicht ausgeschlossen. Es wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen empfohlen, geeignete Vorkehrungen zu treffen; dies obliegt dem Bauherrn.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

6.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes ist auszuschließen. Die Auswirkungen auf das kulturelle Erbe, hier Bodendenkmale, ist bis zum Abschluss des Planverfahrens mit dem Satzungsbeschluss zu klären.
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplanten Nutzungen sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen wird es zu einer Erhöhung kommen, die jedoch nicht mit Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden sind.

6.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

Die Kumulation wurde insbesondere im Zusammenhang mit den Auswirkungen durch den Verkehr betrachtet. Im Zusammenhang mit den Auswirkungen durch das Planvorhaben induzierten Verkehrsaufkommens wurden auch die unmittelbar im Zusammenhang stehenden Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 36, hier B-Plan Nr. 36.1, bewertet. Die Verkehrsmengen wurden gesamtheitlich betrachtet. Vorteilig für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 ist, dass hier die Gesamtauswirkungen bewertet werden, obwohl der Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 noch nicht vollzogen wird. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2 sind dann die maßgeblichen Auswirkungen des Verkehrs, gebildet auch durch den B-Plan Nr. 36.1 und den B-Plan Nr. 38 – Teil 1 zu werten.

6.5.19 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

6.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Konkrete Angaben können auf dieser Planebene nicht getroffen werden.

7. Aussagen zum Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.
Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot ((§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).
Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.
Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.
Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 20. September 2019 und ergänzt nach Begehungen im Jahr 2023 und 2024 für die Anwendung in Planverfahren.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als separates Dokument in der Anlage beigefügt.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern im Plangeltungsbereich geschaffen werden. Durch den Bebauungsplan werden maßgeblich intensiv genutzte Ackerflächen sowie vorhandene Straßenflächen überplant. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planaufstellungsverfahren festgelegt.

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. *„Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist”* (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.
Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einem Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

8.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Boltenhagen, nördlich des Ortsteils Wichmannsdorf. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1. Für diesen Bereich wird die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 bzw. Eingriffe durch denselben werden nicht bewertet.

Nordöstlich vom Plangebiet befindet sich angrenzend an den Acker (ACL) Feuchtgrünland (GFD), welches von Gräben (FGN) durchzogen ist. Die Gräben werden von verschiedenen Gehölzen (BFX, VSZ) begleitet. Im Norden befindet sich ein angelegter Laubwald (WXS). Nach Osten setzt sich der Acker weiter fort. Der Acker grenzt im Osten an ein Ferienhausgebiet (PZF) und an eine von Hecken (BHS) umsäumte Grünlandfläche (GIM). Im Süden des Plangebietes verläuft die Klützer Straße (OVL), welche von einem Geh- und Radweg (OVF) begleitet wird. An die Klützer Straße grenzt östlich/ südöstlich Wohnbebauung (OER). Die Wohnbebauung ist durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit intensiv genutzten Gartenflächen geprägt. An das Wohngebiet grenzt südlich eine Ackerfläche (ACL). Östlich des Plangebietes setzt sich Wohnbebauung (OER, ODF und OEL) fort. Das Plangebiet selbst wird durch intensive Ackernutzung (ACL) charakterisiert.

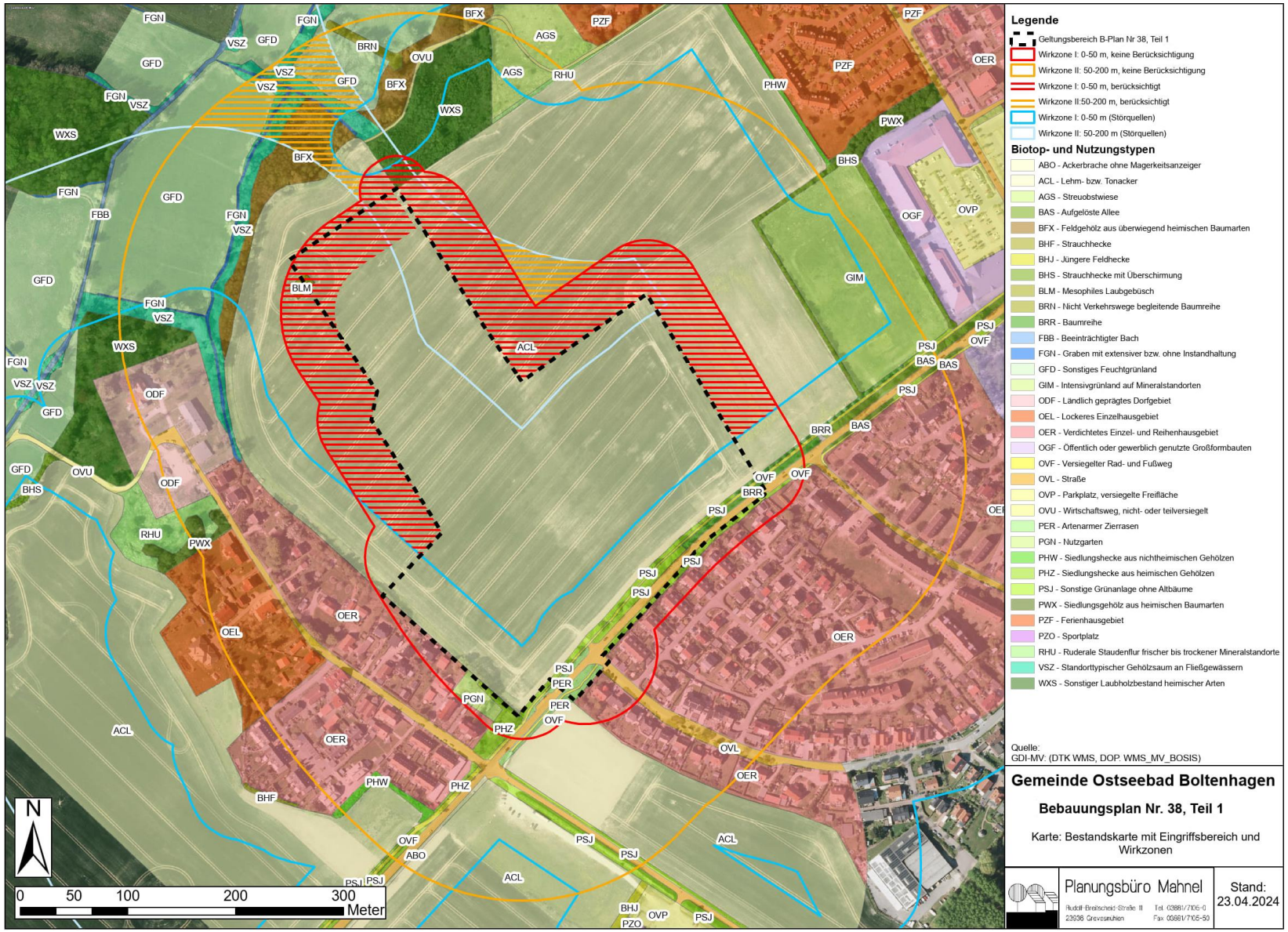


Abb. 18: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

8.2.2 Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.
Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan, welcher durch die Vermessungsstelle der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH am 18.06.2018 im Koordinatensystem UTM/ ETRS 89 aufgestellt wurde. Die ergänzenden Vermessungen erfolgten durch das Vermessungsbüro Kerstin Siwek am 13.07.2021. Die Daten wurden im Lagesystem UTM/ ETRS 89 bereitgestellt.
Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 10,07 ha.

8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Entwurfsphase unter Berücksichtigung der weiteren Erkenntnisse zum Projekt und dem Stellungnahmeverfahren. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird ermittelt

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust,
- für Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen,
- für Versiegelung und Bebauung.

8.3.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006[9]). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 5: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartierergebnisse und

[9] Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 6: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert[a]	Durchschnitt-licher Biotopwert[b]	Oberer Biotopwert[c]
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert
- weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

b: Durchschnittlicher Biotopwert
- mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

c: Oberer Biotopwert
- mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 7: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	§		
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	1	-	2	3,0
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§20	3	6,0
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	2	§20	2	3,0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	§		
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	3	§20	3	6,0
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	1	2	-	2	3,0
6.6.5	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	3	§ 20	3	6,0
9.1.7	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	0/2	1/3	-	2	3,0
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	0	1	-	1	1,5
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	3,0
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
12.3.1	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeigern	0	1	-	1	1,5
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1		2	3,0
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	0	1,0
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1,0
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0	0	-	0	1,0
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	0	-	0	0,6
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	0	0	-	0	0,5

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	§		
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0	-	0	0,6
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-	0	0,8
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0,0

Für die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Gehölzflächen nördlich und östlich des Plangebietes „**Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) und Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)**“ wurde aufgrund der Artenzusammensetzung, wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **6,0** angenommen.

Für den nördlich des Plangebietes gelegenen „**Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)**“ wird aufgrund des noch jungen Alters, ein durchschnittlicher Biotopwert von **3,0** angenommen.

Die die Gräben nördlich des Plangebietes umsäumenden Bereiche wurde dem Biotoptyp „**Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)**“ zugeordnet. Aufgrund der Artenzusammensetzung, wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **6,0** angenommen.

Für die nördlich des Plangebietes gelegenen „**Gräben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN)**“ wird aufgrund der Artenzusammensetzung der mittlere Biotopwert von **3,0** angesetzt.

Für die Grünlandflächen nördlich des Plangebietes **„Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)**“ ist variable Regenerationsfähigkeit von 0/2 und eine variable Gefährdung von 1/3 angegeben. Für die Regenerationsfähigkeit wird die Wertstufe 2 (15 -150 Jahre) angesetzt und für die Gefährdung die Wertstufe 1 (nicht gefährdet). Daraus ergibt sich eine Wertstufe von 2. Für den Biotoptyp wird aufgrund der Artenzusammensetzung der mittlere Biotopwert von **3,0** angesetzt.

Die „**Ackerflächen (ACL)“** außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung

sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die „**Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)**“ wird aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die Grünflächen „**Artenarmer Zierrasen (PER) und Nutzgarten (PGN)**“ wird aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Die bebauten Grundstücke westlich des Plangebietes werden dem Biotoptyp **„lockeres Einzelhausgebiet (OEL) und Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)“** zugeordnet. Auf diesen Grundstücken gibt es sowohl bebaute (versiegelte) Flächen, als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten. Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Versiegelungsgrad von 0,40 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein Biotopwert von **0,6** (1-Versiegelungsgrad).

Für die bebauten Grundstücke westlich und südöstlich des Plangebietes, welche dem Biotoptypen „**Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OER)**“ zugeordnet werden, wird aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche ein Versiegelungsgrad von 0,50 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein Biotopwert von **0,5** (1-Versiegelungsgrad).

Für die Klützer Straße **„Straße (OVL)“** und den begleitenden „**Versiegelten Rad- und Fußweg (OVF)**“ im südlichen Teil des Plangebietes wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,00 angesetzt. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,00** (1-Versiegelungsgrad).

Für die als „**Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt“ (OVU)** kartierten Wege die durch die regelmäßige Nutzung eine Verdichtung des Bodens aufweisen wird ein Versiegelungsgrad von 0,20 angenommen. Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,80** (1-Versiegelungsgrad).

8.3.2 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 8: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25

Lage des Eingriffsvorhabens	**Lagefaktor**
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden. Von Osten über den Süden bis in den Nordwesten ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Südöstlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die Klützer Straße.
In Abbildung Nr. 18 der Begründung sind innerhalb des Bestandsplanes die Störquellen und die Wirkzonen dargestellt.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

8.3.3 Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.
Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Tab. 9: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps **(F)**	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps **(B)**	Lagefaktor **(L)**	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x B x L)**
WA1	**22.016,69**			
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	15.827,56	1,00	0,75	14.546,79
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	2.620,97	1,00	1,00	2.620,97
WA2	**20.960,75**			
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	9.621,38	1,00	0,75	7.216,03
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	11.339,37	1,00	1,00	11.339,37
WA3	**4.716,23**			

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps **(F)**	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps **(B)**	Lagefaktor **(L)**	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x B x L)**
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	4.716,23	1,00	1,00	4.716,23
WA4	**9.264,64**			
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	9.264,64	1,00	1,00	9.264,64
WA5	**2.837,37**			
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	2.837,37	1,00	1,00	2.837,37
WA6	**2.883,80**			
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	2.883,80	1,00	1,00	2.883,80
WA7	**2.763,87**			
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	2.763,87	1,00	1,00	2.763,87
Straße1	**6.299,25**			
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.235,21	1,00	0,75	926,41
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	5.064,04	1,00	1,00	5.064,04
Straße2	**1.358,60**			
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.358,60	1,00	1,00	1.358,60
Straße3	**4.968,20**			
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	463,97	1,00	0,75	347,98
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	4.504,23	1,00	1,00	4.504,23
Kreisverkehr	**1.550,93**			
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	307,65	1,00	0,75	230,74
PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	236,74	1,50	0,75	266,33
PER - Artenarmer Zierrasen	252,34	1,00	0,75	189,26
OER - Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	1,06	0,50	0,75	0,40
OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg	127,24	0,00	0,75	0,00
OVL - Straße	625,90	0,00	0,75	0,00
Summe Funktionsverlust				**71.077,05**

8.3.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone

wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 10: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Wohngebietes (WA) wird dem Vorhabenstyp „Wohnbebauung“ und die geplanten Verkehrsflächen werden dem Vorhabenstyp „Straßen“ und „Wege“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 11: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Straßen	50	
Ländliche Straßen / Wege	30	
Wohnbebauung	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Straßenverkehrsflächen und Flächen mit Wohnbebauung und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Innerhalb der Wirkzone I ist aufgrund der auftretenden Funktionsbeeinträchtigungen ein Wirkfaktor von 0,5 zu berücksichtigen (vgl. Tab. 7 und Punkt 2.4 der HzE). Diese Wirkintensität von 50% ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von § 20 Abs.1 NatSchAG M-V einzustufen.
Innerhalb der berücksichtigten Wirkzone I befinden sich Gehölzstrukturen, „Mesophiles Laubgebüsch (BLM)“.
Innerhalb der berücksichtigten Wirkzone II befinden sich Gehölzstrukturen, „Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)“ und „Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)“ (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 12: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps **(F)**	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps **(B)**	Wirkfaktor **(W)**	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeein-trächtigung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x B x W)**
BLM - Mesophiles Laubgebüsch	284,27	3,00	0,50	426,41
BFX - Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2.099,42	6,00	0,15	1.889,48
VSZ - Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	2.343,51	6,00	0,15	2.109,16
Gesamtsumme	**4.727,20**			**4.425,04**

8.3.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versieglung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Tab. 13: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² **(F)**	GRZ, oder Anteil der Versiegelung	Zuschlag für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung 0,2/0,5 **(Z)**	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x Z)**
WA1	22.016,69	0,60	0,5	6.605,01
WA2	20.960,75	0,45	0,5	4.716,17
WA3	4.716,23	0,45	0,5	1.061,15
WA4	9.264,64	0,45	0,5	2.084,54
WA5	2.837,37	0,60	0,5	851,21
WA6	2.883,80	0,60	0,5	865,14
WA7	2.763,87	0,60	0,5	829,16
Straße1	6.299,25	1,00	0,5	3.149,63
Straße2	1.358,60	1,00	0,5	679,30
Straße3	4.968,20	1,00	0,5	2.484,10

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² **(F)**	GRZ, oder Anteil der Versiegelung	Zuschlag für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung 0,2/0,5 **(Z)**	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x Z)**
Kreisverkehr	1.550,93	1,00	0,5	398,90
Summe Versieglung	**47.448,61**			**23.724,30**

8.3.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 99.226,39 m², Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 14: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	**EFÄ [m²]**
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	71.077,05
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	4.425,04
Versiegelung und Überbauung	23.724,30
Multifunktionaler Kompensationseingriff	**99.226,39**

8.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.
In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 15: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild
• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden
• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser
• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft
• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden:

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

Brutvögel

Das Arteninventar der Gehölze und der Randstrukturen bleibt erhalten. Es kommt zu einem vollständigen Verlust der Ackerflächen als Habitat der Feldlerche. Die tatsächliche Nutzung ist aber vom Feldfruchtanbau abhängig und schwankt ohnehin jährlich in Abhängigkeit von der Fruchtfolge.

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen. Das Habitat für die Feldlerche soll optimiert werden. Denkbar wäre die Anlage von „Lerchenfenstern“ auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich am Ortseingang aus Richtung Klütz zwischen den Ortsteilen Wichmannsdorf und dem Hauptort Boltenhagen. Die Flächen sind somit maßgeblich von 3 Seiten von Siedlungsstrukturen umgeben. Im Plangebiet selbst sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Landschaftsbildprägende Elemente wie Gehölze an der Klützer Straße sowie auf nördlich gelegenen Flächen und am Ortsrand von Wichmannsdorf sowie das Biotop auf der Fläche bleiben erhalten. Um sich auch bei Umsetzung des Planungsziels in die umliegende Bebauung zu integrieren und den örtlichen Ansatz von Boltenhagen zu berücksichtigen wurde eine maximal zweigeschossige Bebauung zuzüglich Dachausbau für die Mehrfamilienhäuser gewählt. Die Kuppe im Gelände wird nicht bebaut. Einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde somit entgegengewirkt. Vorteilig wirkt sich der große Abstand der beabsichtigten Bebauung zur Klützer Straße aus. Das Plangebiet liegt außerhalb von landschaftlichen Freiräumen; zudem sind die Flächen im Flächennutzungsplan und auch im Landschaftsplan von 2004 für eine Bebauung vorgesehen. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild besteht somit kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen

nicht betroffen, da in der Regel bei dem Schutzanspruch des WA-Gebietes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.
Das anfallende Niederschlagswasser soll in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanälen sowie über die Regenwasserrückhalteflächen schadlos in die westlich des Plangebietes gelegene Vorflut abgeleitet werden.
Es wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser neben der Versickerung schadlos abgeleitet werden kann und schadlos in das Grundwasser gelangt.
Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

8.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Der bestehende Baumbestand soll zum größten Teil erhalten bleiben. Der Ausgleichsbedarf für zu rodende Bäume und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich (entfällt bei Rodung) wird ermittelt. Hierbei wird von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen der worst case angerechnet. Die Bäume sollen jedoch maßgeblich erhalten werden und nur bei zwingend erforderlichem Bedarf gerodet werden. Es handelt sich hier um Bäume im Randbereich der festgesetzten Verkehrsfläche. Die Flächen und somit die Rodungen sollen nur in unbedingt erforderlichem Umfang erfolgen.

8.5.1 Baumbestand

Der Großteil des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf verschiedene Laubbäume, welche straßenbegleitend zur Klützer Straße stehen. Es handelt sich hierbei teilweise um Baumreihen, welche nach §19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Als auch um Einzelbäume, welche nach §18 NatSchAG M-V und nach dem §1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesetzlich geschützt sind. Zudem stehen südwestlich an der Plangebietsgrenze mehrere nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Eichen.
Der Eingriff beschränkt sich auf die straßenbegleitenden Bäume im Süden des Plangeltungsbereiches. Es handelt sich hierbei um zwei nach dem §1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesetzlich geschützte Bäume, welche gerodet werden sollen. Zudem gibt es bei x Bäumen einen Eingriff in den Wurzelschutzbereich.
Der restliche Baumbestand soll erhalten bleiben.
Der Ausgleichsumfang für zu rodende Bäume wurde ermittelt. Aus dem zugrundeliegenden Lage- und Höhenplan, welcher durch die Vermessungsstelle der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH am 18.06.2018 im Koordinatensystem UTM/ ETRS 89 aufgestellt wurde gehen die Stamm- und Kronendurchmesser sowie die Art der Bäume hervor.
Nach der der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fallen Laubbäume ab einem Stammumfang von 50 cm und Mehrstämmige ab einem Stammumfang von 50 cm unter den Schutz dieser Satzung. Von dieser Satzung ausgenommen sind Bäume, welche nach den §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die zu rodenden Bäume weisen einen Stammumfang von weniger als 100 cm und mehr als 50 cm auf. Somit fallen diese unter die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Bäume sind wie folgt dargestellt und bilanziert worden.

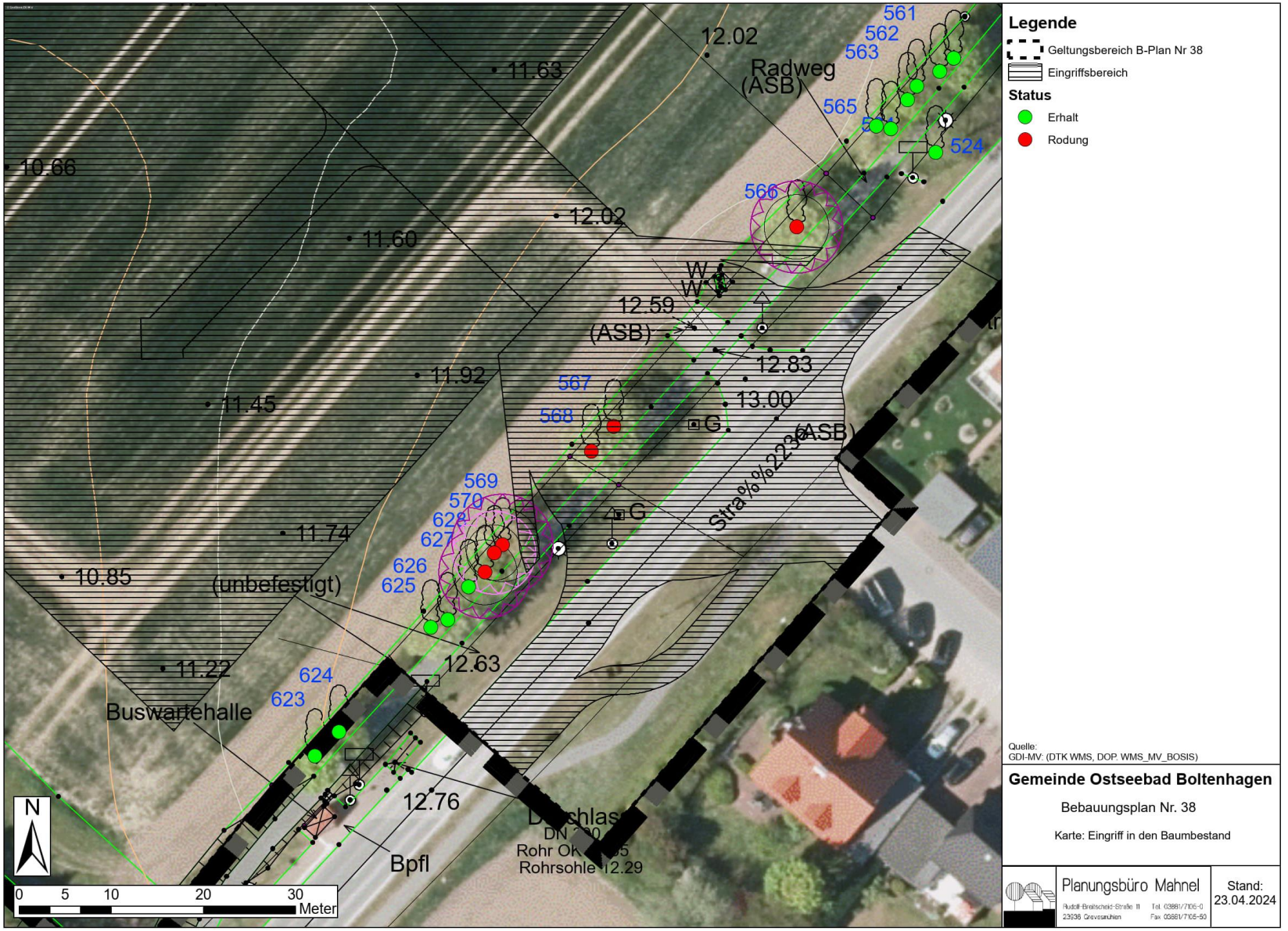


Abb. 19: Darstellung, Rodungen und Bestandsbäume

8.5.2 Ermittlung des Kompensationsumfanges für die bereits durchgeführten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser, Kronendurchmesser und Art basieren auf einem zugrundeliegenden Lage- und Höhenplan, welcher durch die Vermessungsstelle der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH am 18.06.2018 im Koordinatensystem UTM/ ETRS 89 aufgestellt wurde

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Bäume gemäß §1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erfolgt entsprechend nach den Vorgaben von § 7 Abs. (3) der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
Demnach bemisst sich die Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang zwischen 50 und 150 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum zu pflanzen; beträgt der Stammumfang zwischen 150 cm und 250 cm, sind zwei Bäume zu pflanzen; beträgt der Stammumfang mehr als 250 cm, sind drei Bäume zu pflanzen.
Für Rodungen, welche nicht unter diese Satzung fallen, erfolgt der Ausgleich entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 - 5322.1-0).
Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 zu erbringen.
Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze ohne Schutzstatus folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).
Der Eingriff in den Wurzelschutzbereich der betroffenen Bäume wurde nicht gesondert bilanziert. Es wurde vom worst case ausgegangen. Das heißt die Rodung der Bäume wurde vorausgesetzt. Kompensation entsteht ohnehin durch Ausgleichspflanzungen im Plangebiet.

Tab. 16: Kompensationsumfang, Rodungen

Baum Nr. Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Maßnahme	Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	Kompensation im Verhältnis	Ausgleichspflanzung gem BSchS Boltenhagen	Ausgleich gemäß BaumSchKompErlass STU >= 50 cm
566	Ulme	0,3	94	7	Rodung	-	1:1	1	1
567	Ahorn	0,2	63	6	Rodung	-	1:1	1	1
568	Ahorn	0,2	188	6	Rodung	-	1:1	1	1
569	Ahorn	0,2	188	8	Rodung	-	1:1	1	1
570	Ahorn	0,2	63	6	Rodung	-	1:1	1	1
628	Ahorn	0,2	188	7	Rodung	-	1:1	1	1
Gesamtsumme						**6**		**6**	**6**

Als Ausgleich für die Rodung der insgesamt 6 gemäß §1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesetzlich geschützten Bäume, sind 6 standortgerechte Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindestumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen.
Für die Ausgleichspflanzungen können die Anpflanzstandorte innerhalb des Plangebietes genutzt werden.

8.6 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an 99.226,39 m² KFÄ.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 94.801,35 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen genutzt; nur ausnahmsweise dürfen Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.
Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über Ökopunkte aus Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Der Ausgleich wird durch die Gemeinde vor Satzungsbeschluss gesichert.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 4.425,04 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) durch mittelbare Beeinträchtigungen in § 20-Biotope sind durch geeignete Maßnahmen in der Gemeinde durch Inanspruchnahme von konkreten Maßnahmen in Ausgleichsflächenkonten in der Gemeinde abzusichern. Der Umfang an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) ist durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das § 20-Biotop abzusichern.

8.7 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 99.226,39 m² EFÄ.
Das Kompensationsdefizit in Höhe von 99.226,39 m² EFÄ soll durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und nur ausnahmsweise durch Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert werden. Dadurch kann der flächenhafte Eingriff ausgeglichen werden.

Mit der Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Durch diese Anpflanzungen können die 6 erforderlichen Ersatzpflanzungen für Rodungen im Plangebiet kompensiert werden.

Tab. 17: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ

Bedarf (= Bestand)	**Planung**
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 99.226,39 m² EFÄ	Externe Kompensationsmaßnahme im Gemeindegebiet 99.226,39 m² KFÄ Oder Erwerb von Ökopunkten 99.226,39 Ökopunkte
- Eingriffe in den Baumbestand durch 6 Rodungen	- Ausgleich durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
99.226,39 m² EFÄ	**99.226,39 m² KFÄ**
6 Ausgleichspflanzungen *nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Boltenhagen*	**Ausgleichspflanzungen** *im Plangebiet mehr als 6*

Durch geeignete Maßnahmen im Gemeindegebiet ist der Ausgleich zu schaffen. Ersatzpflanzungen können im Plangebiet selbst geschaffen werden.

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/biologische Vielfalt

- Brutvögel
  Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Da die Umsetzung des Vorhabens in mehreren Bauabschnitten geplant ist, besteht die Möglichkeit die Habitate für die Feldlerche zu optimieren. Denkbar wäre die Anlage von „Lerchenfenstern“ auf den noch als Acker genutzten Flächen. Durch die Anlage von „Lerchenfenstern“ 1-2 Stück/ha lässt sich der Brutbestand optimieren. Lerchenfenster funktionieren auch bei Rapsanbau. Ansonsten werden Rapsfelder von Feldlerchen kaum genutzt. Diese Maßnahme ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten und zu Beginn der Erschließung des 1. Bauabschnittes umzusetzen. Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorbereitung und bei der Erschließung des 2. Bauabschnittes ist der Artenschutz bezüglich der Brutvögel erneut zu betrachten.

- Reptilien und Amphibien
  Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser, insbesondere während der Bauphase.

Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

- Maßnahmen zum Lärmschutz
  - Errichtung eines Lärmschutzes (Wall, Wand, o.ä.) im Bereich der Grünflächen auf der kompletten Länge entlang der Klützer Straße,
  - Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen,
  - Schallschutz von Schlafräumen.

9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sieht externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gemeindegebiet vorrangig vor. Vorzugsweise sollen Entsiegelungsmaßnahmen in Redewisch mit genutzt und unterstützt werden. Nur ausnahmsweise ist der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten

durch Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ vorzusehen.

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Entwicklung der Wohnbauvorhaben in Boltenhagen an der Klützer Straße wurden verschiedene Varianten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 betrachtet. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs an Wohnraum wurde der Plan auch unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse gegliedert. Vorrangig wird nun der Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 realisiert. Innerhalb des Plangebietes wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten im inneren Plangebiet betrachtet. Die Anbindungen sind jeweils über Knotenpunkte an der August-Bebel-Straße und für den Teil 1 an der Friedrich-Engels-Straße vorzusehen. Hierbei ist neben einer vierarmigen Kreuzung auch eine Kreisverkehrsvariante betrachtet worden.
Zur Regelung der Bebauung wurden unterschiedliche Formen für die Mehrfamilienhäuser und unterschiedliche innere Konzepte betrachtet. Für die Mehrfamilienhäuser wird unter Berücksichtigung der Ortstypik auf maximal zweigeschossige Gebäude mit Dachausbau orientiert. Die Varianten der Bebauung mit modernen Gebäuden inklusive eines Staffelgeschosses (als 3. Vollgeschoss) wurde zurückgestellt.
Unter Berücksichtigung der konkreten Ziele und Erfordernisse der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und der vorliegenden Flächennutzungsplanung wurden andere Nutzungen als diejenigen im Flächennutzungsplan nicht betrachtet.

Im Rahmen der Variantenuntersuchung spielte insbesondere die Wahl der Höhe der baulichen Anlagen bei dem ausgesprochenen Bedürfnis der Bereitstellung von preiswerten Wohnungen eine große Rolle. Unter Berücksichtigung der Ortsbild- und Landschaftsbildsituation wurde auf eine zweigeschossige Bebauung mit Dachausbau bei den Mehrfamilienhäusern orientiert.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.
Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

Schutzgut Wasser

- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erschließung Bebauungsplan Nr. 38 - Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH, vorgelegt durch Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019

- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Erschließung B-Plan Nr. 38 Ingenieurbüro Möller, April 2024

Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 20.09.2019.

Schutzgut Mensch
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen, TÜVNORD, Hamburg, 08.09.2023
- Verkehrsuntersuchung zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen, Projektnummer: IV207122, Endbericht V1.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, vom 20.02.2023
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Erschließung B-Plan Nr. 38 Ingenieurbüro Möller, April 2024
- Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes, Trigenius, dezentrale Energieversorgung, 16.04.2024

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (Kartenportal Umwelt des LUNG M-V, 2023).
Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht darzustellen.
Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt
Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch die Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung durch die Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Der Vollzug der artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist zu sichern.

Schutzgut Boden
Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Bodenschutzes durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

Schutzgut Fläche
Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versieglung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
Die Überwachung der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Im Zuge von Anzeigeverfahren erfolgt die Überprüfung durch das zuständige Amt Klützer Winkel.

Schutzgut Kultur und sonstige Güter
Vor Durchführung der Baumaßnahme ist ein Antrag auf Genehmigung von Bodeneingriffen im Bereich der Bodendenkmale durch den Vorhabenträger an die untere Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die Begleitung der Baumaßnahme durch die Fachbehörde erfolgt im Rahmen der Bauausführung bei Bodeneingriffen.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 38 gefasst, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Ostseebad Boltenhagen zu schaffen. Im städtebaulichen Konzept vom Februar 2016 werden die Zielsetzungen für den Gesamtbereich mit 4 Teilflächen dargestellt. Innerhalb des Bereiches sind die Teilflächen 1 bis 3 für Wohnbebauung und die Teilfläche 4 als Bedarfsfläche und zur Ergänzung des touristischen Angebots vorgesehen.

Es handelt sich um ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am Ortseingang. Dieses ist auch im Zusammenhang mit der Gestaltung des Ortseingangsbereiches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 zu sehen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte den Ortseingangsbereich insgesamt attraktiver gestalten und zusätzlich Möglichkeiten für die Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung und für Mitarbeiterwohnungen für die ortsansässigen Betriebe schaffen.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurden für die Teilbereiche ursprünglich etwa 300 Wohnungen für die Gesamtentwicklung vorgesehen.
Eine grobe Abschätzung für den Teilbereich 1 ergibt die Möglichkeit der Errichtung von etwa 256 Wohnungen.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Flächen und der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für Wohnraum für Einheimische und Personalwohnungen den Bebauungsplan gegliedert in die Teilbereiche Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 und Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2. Mit dem Bebauungsplan für den Teil 1 werden die Voraussetzungen für den

Wohnraum geschaffen. Die Flächen befinden sich in Verfügbarkeit der Gemeinde. Ausgleichsflächen sind außerhalb des Gemeindegebietes vorgesehen.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 ist entsprechend Zielsetzung des Flächennutzungsplanes die Realisierung von Vorhaben für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur vorgesehen. Darüber hinaus sind weitere Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum in das Gesamtkonzept integriert.
Die Prüfung der Umweltbelange bezieht sich ausschließlich auf die Teilflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1; die Anforderungen an den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 werden unabhängig betrachtet. Dabei werden dann die bereits vom Teil 1 ausgehenden Auswirkungen wiederum als Vorbelastungen berücksichtigt werden können.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und der angrenzenden nationalen und internationalen Schutzgebiete. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Überbauung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die durch die geplante Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurden bestimmt und festgelegt.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung in den WA-Gebieten bis zu 3,38 ha ermöglicht; zuzüglich einer Versiegelung für Straßenverkehrsflächen von 1,9 ha. Der durch den flächenhaften Eingriff in die Natur entstandene Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes auf Flächen ausgeglichen. Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 99.226,39 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent).

Durch Eingriffe in den Boden kann zusätzlich eine Beeinträchtigung des vorhandenen Bodendenkmals entstehen. Vor Beginn von Erdarbeiten, die in diesen Bereichen stattfinden, ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die zu beachtenden Schutzmaßnahmen zur Bergung und archäologischen Dokumentation der Bodendenkmale werden von der zuständigen Behörde festgelegt und kontrolliert.

Der Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 ist mit den Schutzzielen und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete vereinbar. Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile sowie erhebliche Auswirkungen auf die

Schutz- und Erhaltungsziele auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und die Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) sind aufgrund der Entfernungen zu diesen Schutzgebieten und der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten. Eine Abschätzung erfolgte auch für den Teil 2. Grundsätzlich wird auch hier von einer Vereinbarkeit ausgegangen, die jedoch in ihrem eigenständigen Verfahren nachzuweisen ist.

Die Überwachung der zur Vermeidung und Verminderung vorgesehenen Maßnahmen erfolgt durch Kontrollen. Sollten bei Umsetzung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen ergriffen.

11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 20. September 2019
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erschließung Bebauungsplan Nr. 38 - Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH, vorgelegt durch Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen, TÜVNORD, Hamburg, 08.09.2023
- Verkehrsuntersuchung zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen, Projektnummer: IV207122, Endbericht V1.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, vom 20.02.2023
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Erschließung B-Plan Nr. 38 Ingenieurbüro Möller, April 2024
- Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes, Trigenius, dezentrale Energieversorgung, 16.04.2024

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2021).
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2021, www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff Januar 2023)

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ……..gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den…….. (Siegel)

……
Wardecki
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de