

TEIL B - TEXT

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, § 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet "Hotel + Parken" dient der Unterbringung einer Hotelanlage. Zulässig ist eine Hotelanlage mit insgesamt maximal 478 Betten einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Club- und Tagungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Wellnessbereiche, Räume zur Unterbringung der Mitarbeiter sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Nutzung Hotel untergeordnet sind. Zulässig ist die Errichtung einer Parkpalette mit mindestens 160 Stellplätzen.
- 1.2 Das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“ dient der Unterbringung von Mitarbeitern in Mietwohnungen (54 Mitarbeiterwohnungen).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- 2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen in einer lichten Höhe von 1,50 m und höher einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
- 2.2 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen (mit und ohne Überdachungen) um max. 200 m² überschritten werden. Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen wird bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt.
- 2.3 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden:
 - mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 200 m²,
 - mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen bis zu 200 m².

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In den sonstigen Sondergebieten „Hotel + Parken“ und „Mitarbeiterwohnen“ ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

3.2 Im sonstigen Sondergebiet „Hotel + Parken“ darf innerhalb der Baugrenze für einen „Verbindungsgang“ zur Verbindung des Ostflügels mit dem Westflügel ein maximal 2,00 m breites (lichtes Innenmaß) und maximal 3,00 m hohes (lichtes Innenmaß), oberirdisches Verbindungsbauwerk in der Ebene des 3. Obergeschosses (4. Geschoss) errichtet werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind oberirdische Stellplätze außerhalb der festgesetzten Parkpalette nur auf den dafür umgrenzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind oberirdisch angeordnete Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

4.2 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind die oberirdischen Stellplätze nur innerhalb der Parkpalette und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.

4.3 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind Tiefgaragen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche als komplett unterirdische Garagen zulässig. Diese Festsetzung wird im Bedarfsfall in der Planzeichnung ergänzt.

4.4 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" ist die Herstellung von mindestens 160 Stellplätzen in der Parkpalette zu realisieren.

4.5 Innerhalb gesondert umgrenzter Flächen ist die Zufahrt (ZF) für das Hotel auszubilden, die Aufstellfläche für die Feuerwehr (FW) zu realisieren (7 m x 12 m), der Fahrradabstellbereich (F) und die Anlieferung (A) vorzusehen.

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für die Medienversorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation) darf innerhalb der dafür festgesetzten Fläche an der „Ostseeallee“ eine Fläche von 20 m² genutzt werden. Die Höhe der Anlage darf maximal 2,50 m betragen.

6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Ggf. erforderliche Maßnahmen werden in der weiteren Bearbeitung anhand einer gutachterlichen Überprüfung ergänzt.

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

7.1 Als Ausgleich für Rodungen innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Ersatzbäume vorzugsweise im Plangebiet anzupflanzen; andernfalls sind diese an weiteren geeigneten Standorten in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen anzupflanzen.

- 7.2 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.).

8. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Abs. 4 BauGB)

- 8.1 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 Wundbehandlungsmitteln 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.

- 8.2 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.
- 8.3 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.
- 8.4 Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume, 3xv (verschulte) mit StU 16 - 18 cm anzupflanzen. Alternativ können die Anpflanzungen auch innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Hotel + Parken“ und „Mitarbeiterwohnen“ an anderen geeigneten Standorten erfolgen.
- 8.5 Die Parkpalette ist anteilig mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

9. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

10. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 10.1 Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Höhenlage des Höhenbezugspunktes auf dem Gelände. Der Höhenbezugspunkt wird mit 2,25 m DHHN 16 festgelegt.
- 10.2 Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante-OK) gelten folgende obere Bezugspunkte:
- für die Gebäudehöhe (OK): oberste Kante des Gebäudes (Attika bzw. Brüstungsoberkante der Balkone) oder die Firsthöhe als Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen).
Maßgebend sind das eingedeckte Dach bzw. die fertig gestellte Dachhaut.
 - für die Terrassenhöhe: oberste Kante Terrassenbelag; wird im weiteren Verfahren bestimmt – ebenso wie die Höhe des Vordaches.

11. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

11.1 Fassaden

Wird ggf. ergänzt. Vorgaben ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

11.2 Dächer

Die Flachdächer von Gebäuden und die flachgeneigten Dächer von Gebäuden sind als Gründach auszubilden. Zulässig ist auch eine Kombination mit Photovoltaikanlagen. Photovoltaikanlagen sind auf dem Satteldach des Hotels zulässig.

Wird ggf. ergänzt. Vorgaben ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

11.3 Einfriedungen

11.3.1 Einfriedungen sind nur zulässig

- als Hecke zwischen dem benachbarten Pflegeheim und den östlich angrenzenden Grundstücken: bis 2 m Höhe,
- in den sonstigen Sondergebieten "Hotel + Parken" und „Mitarbeiterwohnen“: bis zu 2 m Höhe.
- Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen (ausgenommen sind Hecken, die blickdicht werden).

11.4 Sonstige bauliche Anlagen

11.4.1 Oberirdische Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Müllbehälter und weiterhin Anlagen für die Medienversorgung sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wandbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist. Von dieser Regelung sind Trafo-Stationen ausgenommen.

11.4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Schriftzuges aus einzeln angebrachten Buchstaben oder kompakt bis zu einer Größe von je 8 m² Standort zulässig.

11.4.3 Fahnenmasten sind zulässig.

11.5 Ordnungswidrigkeiten

11.5.1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

12. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet "Hotel + Parken" wird für das Hotel festgesetzt, dass für das gesamte Gebiet die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes),

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt.

Ebenso unterliegt Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- die Nutzung von Räumen in Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt wird.

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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt landseitig des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ (§ 136 LWaG MV) und wird durch eine Vollschuttdüne vor Überflutungen geschützt. Das Bemessungshochwasser wird in diesem Bereich mit 3,70 m ü. NHN angesetzt. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes vom o. g. Vorhaben nicht betroffen, da die seeseitige Grenze der betroffenen Flurstücke ca. 280 - 300 m von der Küstenlinie entfernt ist.

Das Plangebiet für die Vorhaben befindet sich in einem potentiellen Überflutungsgebiet. Mit der Errichtung neuer Gebäude wird das Schadenspotential bei Überschwemmungen erhöht. Die Geländehöhen im Vorhabenbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü. NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Es wird daher empfohlen, ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung einzuplanen und bauliche Hochwasservorsorge (z.B. durch aufgeständerte Gebäude, Verlagerung hochwasserempfindlicher Nutzungen in höhere Stockwerke, Verzicht auf Unterkellerungen) zu berücksichtigen. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden (Quelle: StALU 20.02.2024).

Der Bereich des Tarnewitzer Bachs wird durch ein Absperrbauwerk mit einer Höhe von 3,65 m über NHN im Zusammenhang mit dem Tarnewitzer Deich (ab KKM F025.725 – landeinwärts verlaufend) gegen einströmendes Ostseehochwasser abgesichert. Der Tarnewitzer Bach verfügt über eine Verwallung, die seine Aufnahmefähigkeit zusätzlich erhöht. Mit Bezug auf mögliche Rückstauereignisse aus dem Tarnewitzer Bach wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Ermittlung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses festgestellt, dass auch bei einer 36-stündigen Verschlusszeit des Wehrs am Tarnewitzer Bach keine Schäden für die Ortslage Boltenhagen zu erwarten sind, auch wenn die Verwallung dann überströmt werden würde. Bei einem Extremereignis mit langer Verschlusszeit des Absperrbauwerks bietet der Polder, der zwischen dem Tarnewitzer Bach und Boltenhagen gelegen ist,

ein großes Retentionsvolumen. Demnach sind keine Gefährdungen der Ortschaft Boltenhagen bei Verschlusszeiten bis 48 Stunden auszumachen (Quelle: StALU 20.02.2024).

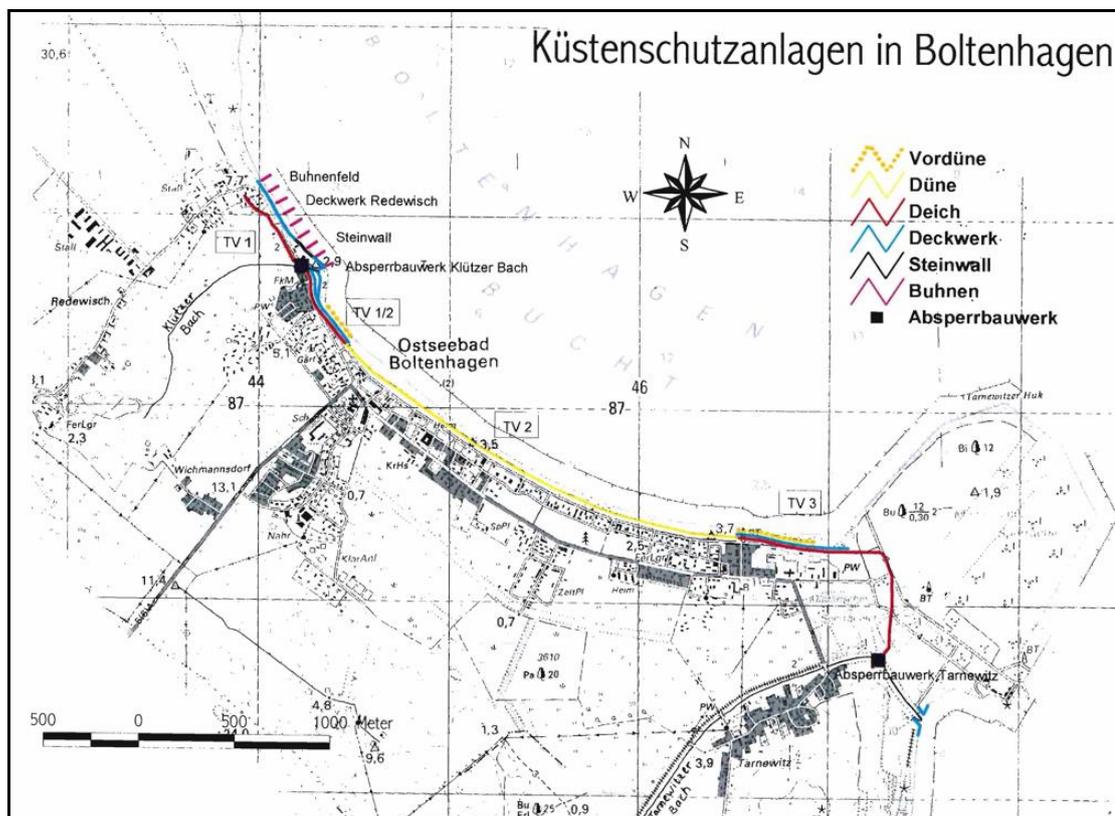


Abbildung: Übersicht über die bestehenden Küstenschutzanlagen im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

7. 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 28./29. Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

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.) 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.

8. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V 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 Ausnahmegenehmigungen 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.

9. 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.

10. Waldabstand

Die nördliche Kante des Fahrradweges „Ostseeallee“ gilt als Waldgrenze. Hiernach liegt der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 m (§ 20 LWaldG M-V). Südlich der „Ostseeallee“ vorhandene Bebauung gilt als prägend. Der prägende Waldabstand ist zu beachten. Innerhalb des prägenden Waldabstandes sind Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen.

11. Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch die Trinkwasserschutzzone berührt.

12. 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. Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über Ökopunkte und Vorzugsweise in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

14. 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.

15. 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.

¹ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

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. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

³ Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

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. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.