TEIL B - TEXT

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO1 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das sonstige Sondergebiet touristische Infrastruktur dient der Unterbringung von touristischen Infrastruktureinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften und Einrichtungen der Bäderbahn Carolinchen/des Shuttle-Verkehrs.

2. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Touristische Informations- und Serviceeinrichtungen (z. B. Fahrradverleih, Ferienwohnungen-Vermieterservice, Busshuttle-Stützpunkt, etc.),
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige touristische Zwecke, die der touristischen Infrastruktur dienen und ihr untergeordnet sind.

3. Ausnahmsweise kann höchstens eine Betriebswohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Die Betriebswohnung ist nur für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig, wenn sie dem Betrieb funktional zugeordnet und zwingend erforderlich ist. Die Zulässigkeit setzt den Nachweis gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse voraus. Die Betriebswohnung ist auf der von der Landesstraße abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der zulässigen Traufhöhe und Oberkante des Gebäudes als Höchstmaß bestimmt.
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Gebiet SO1 gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Klützer Straße“.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" dient der festgesetzte Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung – Teil A.
Für das Parkdeck innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz/ Parkdeck" gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Fahrbahnhöhe der diesem zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche.

Es werden folgende obere Bezugspunkte festgelegt:

Traufhöhe:	Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut des Gebäudes.
Oberkante des Gebäudes:	Höchster Punkt des Gebäudes (Attika bei Flachdächern) und Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante des Gebäudes durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen ist bis höchstens 2,00 m zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Gebiet SO1 gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

3.2 Elemente der Gartenkunst sind im Gebiet SO1 außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.3 Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen sind nur ebenerdige Terrassen bzw. befestigte Vorflächen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In dem festgesetzten Gebiet SO1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

4.2 Innerhalb des festgesetzten Gebietes SO1 sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Feuerwehr.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:
- Fahrzeughalle,
- Gebäude mit Räumen für den Betrieb der Feuerwehr, wie Büro-, Bereitschafts-, Schulungsräume, Funkzentrale, Jugendfeuerwehr, Sanitär- und Umkleideräume,
- Übungswand/ -turm mit Treppe mit einer max. Höhe von 16,00 m über dem unteren Bezugspunkt,
- Sirenenmast in einer max. Höhe von 16,00 m über dem unteren Bezugspunkt.

Auf der Freifläche sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig:
- Stellplätze,
- Alarm-, Betriebs-, Übungshof,
- Übungswiese, Spielfeld,
- Nebenanlagen und -gebäude.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz/ Parkdeck" ist die Errichtung eines Parkplatzes/ Parkdecks (bauliche Anlage für das Parken von Kraftfahrzeugen) mit bis zu 180 Einstellplätzen zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutz Wichmannsdorf

Im Bereich Wichmannsdorf ist der Schallschutz durch eine auf der straßenzugewandten Seite stark reflexionsmindernd gemäß RLS 19 ausgeführte straßenbegleitende Lärmschutzwand mit verdecktem Durchlass für Fußgänger auszuführen. Die Lärmschutzwand ist beidseits begrünt auszuführen. Die Wand ist im gekennzeichneten Bereich für "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Nr. 2" auf der kompletten Länge entlang der Klützer Straße im Bereich ortsauswärts vor dem Kreisverkehr sowie innerorts nach dem Kreisverkehr mit einer Länge von ca. 150 m und einer Höhe von 3 m über Straßenoberkante zu errichten.
Die Lärmschutzwand ist im Zusammenhang mit der Herstellung des Kreisverkehrs zu errichten. Die Nutzungsaufnahme des öffentlichen Parkplatzes/Parkdecks sowie der bestimmungsgemäße Betrieb der verkehrsintensiven Nutzungen im Sondergebiet SO1 setzen die Herstellung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahme voraus. Für die alleinige Errichtung und Inbetriebnahme der Feuerwehr ist die vorherige Herstellung der Lärmschutzmaßnahme nicht erforderlich, soweit hierdurch kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen ausgelöst wird.
Der Kreisverkehr ist in Asphaltbauweise auszuführen.

7.2 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sondergebiet SO 1 und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr"

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2: 2018-01[2] zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2: 2018-01[2] erfüllen.
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018[1] unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.
Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten Angaben in dB(A) dargestellt.

7.3 Schallschutz von Schlafräumen

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts L_{rN} >

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.

7.4 Ausnahmen
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 wird.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken

1.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO 1 sind die Gebäude mit Bezug auf den Kreisverkehr anzuordnen. Die Haupteingänge der Gebäude sind auf der dem Kreisverkehr zugewandten Seite anzuordnen.

1.2 Nebengebäude sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche zulässig.

2. Dächer

2.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO 1 sind die Dächer auszubilden als
- Flachdächer,
- flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung.

2.2 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO 1 muss die Gebäudehöhe von Anbauten mindestens 1,00 m niedriger sein als die der zugehörigen Hauptgebäude.

3. Fassaden

3.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO 1 sind die Oberflächen von Fassaden nur zulässig:
- Glatt- oder Feinputz
- Sichtmauerwerk
- Beton
- Glas/ Metall
- als Kombination der zuvor aufgeführten Oberflächen

auszuführen.

Unzulässig sind auffällige Putzstrukturen wie Rauhputze und manierierte Kellenputze, Fassadenoberflächen aus Kunststoff, Keramikverkleidungen, polierte oder geschliffene Steinverkleidungen, Verschindelungen. Ebenso sind Fassaden in Holz-Block-Bauweise unzulässig. Holzverschalungen sind nur zur architektonischen Akzentuierung sowie für Anbauten und Nebengebäude zulässig.

3.2 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO 1 sind die für die farbliche Gestaltung der Außenwandflächen nur zulässig:

- für Putzflächen
  - in den Farbtönen weiß, hellgelb, hellgrau, beige mit einem Hellbezugswert ≥ 80 %
  (Hellbezugswert ist die Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird, gemessen in %. 100% = weiß, 0% = schwarz).
  - Im Sockelbereich sind dunklere Farbtöne zulässig.
- für Sichtmauerwerk
  - Ziegel in ziegelroter bis rotbrauner Farbe.
  - glasierte Ziegel sind unzulässig.
  - grobe Strukturen und Schattierungen, die eine unruhige Gesamtoberfläche ausstrahlen, sind unzulässig.

4. Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur an Gebäuden (auf Dächern/ an Fassaden) zulässig, ebenso am Parkdeck. Aufständerungen sind zulässig.
Solaranlagen, die nicht an Gebäuden angebracht werden (gebäudeunabhängige Solaranlagen), sind unzulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 1 entlang der Klützer Straße sowie zur Straße "Zum Sportplatz" sind unzulässig.

5.2 Über Ziffer 1 (Einfriedungen) hinaus sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

5.3 Die Verwendung von Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

6. Werbeanlagen

6.1 An einem Gebäude angebrachte oder in dessen Umgebung aufgestellte Werbeanlagen dürfen die charakteristischen architektonischen Merkmale der Gebäude, insbesondere horizontale oder vertikale Gliederungsachsen, Dächer und Fenster nicht überlagern und nicht verdecken.

6.2 An folgenden Anbringungs- oder Aufstellungsorten sind Werbeanlagen unzulässig:
- in Grünflächen,
- an Einfriedungen.

6.3 An Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen auf Dächern können im begründeten Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

6.4 Die Bemalung von Fassaden zu Werbezwecken ist nur ausnahmsweise zulässig.

6.5 Flachwerbeanlagen als Tafeln oder Leuchtkästen dürfen eine Höhe von max. 1,50 m haben. Die Tiefe von Leuchtkästen darf nicht mehr als 0,25 m betragen (gemessen senkrecht zur Fassade oder bei nicht parallel zur Fassade angebrachten Leuchtkästen die Dicke des Leuchtkastens).

6.6 Die Höhe von Einzelbuchstaben, Schriftzügen, die als zwei- oder dreidimensionale Konstruktion direkt auf der Fassade angebracht sind, darf höchstens 1,00 m betragen. Dies gilt auch für die Höhe von Buchstaben und Schriftzügen auf

Flachwerbeanlagen. Signets und Logos bzw. Initiale (kunstvoll vergrößerte Buchstaben) können im begründeten Einzelfall ausnahmsweise größer zugelassen werden.

6.7 Leuchtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Hinterleuchtungen oder andere Lichtquellen zur Beleuchtung von Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass Belästigungen in Aufenthaltsräumen ausgeschlossen sind sowie eine Blendung von Passanten und Verkehrsteilnehmern vermieden wird. Das technische Zubehör für Lichtwerbung, wie zum Beispiel die Kabelführung, ist unsichtbar anzubringen. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, muss es einen dem Untergrund entsprechenden Farbanstrich erhalten.
Skybeamer, Laserstrahler und ähnliches sind ausgeschlossen.

6.8 Ausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden. Die Ansichtsfläche des Auslegers ist auf 0,80 m² je Ansichtsfläche begrenzt. Mit Konstruktion darf ein Ausleger höchstens 1,00 m auskragen. Die Tiefe des Auslegers darf senkrecht zur Ansichtsfläche gemessen höchstens 0,25 m betragen.

6.9 Glasflächen von Schaufenstern und Türen dürfen nur zu maximal 1/3 jeder einzelnen Glasfläche für Produktwerbung oder Werbung für Leistungen verwendet werden. Darüber hinaus ist das vollflächige Bekleben und Übermalen von Fenstern und Glasflächen in Türen unzulässig. Ausnahmen können zeitlich befristet bis zu vier Wochen zugelassen werden.

6.10 Freistehende Werbeanlagen oder dreidimensionale Werbeanlagen in kubischer Form („Pfeiler") oder sphärischer Form („Pylon") sind nur bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Breite/Tiefe (bzw. einem Durchmesser) von 1,20 m zulässig.

6.11 Freistehende dreidimensionale Anschlagsäulen sind nur innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 zulässig. Die Größe dieser Werbeanlagen darf eine Höhe von 3,00 m und eine Breite/ Tiefe bzw. einen Durchmesser von 1,20 m nicht überschreiten.

6.12 Freistehende Werbeanlagen über die Festsetzungen II./ 6.10 und 6.11 hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

6.13 Nicht amtliche Hinweisschilder sind zulässig, sofern die Anforderungen der Ziffer 6.1 eingehalten werden.

7. Warenautomaten

Das Aufstellen von Warenautomaten ist unzulässig.

8. Plätze für Abfallbehälter sowie unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

8.1 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und Verkehrsfläche zulässig.

8.2 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Begrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

8.3 Die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und Verkehrsfläche dürfen nicht dauerhaft als Lagerplätze oder als Arbeitsfläche genutzt werden.

8.4 Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Flächen genutzt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

9. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25a) und b)

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

Die am südlichen Plangebietsrand festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist gemäß Festsetzung III.3 zu entwickeln.

2. Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

2.1 Pflanzliste

Bäume:
Feldahorn (Acer campestre),
Hänge-Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Winterlinde (Tilia cordata).

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:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
Hasel (Corylus avellana),
Schlehe (Prunus spinosa),
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Hunds-Rose (Rosa canina).

2.2 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume gemäß Pflanzliste unter Punkt III.2.1 zu ersetzen.

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die am südlichen Plangebietsrand festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als dreireihige,

freiwachsende Strauchhecke mit Überschirmung mit beidseitigen Saumbereichen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung darf ein Wall mit einer Höhe von bis zu 2,00 Metern über dem natürlichen Geländeniveau hergestellt werden. Die Sträucher sind in der Qualität 60/100 cm, in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 15 m ist ein großkroniger Baum mit mindestens 12-14 cm Stammumfang als Überhälter an der südlichen Begrenzung und am Wallfuß anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten entsprechend der textlichen Festsetzung III.2.1 zu verwenden. Zu den südlich angrenzenden Flächen ist ein Zaun zu errichten.

3.2 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.).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Bodendenkmal (Bodendenkmal Wichmannsdorf, Fundplatz 1, auf dem Flurstück 66/6 der Flur 1 in der Gemarkung Wichmannsdorf) bekannt, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt wird. Das Bodendenkmal wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich (gemäß den Darstellungen der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 12. November 2012) in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich hier um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmales 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 des Bodendenkmals 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.
Den Anhaltspunkten, dass kein Bodendenkmal beachtlich ist, wird nachgegangen.

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.

Die Darstellung der Verdachtsfläche für das Bodendenkmal wird zur Rechtssicherheit aufrechterhalten. Vor Beginn von Bodeneingriffen sind die erforderlichen Voruntersuchungen, insbesondere Suchschachtungen durch eine zugelassene Fachfirma, mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.

V. HINWEISE

1. 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

2. 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.

Bei allen Baumaßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

3. 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.

4. Externe Kompensationsmaßnahmen

Das naturschutzfachliche Defizit des Bebauungsplanes Nr. 36.1 in Höhe von 15.603 m² KFÄ ist durch externe Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren. Die Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt in dem rechtskräftigen Ausgleichsbebauungsplan A 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
Eine Doppelanrechnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist ausgeschlossen. Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 zugeordneten Einzelbaumpflanzungen werden nicht zugleich dem Bebauungsplan Nr. 36.1 als Kompensation angerechnet.

5. Zeitraum für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen

Die internen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken abnahmefähig herzustellen.
Die externen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig herzustellen.

6. Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

7. Hinweise i.V.m. dem Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt nur eine überschlägige Berücksichtigung des Parkdecks als ebenerdige Schallquelle. Im Baugenehmigungsverfahren des Parkdecks ist ggf. eine detaillierte schalltechnische Untersuchung beizubringen, welche eine eventuell mehrstöckige Ausführung berücksichtigt.
Im Zusammenhang mit der veränderten Verkehrsführung erfolgte eine Untersuchung der Verkehrsbelastung an den umliegenden Wohnhäusern im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1. Dies umfasst keine Untersuchung gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) mit Prüfung auf wesentliche Änderung durch den baulichen Eingriff und von Ansprüchen dem Grunde nach auf Lärmschutzmaßnahmen.

8. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die bisherige Nutzung (Mahd) bis zur Bebauung fortgeführt werden.

Amphibien und 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 (Amphibien, Reptilien usw.) zu bergen und aus den Gräben zu entfernen sind.

9. Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren 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.

10. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessengebietes der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Da eine Höhe der zulässigen geplanten baulichen Anlagen von 30 Meter über Grund nicht überschritten wird, gelten die Belange der Bundeswehr als nicht betroffen.

11. Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung

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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) 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 dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

12. Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 "Baltic-Quartier Ostseeallee 34/36" (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive von Flächen des Parkplatzes am Reitstall der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

12.1 Als Ausgleich für die Rodung von 9 Einzelbäumen (gemäß § 1 Baumschutzsatzung geschützt) sind 3 Kompensationspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen innerhalb der privaten Grünfläche "Schutzgrün"/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).
Die Festlegungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36.1 III. 2 sowie 3.

12.2 Als Ausgleich für die Rodung von 14 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind 9 von 11 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, innerhalb der privaten Grünfläche "Schutzgrün"/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).
Die Festlegungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36.1 III. 2 sowie 3.

13. Hinweis Niederschlagswasser/Vorflut

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt auf der Grundlage der fachlichen Abstimmungen zur Herstellung eines westlich bzw. südwestlich der Ortslage Wichmannsdorf gelegenen Grabensystems bzw. offenen Grabens. Die wasserrechtlichen Genehmigungen, insbesondere zur Herstellung der Vorflut und zur Einleitung, sind vor Umsetzung zu beachten und der Verfahrensakte zuzuordnen.

14. Hinweis Straßenplanung/Kreisverkehr

Die konkrete Ausführung des Kreisverkehrs einschließlich Beschilderung, straßenbaulicher Details und Einhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfolgt im Rahmen der Straßenplanung und der hierfür erforderlichen Abstimmungen bzw. Genehmigungen.

[1] DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden.

[2] DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden.