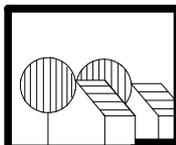
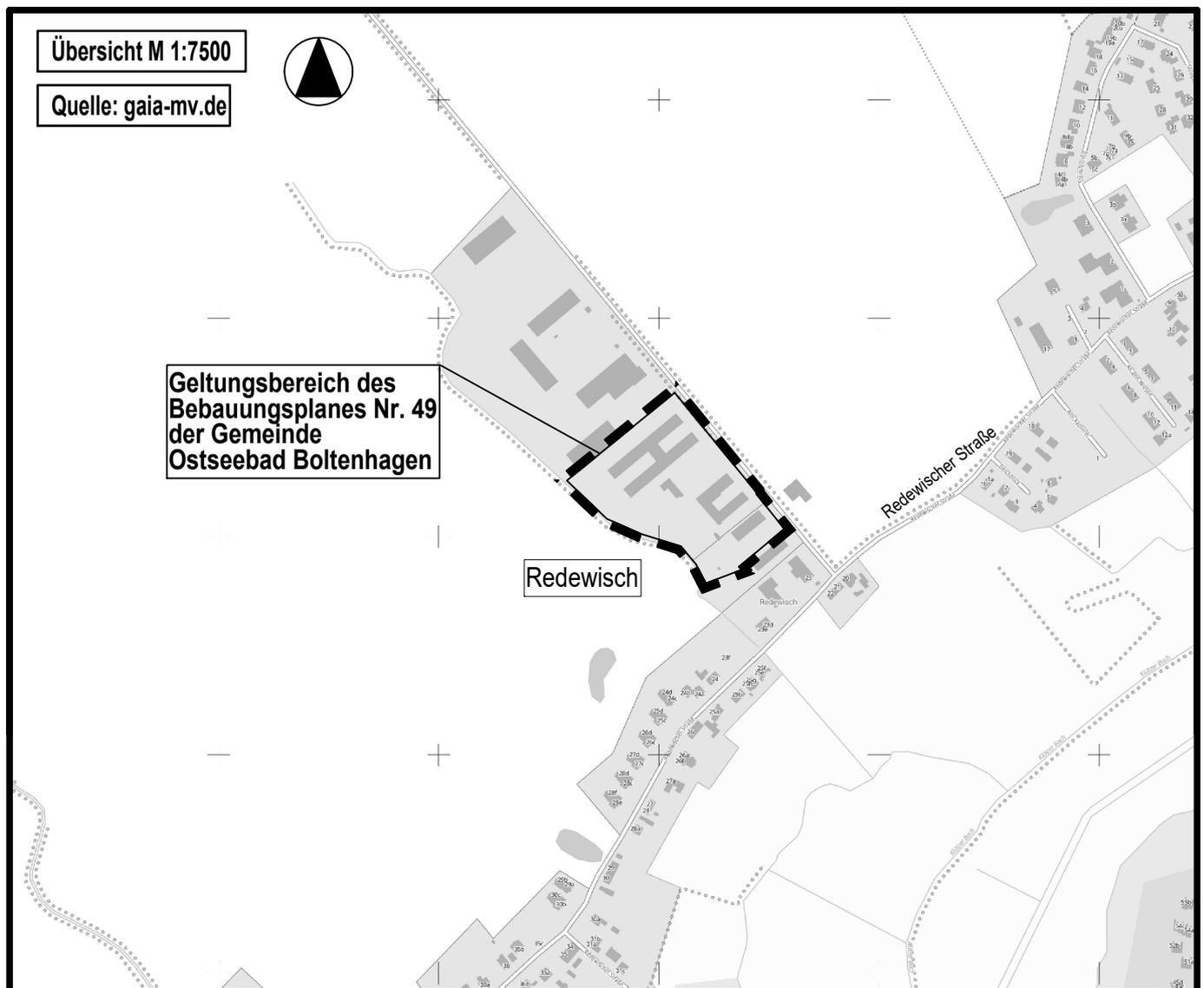


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
FÜR DEN BEREICH
DER EHEMALIGEN STALLANLAGEN
IN REDEWISCH



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:
VORENTWURF

5. Oktober 2023

B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Redewisch**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL 1	5
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	5
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis	5
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
1.3 Plangrundlage	8
1.4 Eigentumsverhältnisse	8
1.5 Planverfahren	8
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes	8
1.7 Wesentliche Rechtsgrundlagen	8
1.8 Fachgutachten	9
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	10
2.3 Bevölkerungsentwicklung	11
2.4 Flächennutzungsplan	12
2.5 Landschaftsplan	12
2.6 Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V	12
2.7 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	13
2.8 Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	13
3.1 Städtebaulicher Bestand	13
3.2 Naturräumlicher Bestand	13
3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
3.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten	15
3.5 Technische Infrastruktur	15
3.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	15
4. Planungsziel und städtebauliches Konzept	16
4.1 Planungsziel	16
4.2 Städtebauliches Konzept	17
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	29
5.1 Art der baulichen Nutzung	29
5.2 Maß der baulichen Nutzung	29

5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	29
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	30
5.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	30
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen	30
5.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	30
6.	Örtliche Bauvorschriften	30
7.	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
7.1	Grünflächen	31
7.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	31
7.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
8.	Verkehrliche Erschließung	32
9.	Ver- und Entsorgung	32
10.	Flächenbilanz	32
11.	Nachrichtliche Übernahmen	32
11.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	33
12.	Hinweise	33
12.1	Bodendenkmale	33
12.2	Munitionsfunde	33
12.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	33
12.4	Gewässerschutz	34
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	34
13.1	Städtebauliche Auswirkungen	34
13.2	Verkehrliche Auswirkungen	34
13.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	34
13.4	Auswirkungen auf die Umwelt	34
13.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	34
13.6	Kosten	35
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	36
1.	Einleitung	36
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	36
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	36

4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	36
4.1	Fachgesetze	36
4.2	Fachpläne	36
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	36
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	36
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	36
6.2	Bewertungsmethodik	36
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	37
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
6.6	Aussagen zum Artenschutz	37
6.7	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	37
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	38
7.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	38
7.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	38
7.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	38
8.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
9.	Zusätzliche Angaben	38
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	38
9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	38
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
9.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	38
TEIL 3	Ausfertigung	39
1.	Beschluss über die Begründung	39
2.	Arbeitsvermerke	39
TEIL 4	Anlagen	40
1.	Städtebauliche Konzeptidee – Varianten	40

- 2. Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Redewisch als städtebauliches Konzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den B-Plan Nr. 49 „Wohnen in Redewisch“ 40**
- 3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Neubau einer Wohnanlage bzw. für die Anlage einer Ökokontomaßnahme in Redewisch in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Stand August 2022 40**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Lage des Plangebietes auf der ALKIS	7
Abb. 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 49 auf topographischer Karte	7
Abb. 3: Auszug aus dem RREP WM 2011	11
Abb. 4: Auszug auf dem Flächennutzungsplan	12
Abb. 5: Luftbildaufnahme mit Abgrenzung des Plangebietes zur Darstellung der baulichen und landschaftlichen Situation	14
Abb. 6: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V	15
Abb. 7: Variante 1	19
Abb. 8: Variante 1a	20
Abb. 9: Variante 2	21
Abb. 10: Variante 3	22
Abb. 11: Variante 1 - Wohnbebauung	24
Abb. 12: Variante 1a - Wohnbebauung	25
Abb. 13: Variante 1 – Gesamtkonzept Wohnen und Ausgleich	27
Abb. 14: Variante 1a - Gesamtkonzept Wohnen und Ausgleich	28

TEIL 1 **Städtebaulicher Teil**

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt mit ihren städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen für das gesamte Gemeindegebiet und die Ortslagen maßgeblich die Verdichtung des Innenbereichs, die Nachnutzung von bereits bebauten und anthropogen genutzten Flächen. Im Entwicklungskonzept ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen/ landwirtschaftlichen Flächen nur bei begründetem Bedarf vorgesehen.

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hatte sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes mit der landwirtschaftlichen Anlage in Redewisch beschäftigt. In ihrer Begründung zum Flächennutzungsplan ist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auch auf die landwirtschaftliche Entwicklung eingegangen. Im Flächennutzungsplan ist dargelegt:

„Die landwirtschaftliche Neuorientierung wirkt sich auch auf die Art der Viehhaltung aus, die von der großmaßstäblichen, intensiven Massentierhaltung der LPG auf eher dezentrale kleinere Stallanlagen umgestellt oder gänzlich aufgegeben wird. Dies hat die Beseitigung der umfangreichen Stallanlagen (z.B. in Redewisch) zur Folge, da in den meisten Fällen eine Umnutzung der Gebäude nicht möglich ist.“

Diese Zielsetzung wurde von der Gemeinde bereits im Flächennutzungsplan dargestellt (wirksam bekannt gemachter Flächennutzungsplan mit dem Stand der Bekanntmachung vom 10.03.2006).

Seitdem besteht die Absicht des Rückbaus der ehemaligen Stallanlagen. Im Flächennutzungsplan sind entsprechend Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Darüber hinaus ist beachtlich, dass die oberflächennahen Bodenschichten der stillgelegten Schweinestallanlage gemäß Vorgaben des Flächennutzungsplanes offensichtlich einer Verschmutzung unterliegen. Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit ist die Fläche betrachtet und in Bezug auf ihre Entwicklungspotentiale bewertet worden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat auf ihrer Sitzung am 20.04.2023 den Grundsatzbeschluss für den Neubau einer Wohnanlage und die Anlage einer Ökokontomaßnahme zuzüglich einer Entscheidung zur Entwicklung der Fremdenverkehrsinfrastruktur (Brauerei) gefasst.

Der Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Redewisch wurde hierfür bewertet. Im Ergebnis des Grundsatzbeschlusses hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entschieden, dem Antrag zum Rückbau der Stallanlagen und der Entwicklung einer Wohnanlage, die etwa ein Drittel der Fläche einnimmt, sowie einer Ausgleichsfläche, die als Ökokontomaßnahme entwickelt werden soll, zuzustimmen und diesen zu bestätigen.

Auf dieser Grundlage wird nun das Aufstellungsverfahren für die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung für die Wohnbebauung eingeleitet. Auf einer Fläche von etwa einem Drittel des Gesamtbereiches, die etwa 2,4 ha einnimmt, soll eine Wohnanlage entstehen. Für die übrigen Flächen wird gemäß Ausgleichskonzept die Realisierung einer Ökokontomaßnahme vorbereitet.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst hierzu den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung einer Bauleitplanung.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss ist gleichzeitig eine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Das heißt, ein Teil des Flächennutzungsplanes berücksichtigt bereits die Zielsetzungen der Ausgleichsfläche; der übrige Teil, der zum Ort gelegene, der für die Wohnbebauung vorgesehen ist, wäre im Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

Anstelle der bisherigen Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einem Drittel der Fläche ist eine Wohnbaufläche darzustellen.

Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist es, für einen Teil der Nachnutzungsflächen den Bebauungsplan für die Wohnbebauung aufzustellen (auf einem Drittel der Flächen) und für die übrigen Flächen ein Ökokonto einzurichten.

Die durch den Rückbau und nach Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbundene Aufwertung der Flächen (Berechnung von Ökopunkten) ist aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Gemeindegebietes zuzuordnen. Die Zielsetzung des Ostseebades Boltenhagen besteht darin, die städtebauliche und landschaftliche Situation zu verbessern und zukünftigen Eingriffsvorhaben die Aufwertungen im Zusammenhang mit dem Rückbau der landwirtschaftlichen Anlagen in Redewisch zuzuordnen.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Redewisch am 05. Oktober 2023 gefasst.

Das Plangebiet beschränkt sich auf einen Teil der landwirtschaftlichen Anlagen. Die übrigen Flächen sollen in einem Ökokonto für Ausgleichs- und Ersatzzwecke vorbereitet werden. In den Plandarstellungen ist vorgesehen, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft parallel zum Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 49 zu entwickeln.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Straße „Ausbau“,
- im Südosten: durch das Areal mit dem „Bauernmarkt Redewisch“,
- im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Nordwesten: durch ehemalige Stallanlagen.

Westlich angrenzend an den Bebauungsplan wird eine externe Ausgleichsfläche im Rahmen des Planverfahrens mit betrachtet.

Für die Ausgleichsfläche ist ein Ausgleichskonzept und die Bildung eines Ökokontos vorgesehen. Diese Vorbereitung kann unter Berücksichtigung der Planungsziele, jedoch außerhalb des formellen Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan, unverzüglich vorbereitet werden.

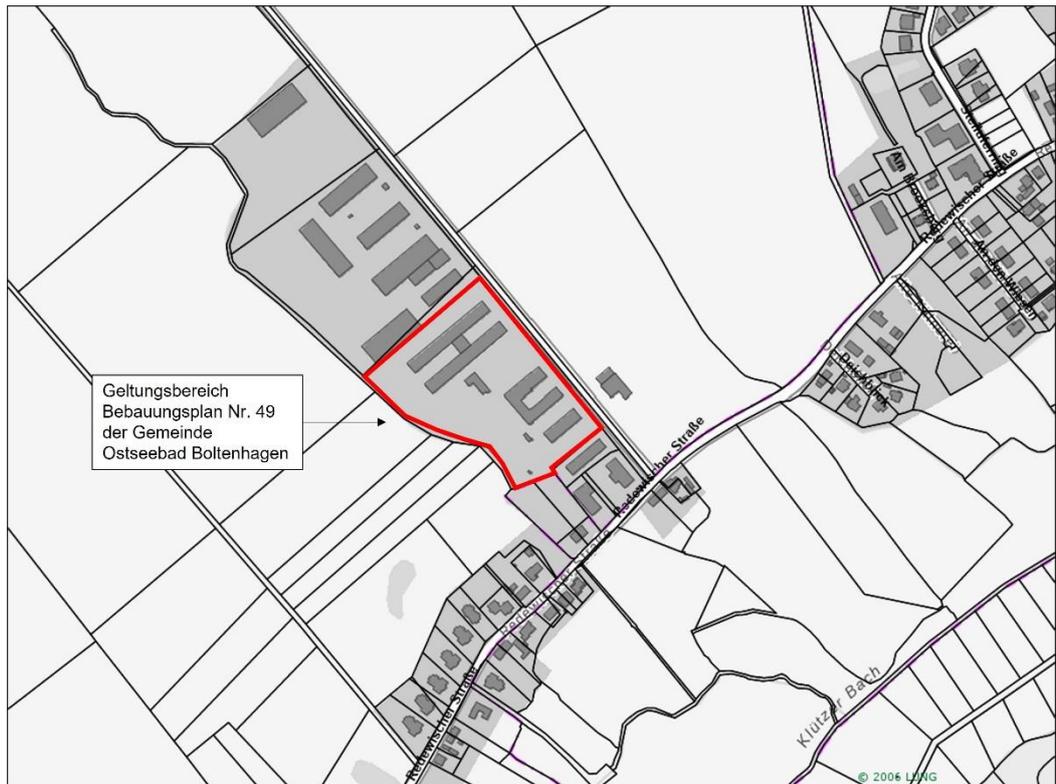


Abb. 1: Lage des Plangebietes auf der ALKIS (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), August 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

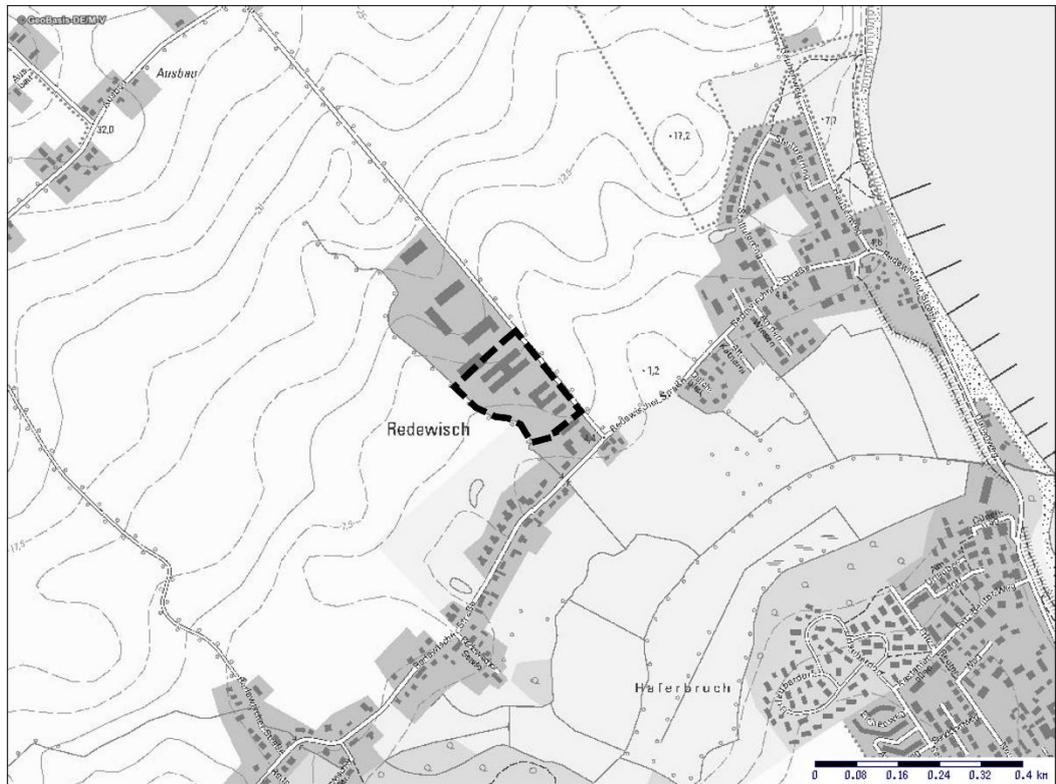


Abb. 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 49 auf topographischer Karte (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), August 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Vorentwurf dient in Amtliche Liegenschaftskarte, bereitgestellt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Im Weiteren ist die Erstellung eines Lage- und Höhenplanes durch einen ÖBVI vorgesehen, um eine aktuelle Kartengrundlage für die Beurteilung städtebaulicher, naturschutzfachlicher und landschaftlicher Auswirkungen zugrunde zu legen.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 umfasst private Flurstücke. Die privaten Flurstücke stehen für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung.

1.5 Planverfahren

Die Aufstellung der Bauleitplanung ist im zweistufigen Regelverfahren nach dem BauGB erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren verbunden.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften,
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand des Verfahrens dargelegt werden, beigelegt.

Dem Bebauungsplan wird als gesonderter Teil der Begründung der Umweltbericht mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 2a BauGB beigelegt.

1.7 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176),
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes, in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901),
- LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021 (GOVBl. M-V S. 866),
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- NatSchAG M-V - 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 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328),
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

1.8 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung sind die erforderlichen Fachgutachten, insbesondere:

- zum Artenschutz,
- zur Baugrundbeurteilung,
- zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Das Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm wird im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens erörtert.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat im Sommer 2016 in Kraft (LEP 2016 vom 27.05.2016, GVOBl. M-V Nr. 11, vom 8.6.2016, S 322-425). Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land sowie auch das Küstenmeer betreffen.

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.

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V dürfen landwirtschaftliche Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Für die Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Es wird eine Fläche, die bereits bebaut und anthropogen vorbelastet ist, für die Bebauung vorbereitet. Auf weiteren Rückbauflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel zur Bildung eines Ökokontos vorgesehen.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPIG 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 Mittelbereich 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 L 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).

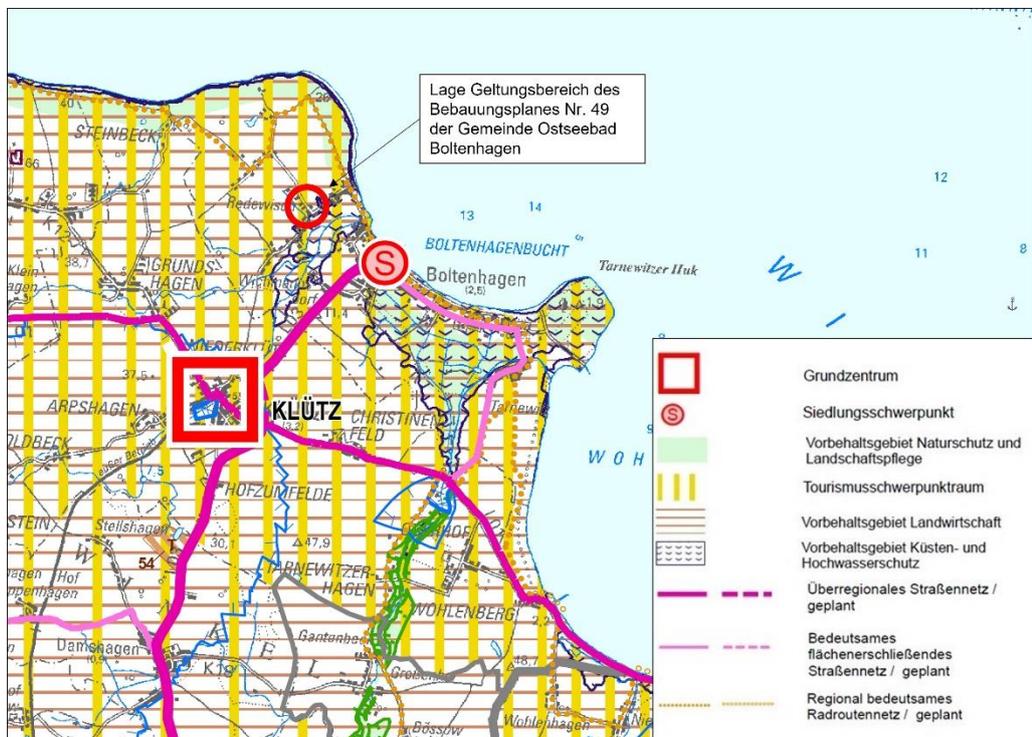


Abb. 3: Auszug aus dem RREP WM 2011

Die derzeit in Aufstellung befindlichen Teilfortschreibungen des RREP WM 2011 beziehen sich auf das Kapitel Energie und auf das Kapitel Siedlungsentwicklung.

Durch die Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung erfolgt eine Nachnutzung. Diese wird als vorteilig bewertet. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen und die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen setzt ihr eigenes Konzept zur nachhaltigen Entwicklung des Gemeindegebietes um.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Eine Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und ihre Ortsteile wird im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens ergänzt.

2.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die ehemals genutzten Stallanlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Gesamtplanung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben im Ort, der Entwicklungsabsichten der Gemeinde und der Realisierbarkeit der Maßnahme wird ein Teilbereich der für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Gesetzes vorgesehenen Fläche für eine Wohnbebauung vorgesehen. Der übrige Teil der Flächen wird entsprechend Flächennutzungsplan umgesetzt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 49 vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich und die westlich angrenzende Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

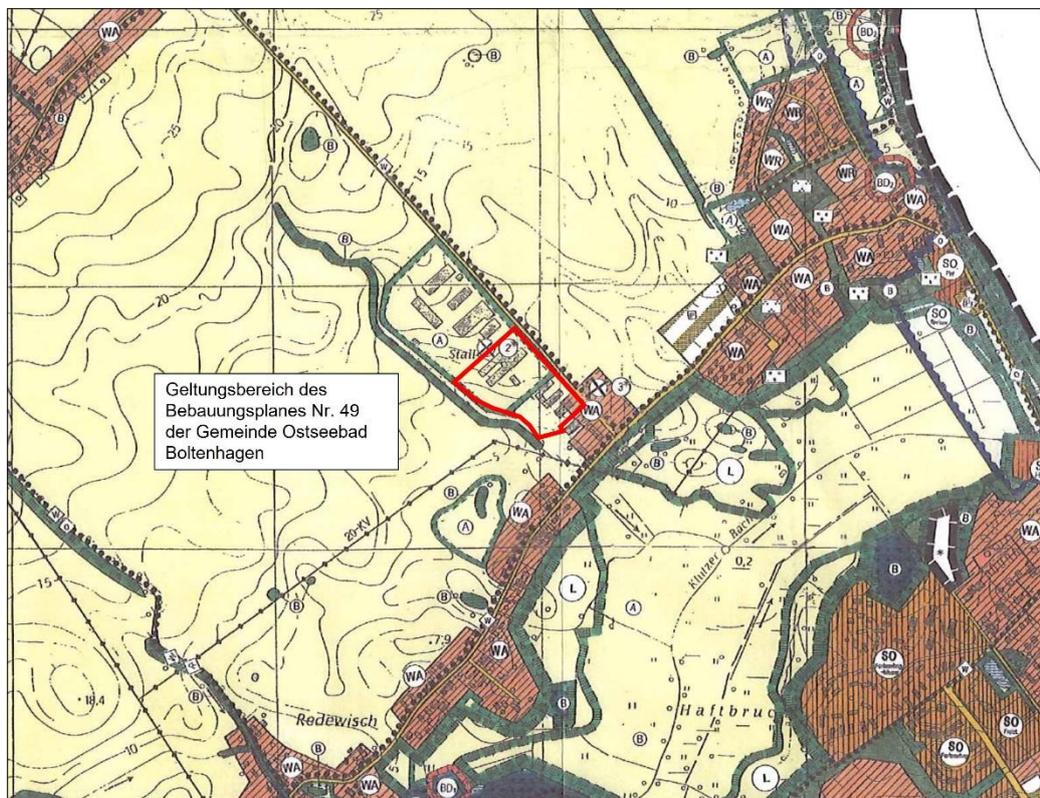


Abb. 4: Auszug auf dem Flächennutzungsplan

2.5 Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen Landschaftsplan.

2.6 Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

2.7 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung – April 2007) ist derzeit verbindlich. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Bauleitplanung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird davon ausgegangen, dass die Nachnutzung im Sinne der Programme zu verstehen ist.

2.8 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der Planung berührten Flächen befinden sich im Außenbereich. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Somit ist die Zielsetzung der Gemeinde für den Rückbau und die naturschutzfachliche Aufwertung entsprechend wiedergegeben. Für eine Neubebauung auf Teilen der Fläche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan ist die verbindliche Vorgabe zur Schaffung von Planungsrecht.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung durch den Rückbau von landwirtschaftlichen Anlagen und einer Neubebauung auf Teilflächen hergestellt werden kann. Die planungsrechtliche Vorbereitung für die Neubebauung und die Einrichtung des Ökokontos erfolgen parallel. Vorzugsweise soll die Einrichtung des Ökokontos erfolgen, um hier die Anrechnung auf Eingriffsmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes zu ermöglichen.

Es ist das konkrete Ziel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sämtliche im Zusammenhang mit städtebaulichen Projekten verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes zu realisieren.

3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

3.1 Städtebaulicher Bestand

Der derzeit von landwirtschaftlichen Anlagen geprägte Bereich, die nicht mehr genutzt werden, ist verkehrlich über die Gemeindestraßen gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Anlagen werden überwiegend nicht mehr in Anspruch genommen. Teilflächen und Gebäude werden noch genutzt. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um den heutigen Stand der Nachhaltigkeit entsprechende bauliche Anlagen. Die Flächen stellen sich als städtebaulicher Missstand dar. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, den städtebaulichen Missstand zu beseitigen, wird eine Variantenüberprüfung nicht erforderlich.

3.2 Naturräumlicher Bestand

Auf der Fläche ist kein schützenswerter naturräumlicher Bestand vorhanden. Die Umsäumung des Gebietes soll gewahrt werden. Damit kann ein weicher Übergang in die offene Landschaft gewährleistet werden. Die Fläche ist überprägt von ehemals genutzten landwirtschaftlichen Anlagen. Am Rand des Gebietes befindet sich eine Feldhecke.



Abb. 5: Luftbildaufnahme mit Abgrenzung des Plangebietes zur Darstellung der baulichen und landschaftlichen Situation
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), August 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab)

3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete und Schutzobjekte sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die am Rand des Gebietes vorhandene Feldhecke wird beachtet.



Abb. 6: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), August 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

3.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind von einem abfallenden Gelände von West nach Ost geprägt. Die Reliefenergie wird im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung bewertet. Die Bodenverhältnisse sind nach Beräumung der baulichen Anlagen von Geschiebelehm geprägt. Bodendenkmale im Bereich sind nicht bekannt. Aufgrund der Vornutzung der Fläche für die Schweinehaltung ergeben sich Anzeichen für Unregelmäßigkeiten, die im Weiteren nach Bewertung der oberflächennahen Schichten auf Auswirkungen zu prüfen ist.

3.5 Technische Infrastruktur

Die vor Ort vorhandene technische Infrastruktur soll genutzt werden. Es sind Anlagen zur Energieversorgung und zur Schmutzwasserentsorgung sowie Trinkwasserversorgung vorhanden. Anforderungen an die Ableitung des Oberflächenwassers sind in einem gesonderten Konzept zu bewerten und zu würdigen. Die angrenzende Vorflut soll für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden. Die Anforderungen sind mit der unteren Wasserbehörde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens abzustimmen.

3.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet lassen die Realisierung des Projektes zu.

4. Planungsziel und städtebauliches Konzept

4.1 Planungsziel

Für die Bearbeitung der Bauleitplanung ist gemäß Aufstellungsbeschluss vom 05. Oktober 2023 folgendes Planungsziel vorgesehen:

- Entwicklung der Wohnanlage auf einem Drittel der Fläche und Aufstellung des Bebauungsplanes.
- Entwicklung einer externen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahme/ Ökokontomaßnahme auf den übrigen Flächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

In einem Gesamtplankonzept wird dieses zusammenfassend dargestellt. Neben den Flächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem städtebaulichen Konzept für die Wohnbebauung wird die Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme als externe Maßnahme zum Bebauungsplan wird parallel als Ökokontomaßnahme entwickelt. Dabei kann die Ökokontomaßnahme selbstständig und unabhängig vor der planungsrechtlichen Vorbereitung des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung entwickelt werden. Voraussetzung ist die Abstimmung mit den zuständigen Behörden und TÖB.

Somit nimmt der Geltungsbereich der Flächen des Bebauungsplanes nur einen untergeordneten Teil der Rückbauflächen des landwirtschaftlichen Betriebes ein. Die übrigen Flächen werden als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme geregelt. Die erforderlichen Verträge werden zwischen der Gemeinde und dem Antragsteller vereinbart.

Es ist die Zielsetzung, durch Zuordnung die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Eingriffsobjekten in der Gemeinde zuzuordnen. Das heißt, die Aufwertungsmaßnahme wird den Eingriffsobjekten der Gemeinde zugeordnet oder für Eingriffsobjekte in der Gemeinde werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des Ökokontos zugeordnet.

Für den Bebauungsplan werden die Zielsetzungen konkret formuliert. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Redewisch südlich der Straße „Ausbau“ am 05. Oktober 2023 gefasst. Der Bebauungsplan wird für einen Teilbereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen aufgestellt. Für den übrigen Teil der ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, das als Ökokonto gebildet wird. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan ist im Übersichtsplan dargestellt; siehe hierzu Aufstellungsbeschluss.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Die Zielsetzungen bestehen darin, in Redewisch auf einem Drittel der Rückbauflächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Dauerwohnen zu schaffen; Ferienwohnungen sind auszuschließen.
- Einrichtungen für die Infrastruktur sind unter Berücksichtigung des konkreten Standortes vorgesehen.
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme in Angrenzung an den Bebauungsplan wird parallel betrachtet. Für diese Fläche ist eine

Ökokontomaßnahme oder die Erstellung eines Ökokontos vorgesehen. Das Ökokonto soll für den Ausgleich von Eingriffen in der Gemeinde dienen.

- Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind dauerhaft zu klären. Hierzu gehört sowohl die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers als auch die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers. Die Sicherung der Löschwasserbereitstellung ist erforderlich, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung zu schaffen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Grundlage für die Entscheidung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind 3 unterschiedliche städtebauliche Konzepte. Im Ergebnis der Bewertung hat der Antragsteller das Konzept gemäß Variante 1 favorisiert. Dieses Konzept soll planungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt werden. Von der Gesamtfläche der Rückbauflächen mit einer Größe von ca. 7,2 ha soll ein Drittel, somit 2,4 ha zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Es soll ein allgemeines Wohngebiet vorbereitet werden. Feriennutzungen und Zweitwohnungen sind auszuschließen. Im Zusammenhang mit der Aufwertung werden die übrigen Rückbauflächen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, so wie es der Flächennutzungsplan darstellt, betrachtet. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Stand vom August 2022 wird als Anlage beigefügt. Diese erfährt im Rahmen der weiteren Vorbereitung und Bearbeitung eine Ergänzung.

Die städtebaulichen Konzeptvarianten werden der Plandokumentation beigefügt.

Vorzugsvariante ist die Variante 1, die eine zweifache Anbindung an die Straße „Ausbau“ vorsieht.

Innerhalb des Konzeptes ist eine unterschiedliche Art von Gebäuden hinsichtlich der Größe und Ausformung vorgesehen. Es sind die typischen Gebäudestrukturen für Einzelhäuser beachtet. Daneben ist ein untergeordneter Teil für Kleinstwohnhäuser vorgesehen, um Gebäude und Grundstücke mit kleinerer Größe zuzulassen. Dabei bleibt weiterhin der Fokus auf der Realisierung des allgemeinen Wohngebietes. Ferienwohnungen sind auszuschließen.

Darüber hinaus wurde eine Konzeptvariante 1a entwickelt, auf der die Kapazität von etwa 30 Wohneinheiten untergebracht werden soll.

Variante 2 berücksichtigt eine Wendeanlage innerhalb des Gebietes und ausschließlich die Anbindung von Grundstücken von innen. Die Konzeptvariante 2 berücksichtigt die einfache verkehrliche Anbindung an die Straße „Ausbau“ und zusätzlich ggf. Flächen für einen Geh- und Radweg. Die innere Zonierung ist entsprechend anders ausgeformt.

Variante 3 berücksichtigt auch die Erschließung von Grundstücken von der Straße zum „Ausbau“. Die Konzeptvariante 3 berücksichtigt ebenso eine einfache Anbindung an die Straße zum „Ausbau“. Sie mündet in eine Wendeanlage. Zusätzliche Gehwegverbindungen sind nicht vorgesehen. Die Variante 3 unterscheidet sich von den vorangegangenen dadurch, dass zusätzlich einzelne Grundstücke direkt an die Straße angebunden werden. Dies wird unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes und unter Berücksichtigung

der beabsichtigten städtebaulichen Struktur als nachteilig angesehen. Diese Variante wird konzeptionell nicht weiterverfolgt.

Flächen für die Infrastruktur werden im Rahmen des Plankonzeptes für die Variante 1/ 1a an der Straße zum „Ausbau“ reserviert.

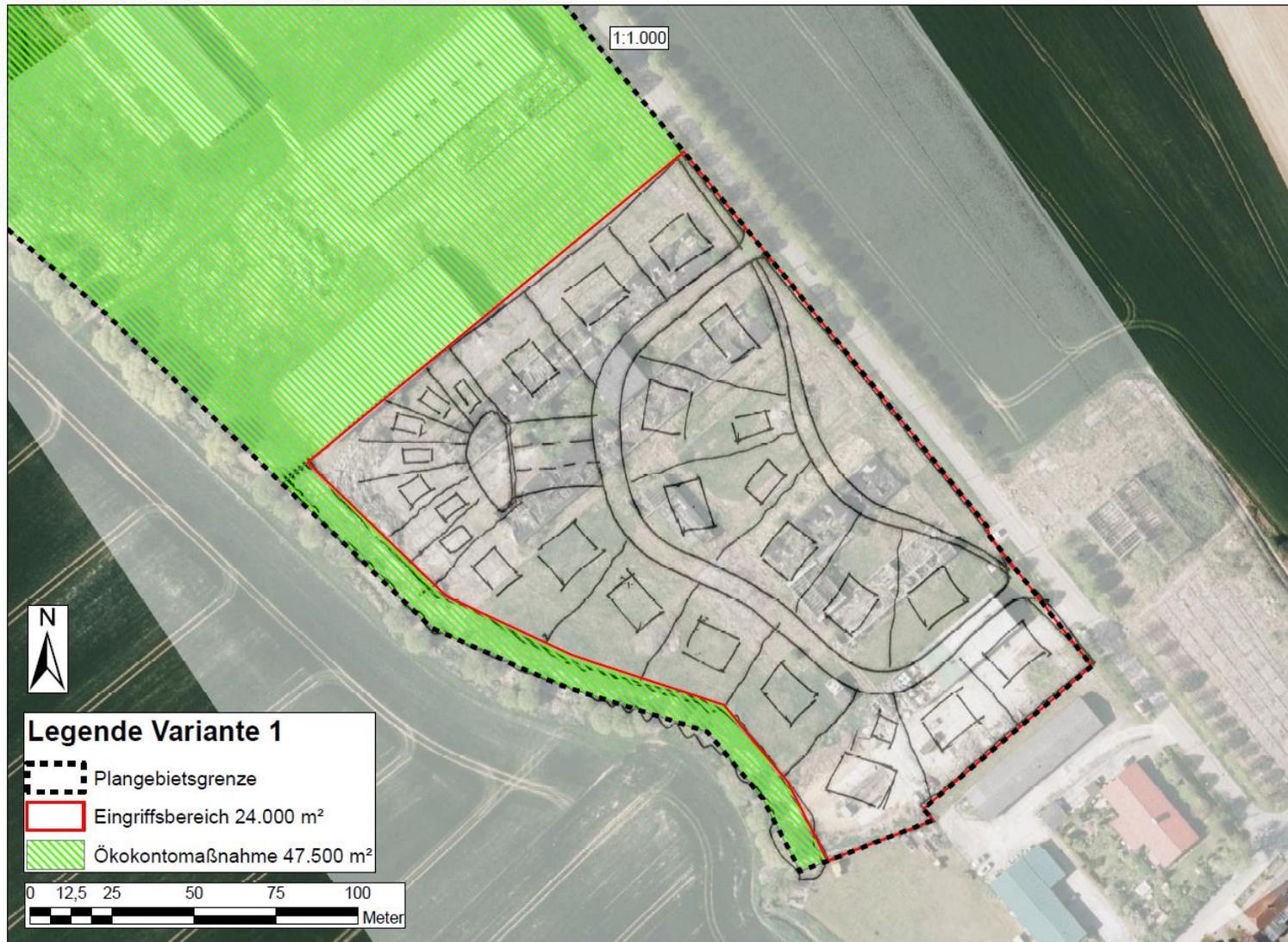


Abb. 7: Variante 1

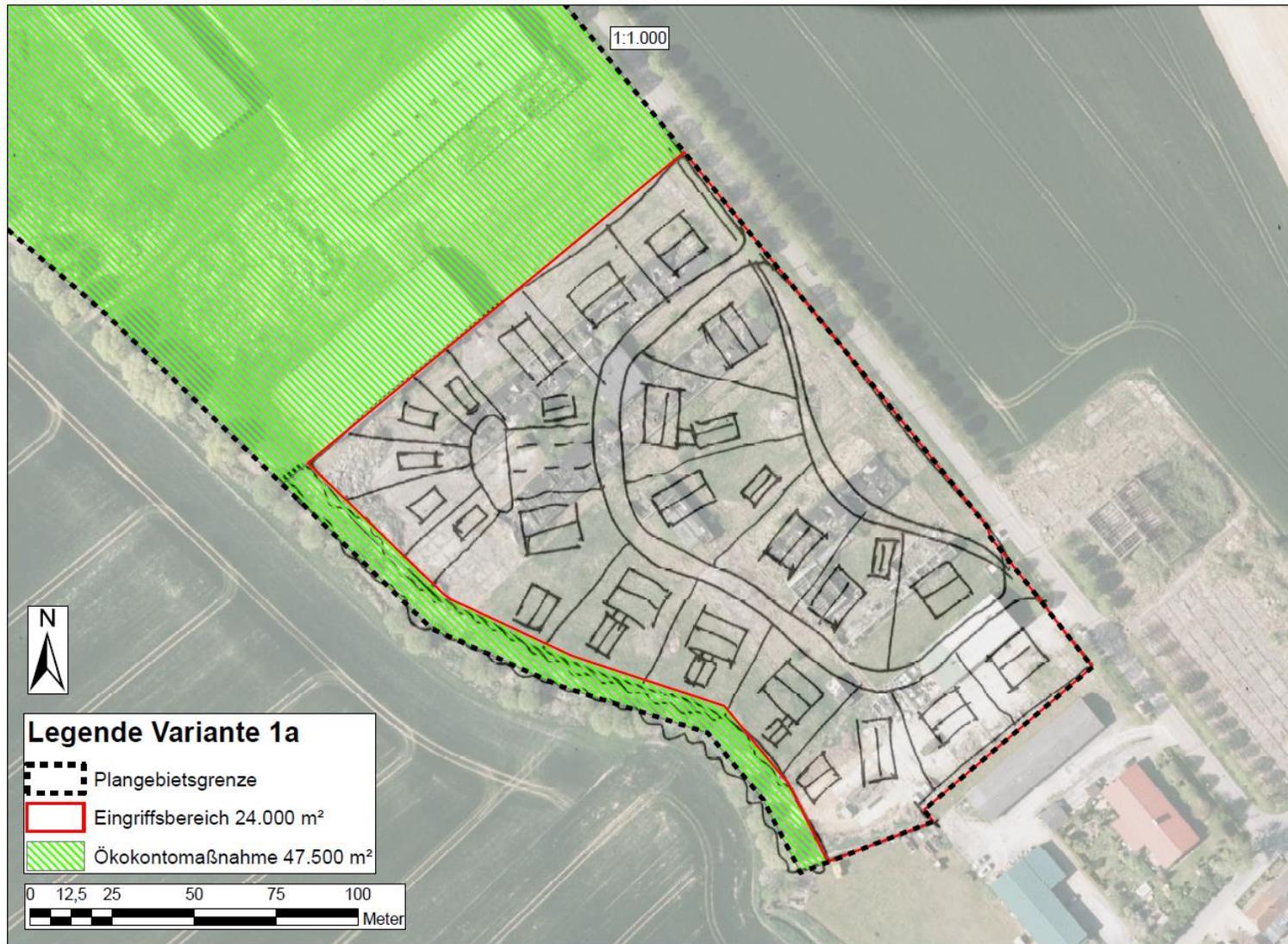


Abb. 8: Variante 1a

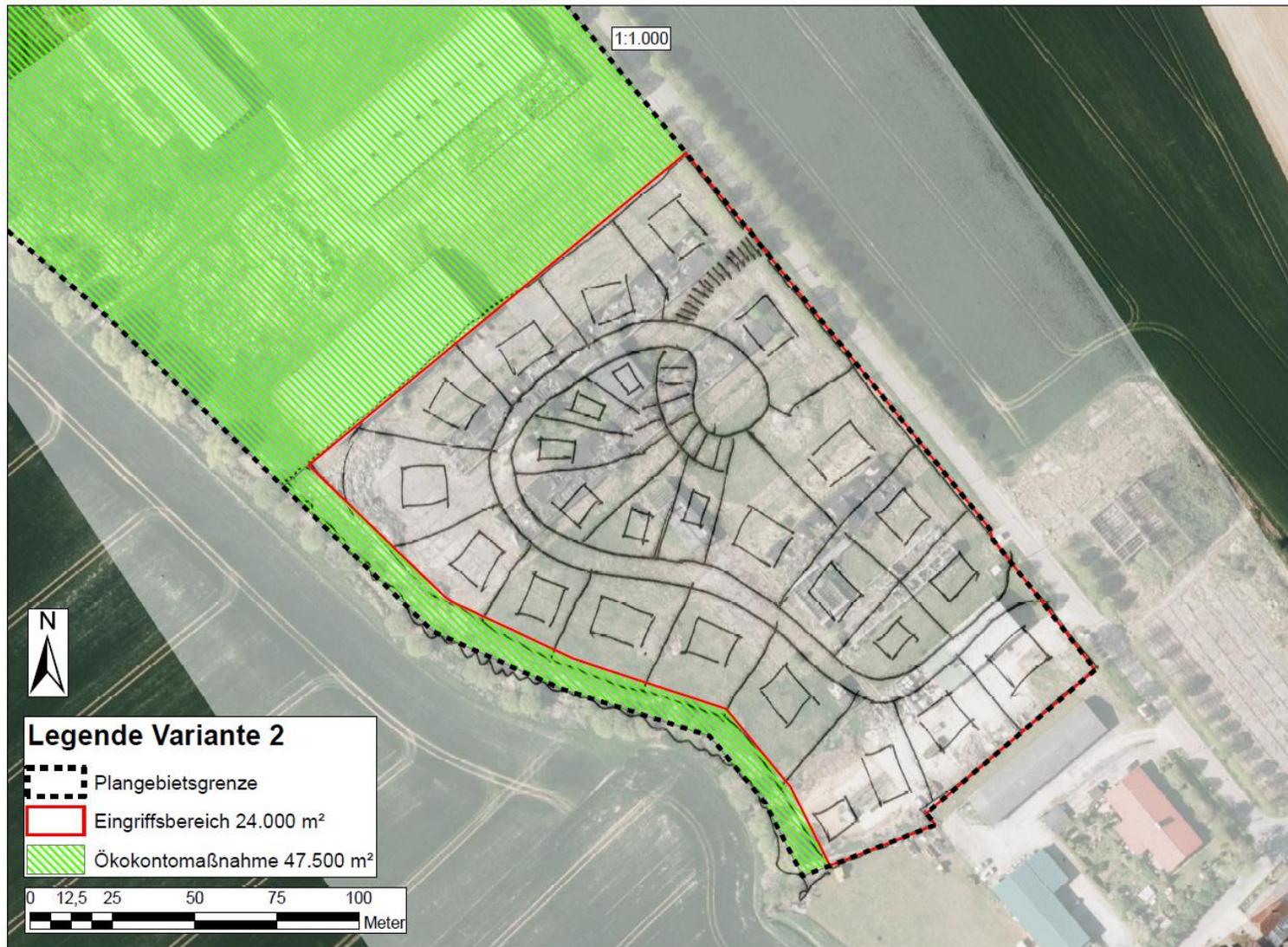


Abb. 9: Variante 2

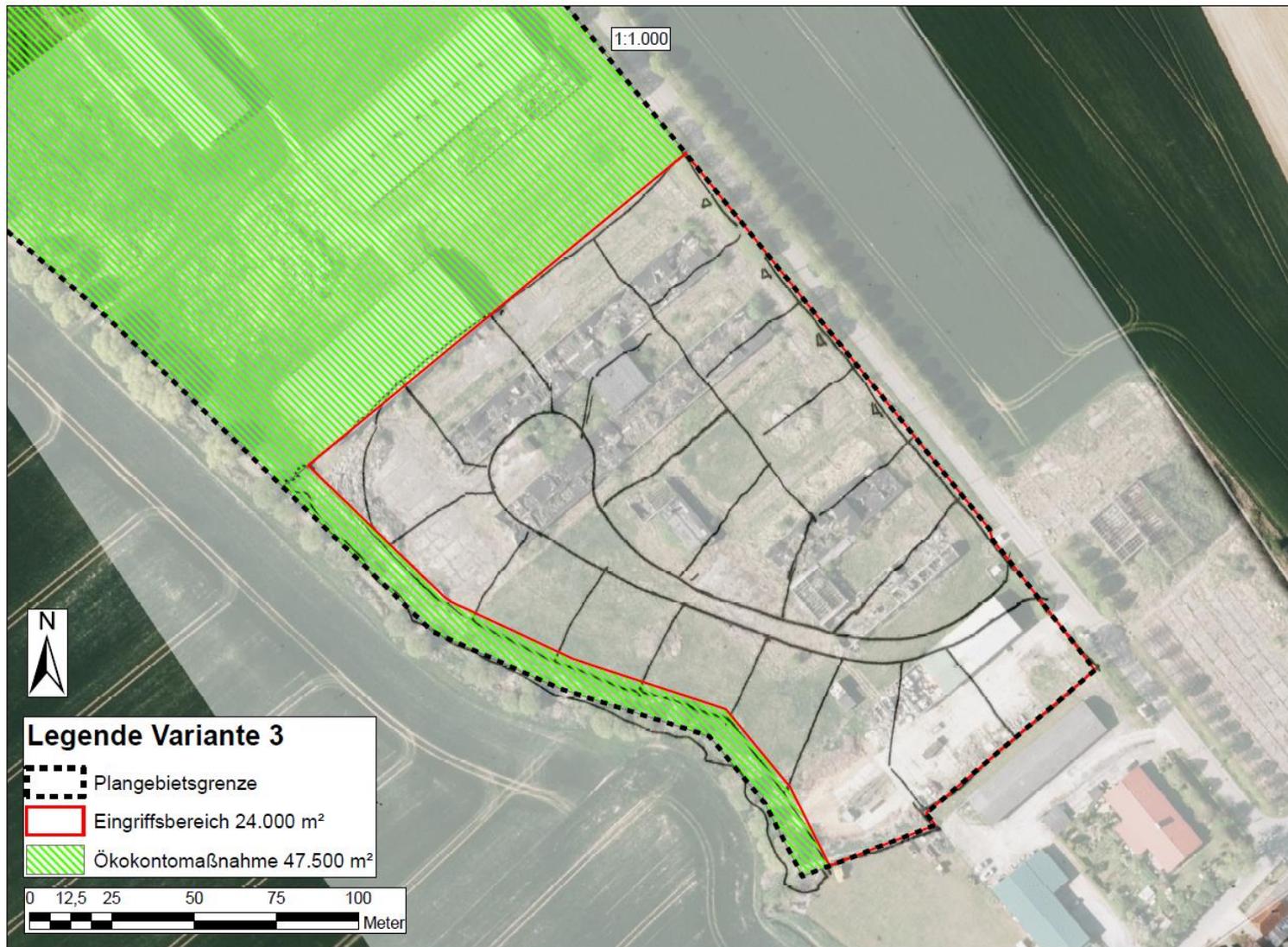


Abb. 10: Variante 3

Für den Bereich des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung wurden Flächenbilanzen für die Variante 1 und die Variante 1a erstellt. In der Variante 1 liegen die Grundstücksgrößen für die Kleinstwohnhäuser im westlichen Planbereich um die Stellplatzanlage orientiert zwischen ca. 211 und ca. 285 m². Die Grundstücke für die Wohnbebauung liegen zwischen ca. 855 m² und im Maximum ca. 1.587 m². Auf den größeren Grundstücken sind somit gut 2 Gebäude mit dann maximal 1 Wohneinheit vorzusehen. Der Infrastrukturbereich für die Kleinstwohnhäuser wird mit ca. 960 m² bestimmt.

In Variante 1 wurden die Grundstücke für die Kleinwohnhäuser überarbeitet und präzisiert. Hier liegen die Grundstücksgrößen zwischen ca. 327 m² und 612 m².

Der zugehörige Infrastrukturbereich beträgt etwa 873 m².

Die Grundstücke für die Wohnbebauung liegen weiterhin zwischen 855 m² und im Maximum 1.587 m².

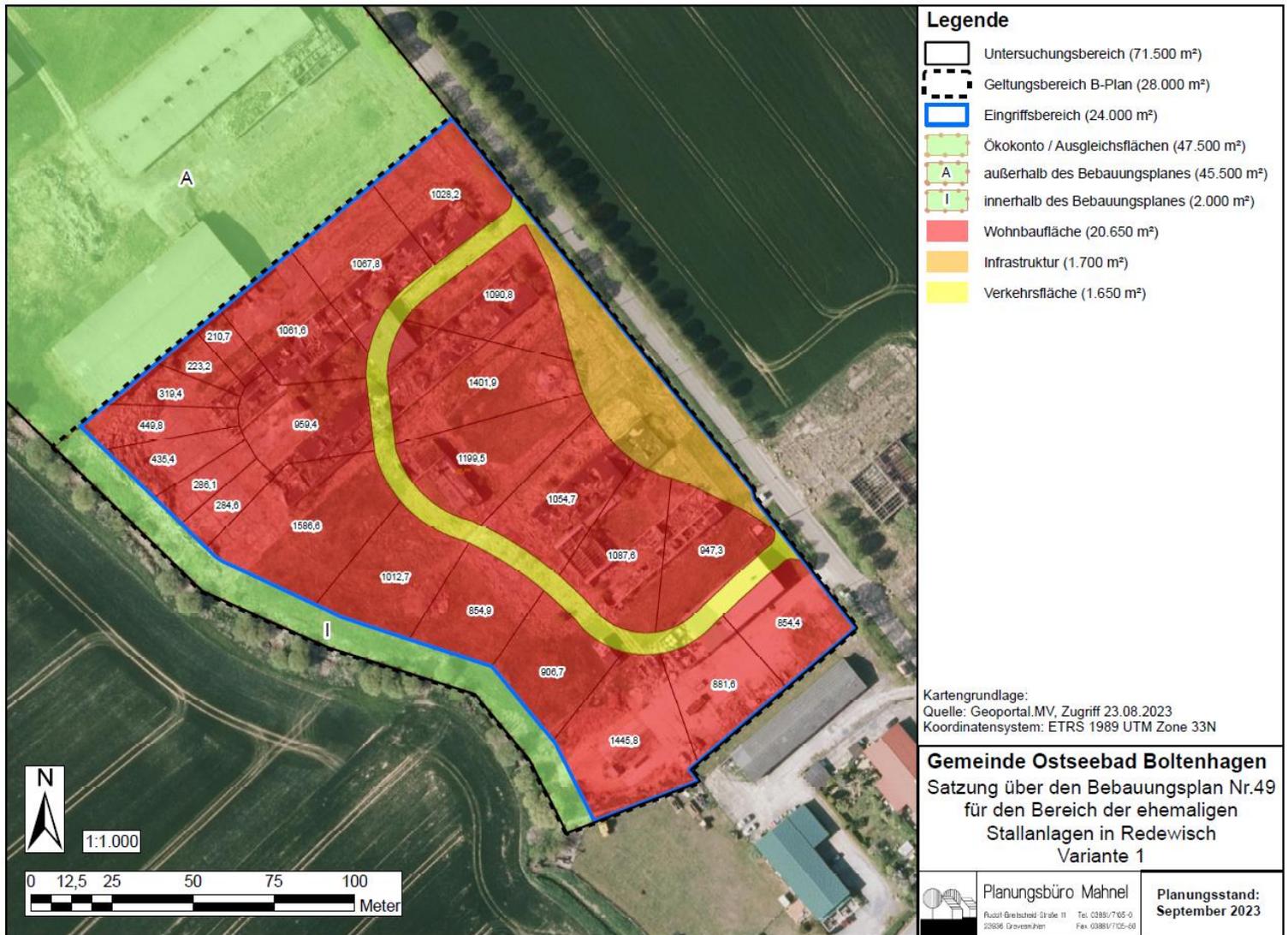


Abb. 11: Variante 1 - Wohnbebauung

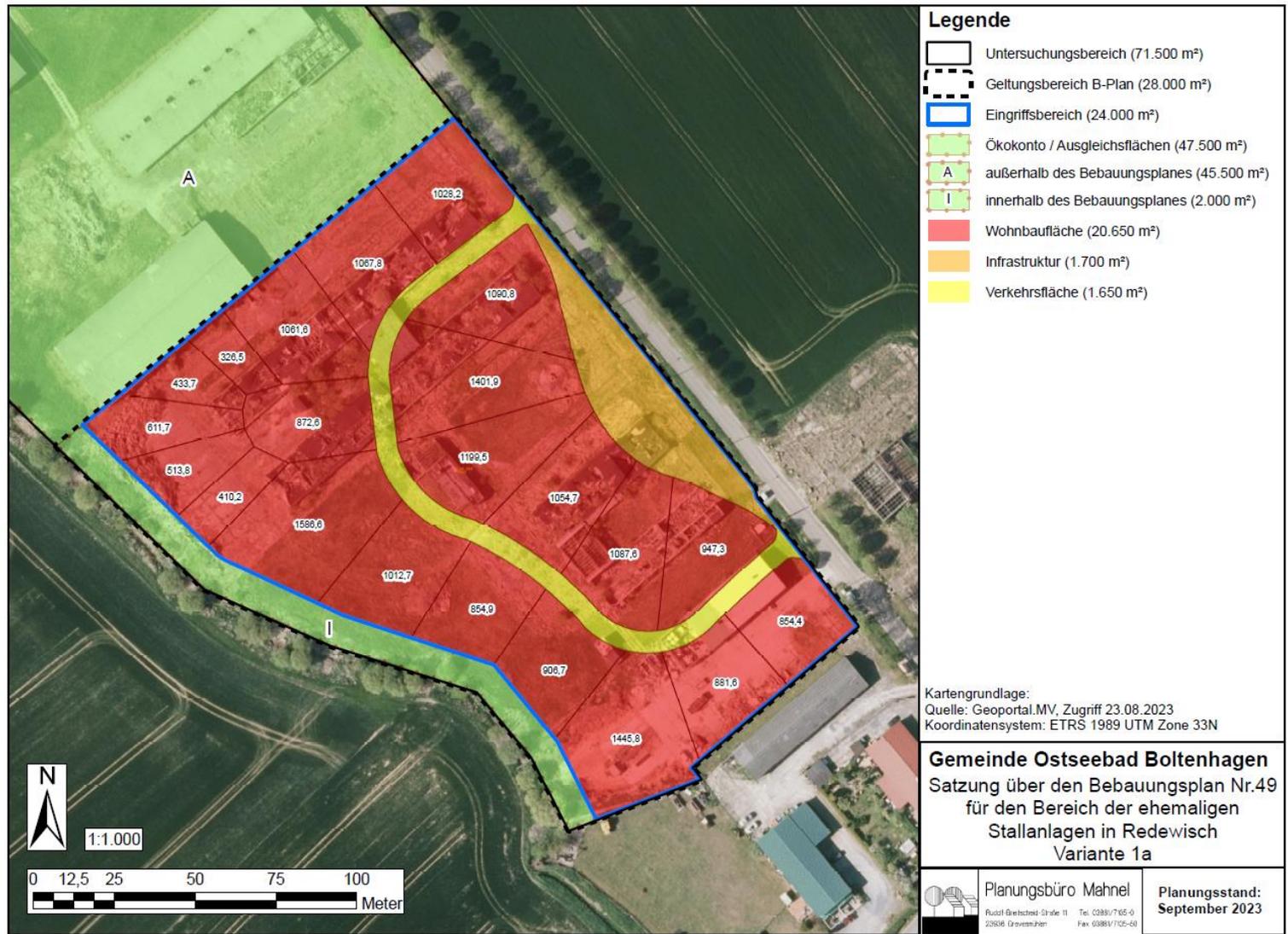


Abb. 12: Variante 1a - Wohnbebauung

In den nachfolgend dargestellten Varianten ist das Gesamtkonzept der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 49 zuzüglich der verbleibenden externen Ausgleichsflächen auf dem Luftbild abgebildet. Dies ist für beide Varianten 1 und 1a dargestellt.

Die Wohnbauflächen betragen 20.650 m², die Infrastrukturfläche 1.700 m² und die Verkehrsfläche 1.650 m².

Während der Bebauungsplan für die Wohnbebauung aufgestellt wird, wird die Ausgleichsregelung zur Bildung des Ökokontos gesondert und separat vorgesehen.

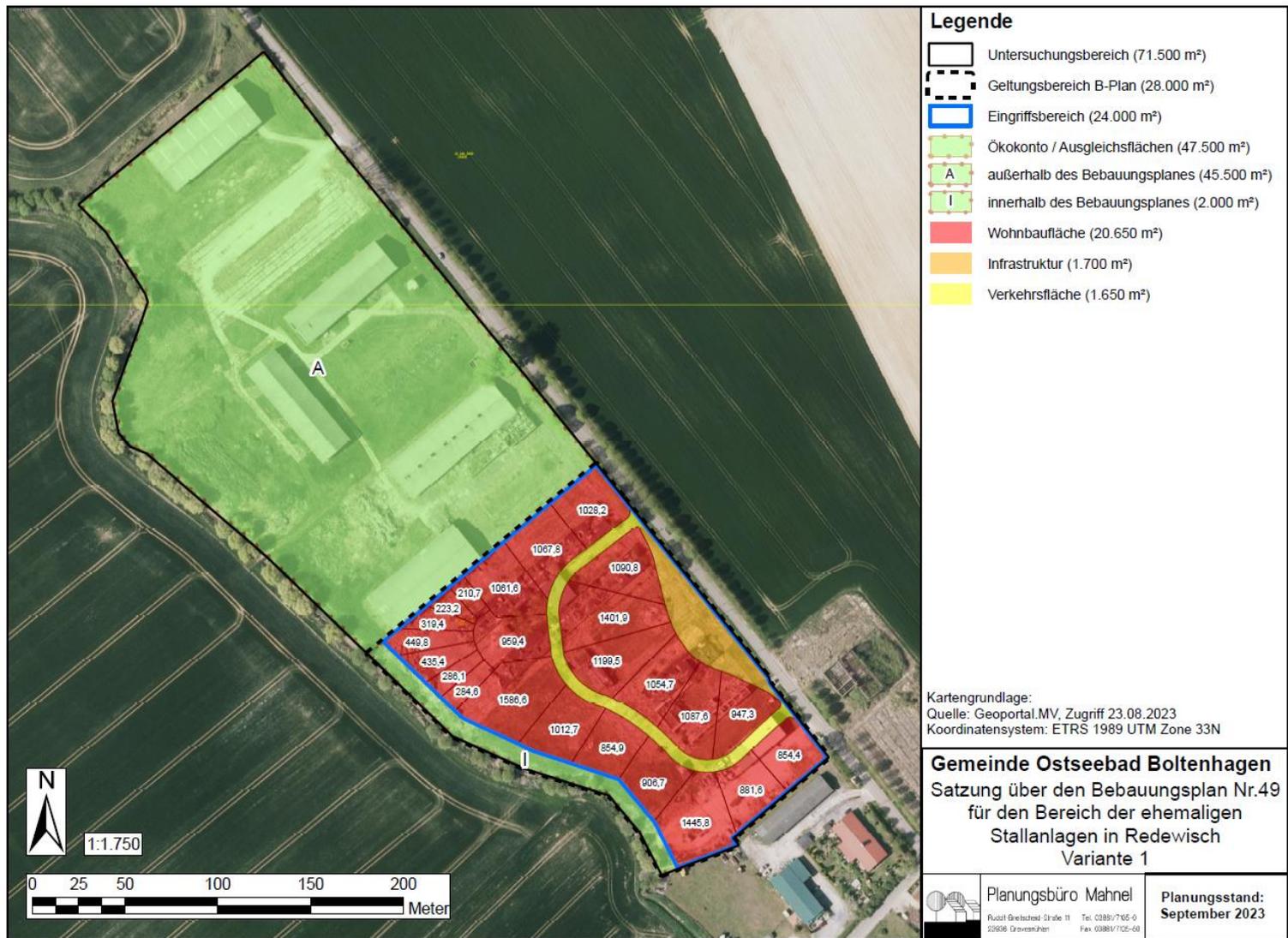


Abb. 13: Variante 1 – Gesamtkonzept Wohnen und Ausgleich

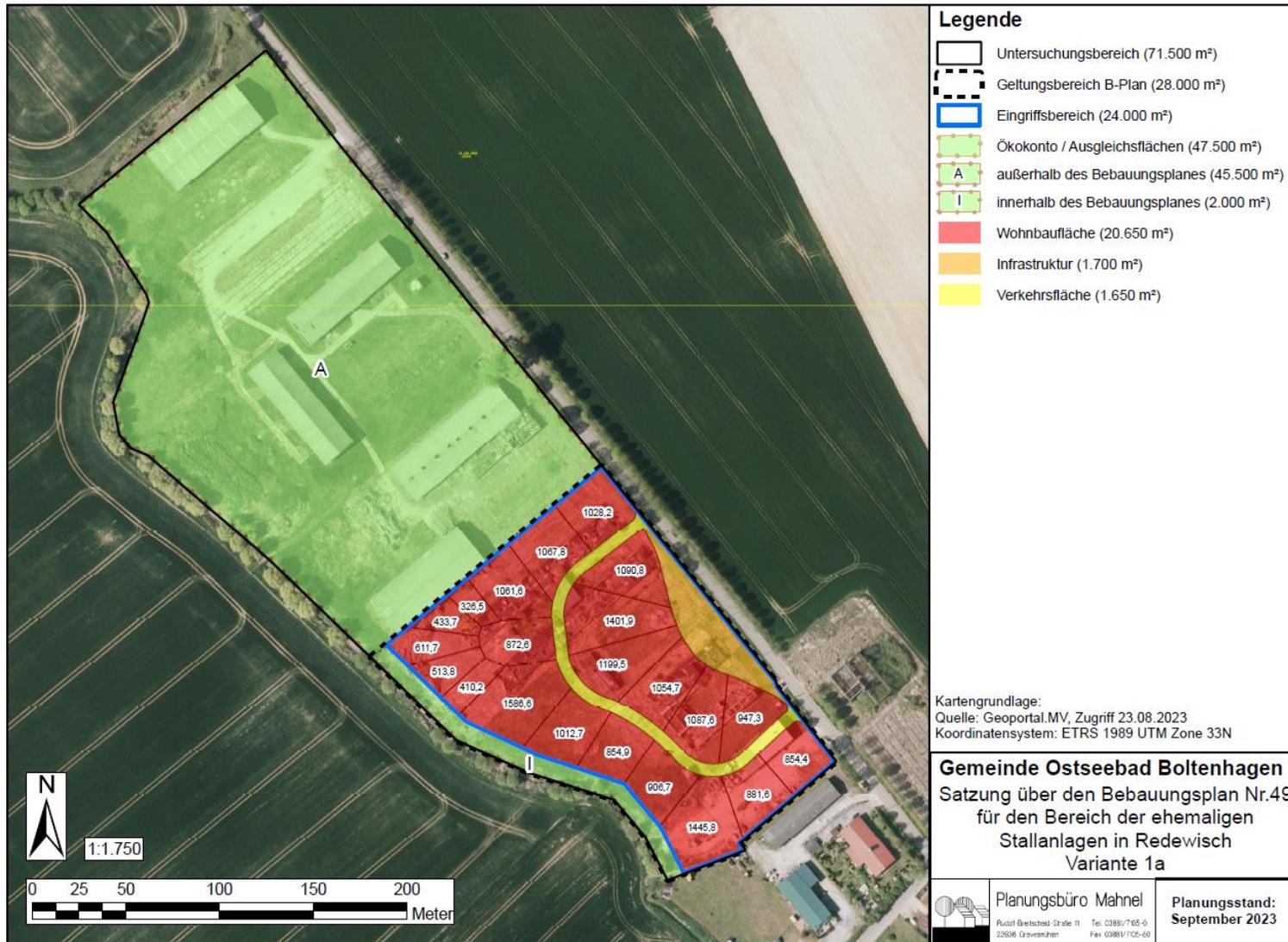


Abb. 14: Variante 1a - Gesamtkonzept Wohnen und Ausgleich

Für die Vorzugsvariante 1a wurde ein städtebauliches Konzept für die Plandokumentation und Erörterung erstellt, dass in der Anlage entsprechend mit näheren Erläuterungen dargestellt ist.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung auf der Grundlage des Antrages eines Vorhabenträgers bestätigt und für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt. Zielsetzung ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes und erforderliche Infrastruktureinrichtungen. Im Rahmen der Diskussion zum Vorentwurf wurde durch die Gemeindevertretung festgelegt, dass im Vorhabengebiet ein Spielplatz umzusetzen ist. Diese Regelung ist im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens abzustimmen. Vorzugsweise ist der Spielplatz zur vorhandenen Ortslage hin zu orientieren. Im Zusammenhang mit dem benachbarten Grundstück im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet ist eine Erörterung über die Einbeziehung mit dem Plangeltungsbereich je nach vorliegender Zielsetzung für den Bereich vorzusehen. Dies ist klares Ziel der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für diesen Bereich. Im Rahmen des Vorentwurfsverfahrens werden die Abstimmungen hierzu geführt. In der Entwurfsphase ist hier unter Einbeziehung der jeweils Betroffenen die Abstimmung zu führen und die entsprechende Vorgehensweise zu wählen.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt das Ziel zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die Nutzung für Ferienwohnungen und Zweitwohnungen ist auszuschließen. Festsetzungsvorschläge werden für das Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im frühzeitigen Beteiligungsverfahren genutzt. Diese sind entsprechend abzustimmen. Neben der Dauerwohnnutzung sind im Rahmen des Verfahrens zwei Gewerbeeinheiten zu sichern. Diese Vorgabe wird gemäß Präzisierung im Aufstellungsbeschluss beachtet. Innerhalb des festgesetzten Rahmens sind zwei Gewerbeeinheiten zu realisieren.

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

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem im Ort vorherrschenden Spektrum orientieren. Zielsetzung ist die Errichtung eingeschossiger Gebäude. Gestaltungsempfehlungen werden unterbreitet. Die Zulässigkeit zweigeschossiger Gebäude, auch um das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubilden, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist die ortstypische offene Bauweise vorgesehen. Gestaltungsempfehlungen werden unterbreitet.

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

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt in diesem Bereich des Ortsteils die Festsetzung von 1 Wohnung je Wohngebäude. Um generationsverbundenes Wohnen in Teilen zuzulassen, sind auf einzelnen Grundstücken auch 2 Gebäude mit Hauptnutzungen vorgesehen. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Vorentwurf.

Unter Beachtung der Grundstücksvorgaben und der Bebauungsmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass maximal 30 Wohneinheiten entstehen. Die Grundstücksgrößen ergeben sich aus der entsprechenden Plandokumentation. Entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung des Planungsziels sind in der weiteren Bearbeitungsphase zu treffen. Die Gemeindevertretung hat durch Beschluss vom 05. Oktober 2023 festgelegt, dass anteilig von den maximal 30 Wohneinheiten mindestens zwei Gewerbeeinheiten entstehen müssen. Die Vorbereitung und Abstimmung erfolgt in der Entwurfsphase.

**5.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die verkehrliche Anbindung soll durch zweifache Anbindung an die Straße „Ausbau“ erfolgen.

**5.6 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen werden entsprechend örtlichem Bedarf in der weiteren Planvorbereitung vorgesehen. Dies ergibt sich aus dem weiteren Aufstellungsverfahren.

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

Die natürliche Integration des Baugebietes in die vorhandene landschaftliche Umgebung ist unter Inanspruchnahme der Höhensituation und des Reliefs vorgesehen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auszuschließen. Hierzu soll eine geeignete Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude unter Berücksichtigung der Ermittlung des Bezugspunktes erfolgen. Voraussetzung dafür ist die Erstellung des Lage- und Höhenplanes.

**6. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

Die Festsetzungen zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen, Sonstigen Festsetzungen, zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens auch nach Vorlage der Vermessung in der Entwurfsphase ergänzt.

Die Gestaltungsvorgaben sind nach den Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen differenziert zu betrachten. Maßgeblich ist auch, dass geschotterte Vorgärten auszuschließen sind und es maßgeblich

bei einer natürlichen Belassung der Geländeoberfläche verbleiben soll. Gestaltungsempfehlungen für Gebäude sind in den vorbereiteten Unterlagen beigefügt. Die Diskussion über die Gestaltung des Gebietes ist im Weiteren zu führen.

7. 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)

Differenzierte Festsetzungen und die konkrete Ausformung erfolgen im weiteren Planaufstellungsverfahren.

**7.1 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im städtebaulichen Konzept werden bisher keine Grünflächen mit Zweckbestimmungen festgesetzt. Im straßennahen Bereich zur Straße „Ausbau“ werden Flächen vorgesehen, die sowohl als Grünflächen oder auch als infrastrukturelle Flächen genutzt werden können. Hier ist neben einer Obstwiese auch die Ausgestaltung als Rastwanderplatz mit Aufenthaltsfunktion oder als Fläche für Infrastruktur möglich. Die Abstimmung erfolgt im weiteren Verfahren.

**7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im südwestlichen Planbereich werden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Übergang zur offenen Landschaft festgesetzt. Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in einem gesonderten Verfahren behandelt. Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich nordwestlich an das Plangebiet anschließen, werden in einem gesonderten Verfahren behandelt.

**7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im weiteren Planaufstellungsverfahren sollen Anpflanzgebote festgesetzt werden. Bei Abgang von Gehölzen sind diese artgleich zu ersetzen.

**7.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Es ist vorgesehen, dass diejenigen Anpflanzungen, die im Rahmen der Planumsetzung erfolgen, auch dauerhaft erhalten werden. Entsprechende Festsetzungen sind vorgesehen.

8. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung ist eine zweifache Anbindung an die Straße „Ausbau“ vorgesehen. Abschnittsbildungen sind nicht vorgesehen. Die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung werden im weiteren Aufstellungsverfahren erörtert.

Verbindliche Vorgaben für die verkehrliche Erschließung der Gebiete werden getroffen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden mit den zuständigen Behörden und TÖB im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens erörtert. Der Vorentwurf gilt als Beurteilungsgrundlage.

Im Rahmen der gesamtkonzeptionellen Betrachtung ist ein Energiekonzept vorgesehen. Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien sind offen zu halten. Eine detaillierte Bewertung erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren. Neben Photovoltaikanlagen sind auch Möglichkeiten einer zentralen Wärmeversorgung zu erörtern und zu diskutieren. Die alternativen Betrachtungen von Luftwärmepumpen und Erdwärmepumpen bleibt unter Berücksichtigung des energiesparenden Bauens auch erhalten. Es kommt jedoch darauf an, immissionsschutzseits Konflikte zu minimieren.

1. Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung
2. Oberflächenwasserbeseitigung
3. Brandschutz/ Löschwasser
4. Energieversorgung
5. Telekommunikation
6. Abfallentsorgung

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von etwa 2,4 ha ein.
Die Flächenverteilung ergibt sich wie folgt:

Wohngebiete	20.650 m ²
Infrastrukturfläche	1.700 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.650 m ²
<u>Summe</u>	<u>24.000 m², somit 2,4 ha</u>

Es werden sich andere Flächenzuordnungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Ver- und Entsorgung ergeben.

11. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen werden im Rahmen des Planverfahrens unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Anforderungen ergänzt.

11.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Für den Plangeltungsbereich sind bisher keine Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale bekannt.

12. Hinweise

Hinweise werden im Rahmen des Planverfahrens unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Anforderungen ergänzt.

12.1 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA 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.

12.2 Munitionsfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

12.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die baulichen Anlagen der Landwirtschaft zurückzubauen und die Erfordernisse an Bodenverunreinigungen zu beachten und die Grundlagen für das allgemeine Wohngebiet vorzubereiten.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des

Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

12.4 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder 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. Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Städtebauliche Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen ergeben sich durch den Rückbau der landwirtschaftlichen Anlagen und durch die beabsichtigte Neubebauung für die Wohnnutzung. Durch veränderte Nutzung und Zuzug ergeben sich Auswirkungen auf den Verkehr und den daraus induzierten Lärm sowie Auswirkungen durch die anthropogene Nutzung auf den Grundstücken.

13.2 Verkehrliche Auswirkungen

Verkehrliche Auswirkungen ergeben sich durch die Zunahme des Verkehrs durch die Neubebauung. Alternative Möglichkeiten für die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ergeben sich im weiteren Verfahren nicht.

13.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Neubebauung ist nicht die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen Flächen verbunden. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Voraussetzung für die Bebauung ist der Rückbau gewerblicher landwirtschaftlicher Anlagen.

13.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die veränderte Nutzung. Die bisher brachliegenden ehemals genutzten landwirtschaftlichen Anlagen zur Viehhaltung werden durch Wohnbebauung ersetzt. Eine Bewertung des Eingriffs erfolgt im Gesamtkonzept der Eingriffsregelung.

13.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes werden die Möglichkeiten für regenerative Energien offengehalten.

13.6 Kosten

Die Aufwendungen für die Vorbereitung und Realisierung des Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorteilnehmer geregelt. Der Haushalt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird durch die Vorbereitung nicht berührt.

Zusätzlich ist zu regeln, dass der Spielplatz entsprechend hergestellt wird, den die Gemeinde gemäß Beschluss vom 05. Oktober 2023 wünscht. Darüber hinaus sind die Anforderungen an die Sicherung der gewerblichen Einheiten so zu regeln, dass sie für die Gemeinde dauerhaft gesichert sind.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens. Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dient zur Ermittlung von Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange im weiteren Planverfahren.

Die Entwicklung des Standortes erfolgt unter Berücksichtigung des gesamtgemeindlichen Konzeptes zur Entwicklung des Wohnens und unter Beachtung des Nachhaltigkeitskonzeptes für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Maßgeblich für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist, dass ein städtebaulicher Missstand bisher bebauter Flächen, die nicht mehr genutzt werden, beseitigt wird. Ein Teil der Flächen wird für die Wohnbebauung genutzt. Es handelt sich hier um 1 Drittel der Flächen, die zurückgebaut werden, somit ca. 2,4 ha. 2 Drittel der Flächen werden ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit aufgewertet. Nach Rückbau der Flächen auf etwa 4,8 ha erfolgt eine Aufwertung im Sinne der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft. Der Rückbau der landwirtschaftlichen Anlagen ist vorgesehen. Eine Zuordnung der erreichten Aufwertung in Form von Ökopunkten auf Eingriffsobjekte in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist vorgesehen.

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes ist die folgende Bearbeitungstiefe nach entsprechenden Gliederungspunkten vorgesehen:

1. **Einleitung**
2. **Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**
3. **Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**
4. **Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**
 - 4.1 **Fachgesetze**
 - 4.2 **Fachpläne**
 - 4.3 **Schutzgebiete und Schutzobjekte**
5. **Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**
6. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 6.1 **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**
 - 6.2 **Bewertungsmethodik**

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

6.3.2 Schutzgut Fläche

6.3.3 Schutzgut Boden

6.3.4 Schutzgut Wasser

6.3.5 Schutzgut Luft und Klima

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

6.3.7 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

6.3.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

6.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

6.5.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

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

6.5.9 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

6.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

6.5.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

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

6.5.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

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

6.5.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

6.6 Aussagen zum Artenschutz

6.7 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

6.7.1 Gesetzliche Grundlagen

6.7.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

- 6.7.3 **Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**
- 6.7.4 **Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes**
- 6.7.5 **Ermittlung des Kompensationsumfanges (KFÄ)**
- 6.7.6 **Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)**

- 7. **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**
 - 7.1 **Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**
 - 7.2 **Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**
 - 7.3 **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

- 8. **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

- 9. **Zusätzliche Angaben**
 - 9.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**
 - 9.2 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**
 - 9.3 **Allgemein verständliche Zusammenfassung**
 - 9.4 **Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

TEIL 4 Anlagen

1. Städtebauliche Konzeptidee – Varianten

2. Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Redewisch als städtebauliches Konzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den B-Plan Nr. 49 „Wohnen in Redewisch“

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Neubau einer Wohnanlage bzw. für die Anlage einer Ökokontomaßnahme in Redewisch in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Stand August 2022