

TEIL B - T E X T

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

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4, § 1 Abs. 5, 6, 9 und § 13a BauNVO)

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

allgemein zulässig:

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

ausnahmsweise zulässig:

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

nicht zulässig:

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

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

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

1.2 Sonstiges Sondergebiet Family Entertainment Center (FEC) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Zweckbestimmung

Das „Family Entertainment Center“ (FEC) dient der Unterbringung eines ganzjährig nutzbaren Freizeit- und Erlebnis zentrums in einer Mehrzweckhalle mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen für Kinder und Familien und auf Freiflächen.

Innerhalb des Freizeit- und Erlebnis zentrums sind zulässig:

- Indoor-, Sport- und Freizeitaktivitäten,
- integrierte Gastronomie,
- flexible Eventflächen.

Auf den Freiflächen sind Outdooraktivitäten zulässig:

- Sportnutzungen,
- Freizeitnutzungen.

1.2.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind allgemein zulässig:

Indooraktivitäten auf einer Bruttogeschossfläche von 7.800 qm für folgende Nutzungsarten:

- 4.800 qm Spielflächen,
- 250 qm Büroflächen,
- 650 qm Gastronomieflächen,
- 350 qm Fläche für Konferenz, Besprechung und Festräume,
- 1.850 qm für die den Hauptnutzungen dienenden Nebenräume (zum Beispiel Lager, Küche, Einrichtungen für die Warenanlieferung, Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Sozialräume).

Outdooraktivitäten

Auf den Außenflächen sind Einrichtungen und Anlagen für Sport- und Freizeitaktivitäten auf Freiflächen als Outdooraktivitäten (zum Beispiel Eisbahn, Sportplätze, Sportanlagen) zulässig.

Sonstige Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Werbeanlagen.

1.2.3 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Kioske,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

wenn sie räumlich und funktional der Hauptnutzung (FEC) untergeordnet sind.

1.2.4 Über die in Ziffer 1.2.2 genannten Anlagen hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes „FEC“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.2.5 Werbeanlagen sind ausschließlich für Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.

1.2.6 Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind in dem Bereich mit der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen ausschließlich Maßnahmen für temporären Schallschutz zulässig. In dem Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ mit maximaler Oberkante baulicher Anlagen von 14,00 m, sind auf einer Teilfläche, die 5 Prozent der Gesamtfläche nicht überschreiten darf, für betonte Eingangsbereiche als Oberkante 17,00 m zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)
- 2.1 Grundflächenzahl
- 2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.
- 2.1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.2.1 Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) gemäß Festsetzung I.2.3.2 dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.
- 2.2.2 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (= maximale Oberkante der Gebäude gemäß Planzeichnung–Teil A) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.
- 2.2.3 Ausnahmen von der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen können für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden.
- 2.2.4 Für das Hauptgebäude innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ darf für den betonten Eingangsbereich auf einer Fläche, die 5 Prozent der überbaubaren Fläche nicht überschreiten darf, die maximale Oberkante 17,00 m über Bezugspunkt betragen.
- 2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 2.3.1 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der Planstraße (Planstraße, Wohnstraße, Wohnweg, privat oder öffentlich) in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Die Höhenlage der Straße ist nach Vorgabe der Gradienten in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bis zum Satzungsbeschluss zu ergänzen.
- 2.3.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

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

Die Zahl der Vollgeschosse ist baugebietsbezogen festgesetzt. Dachgeschosse als Nicht-Vollgeschosse sind oberhalb der festetzten Zahl der Vollgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse gelten als Vollgeschosse.

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

In den Teilgebieten WA 1.1, WA 5, WA 6 und im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung FEC gilt die abweichende Bauweise (a). In den übrigen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 muss die Größe der Baugrundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, mindestens 600 m² und der Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

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

- 6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 6 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen oder ausnahmsweise bei besonderen Bedarfsanforderungen zulässig.
- 6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Stellplätze und Garagen in einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie (entlang der Straßenverkehrsfläche) von 5,00 m unzulässig.
- 6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hofseitigen/rückwärtigen Baugrenze zulässig. Der Abstand der Stellplätze und Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen.
- 6.4 Folgende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig:
- Windenergieanlagen,
 - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht.
- 6.5 Nebenanlagen gemäß des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für:
- Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken,
 - Einfriedungen,
 - Eingefriedete Standorte für Abfallbehälter.

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

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

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

**8. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 8.1 Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Breite der Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen und Garagen darf eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Für den Anschluss an den Wohnweg sind Zufahrten bis zu 5,00 m Breite zulässig.
- 8.2 Auf der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung private Parkfläche sind die Stellplätze für die Gebiete WA 1.1 und WA 6 unterzubringen.

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

- 9.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten WA Gebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig.
- 9.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind Abgrabungen bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt von 11,80 m NHN im DHHN92 zulässig.
- 9.3 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

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

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

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

11.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

- 11.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme als Lärmschutzwall oder als Lärmschutzwand oder als Kombination aus beiden zulässig. Der Lärmschutzwall ist

mit einer Wallsteigung beidseitig 1:1,5 zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzmaßnahme ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche A mit einer Länge von mindestens 70,00 m und innerhalb der gekennzeichneten Fläche B mit einer Länge von mindestens 90,00 m und mit einer Höhe jeweils von mindestens 3,00 m über der Oberkante der Fahrbahnmittelleiste der Klützer Straße zu errichten. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Innerhalb der Flächen für die Schallschutzmaßnahme ist ein Gehweg zulässig, sofern weiterhin die Schutzwirkung des Lärmschutzwalles/der Lärmschutzmaßnahme erhalten bleibt.

- 11.1.2 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den konkreten Lärmimmissionsdaten für das Objekt geringere Anforderungen an den Schallschutz für schutzbedürftige Objekte in der Umgebung ergeben. Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- 11.1.3 Für die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen für Outdooraktivitäten (wie zum Beispiel Eisbahn, Sportplätze und Sportanlagen) ist im Rahmen des nachgelagerten Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes erforderlich und ggf. Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit vom Betriebsregime festzulegen.

11.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

- 11.2.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01¹ zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01².

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01² geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens vom 24.09.2025, Gutachten Nr. 043Q2 G1 abzuleiten. Die zugrunde zu liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind in der Nebenzeichnung (entsprechend Anlage 14 des o.g. Schallgutachtens) als Bestandteil der Satzung dargestellt.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

- 11.2.2 Für Aufenthaltsräume von Wohnungen außer Wohnküchen und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts $L_{rN} > 49$ dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist

die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Der Bereich mit einem Beurteilungspegel $L_{rN} > 49 \text{ dB(A)}$ ist im Schallgutachten vom 24.09.2025, Gutachten Nr. 043Q2 G1, abgebildet.

- 11.2.3 In dem gesondert umgrenzten straßennahen Bereich im WA2-Gebiet (zur Klützer Straße hin) muss bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Klützer Straße abgewandt sein.
- 11.2.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
oder:
Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.
- 11.2.5 Innerhalb des Plangebietes ist der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

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

Andere immissionsschutzrechtliche Vorschriften bleiben von dieser Regelung unberührt.

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

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der Klützer Straße sind die Bebauungen im straßennahen Bereich der Klützer Straße im Gebiet WA 1.1 und WA 2 erst dann zulässig, wenn die Schallschutzmaßnahme im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit einer Oberkante von mindestens 3,00 m über der Höhenlage der Straßenachse (Gradientenhöhe) errichtet ist oder öffentlich rechtlich gesichert ist, dass diese Maßnahme spätestens bei Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den genannten Gebieten errichtet ist.

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

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

- 13.1.1 Zum Schutz der gemäß NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Klützer Straße sind Ein- bzw. Ausfahrten von und zur Klützer Straße unzulässig. Bauliche

Maßnahmen, ausgenommen für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg, der straßenparallel zur Klützer Straße zulässig ist, sind nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind, ausgenommen für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg, der straßenparallel zur Klützer Straße zulässig ist, nicht zulässig.

13.1.2 Als Ausgleich für 19 Rodungen und für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von 26 Bäumen innerhalb des Plangebietes sind 77 Ersatzbäume anzupflanzen.

13.1.3 Die Beleuchtung ist nach den Vorgaben „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI-Licht-Hinweise, 2021) vorzusehen. Es sind zum Beispiel LED-Lampen einzusetzen, die staubdicht und mit einer Abschirmung gegen eine Abstrahlung nach oben und in horizontale Richtung versehen sind. Die Beleuchtungen sind zudem so anzuordnen, dass eine Aufteilung der landschaftlichen Umgebung weitestgehend vermieden wird. Die Beleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensräume von seltenen und geschützten Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten. Lichtspektrum und die Leuchtintensität sind so zu wählen, dass der Anlockeffekt für Nachtfalter gemindert wird. Direkte Strahlungen in die freie Landschaft sind unzulässig.

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 und zulässig, 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.

Für die Beleuchtung sind insbesondere unzulässig:

- flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
- Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

13.1.4 Schottergärten sind innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

13.1.5 Als interne Kompensationsmaßnahmen gelten:

- Maßnahme KM 1, Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese gemäß Festsetzung 13.2.4 für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“
- Maßnahme KM 2, Anpflanzung von Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ gemäß Festsetzung 13.2.12
- Maßnahme KM 3, Anlage von Einzelbäumen und Baumgruppen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ gemäß Festsetzung 13.2.12 und auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kommunikation“ gemäß Festsetzung 13.2.13.

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

- 13.2.1 Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920³ und R SBB 2023⁴) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Ausnahmen für geschützte Bäume gemäß NatSchAG M-V bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde:
- 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.
- 13.2.2 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 NatSchAG M-V geschützten Bäumen zu informieren und entsprechend Ersatz vorzunehmen.
- 13.2.3 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.
- 13.2.4 Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese sind Rasen- oder Wiesenflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Innerhalb der Grünfläche im südwestlichen Plangebiet sind Anlagen zur Wärmeenergiegewinnung, Erdwärmesonden zulässig.

13.2.5 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den Planstraßen A, A1 und B sowie an den Wohnstraßen W1 und W2 standortheimische Laubbäume aus gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Abstände für das Anpflanzen von Bäumen dürfen von den festgesetzten Standorten um bis zu 5 m abweichen. Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,00 m breit unbefestigt anzulegen. An der Wohnstraße W1 sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen. An der Wohnstraße W2 sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen.

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

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm,

Bäume 2. Ordnung: Heister, Höhe mind. 150/175 cm

oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.

Obstbäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.

Sträucher: mind. 80/100 cm.

Bäume 1. Ordnung: Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* `Paul's Scarlet`).

Obstbäume, alter Sorten:

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe
Herzkirsche“.

Sträucher: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

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

In den Baugebieten WA 2 bis WA 5 ist je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche mindestens

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

zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 13.2.7 Zur Eingrünung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen eine mindestens einreihige, standortheimische Laubholzhecke anzupflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen maximal 1 m.
- 13.2.8 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.
- 13.2.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Dachflächen von Nebengebäuden vollständig mit einer Dachbegrünung mit einem humusierten Aufbau ≥ 10 cm flächendeckend mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gras-Kräutermischungen vorzunehmen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten; Flächen unterhalb von Solaranlagen sind gemäß Satz 1 zu begrünen.
- 13.2.10 Zuordnung der Ersatzbäume für Rodungen
Innerhalb des Plangebietes festgesetzte Anpflanzungen für Einzelbäume dienen als Ersatz für Rodungen.
- 13.2.11 Für die in den Allgemeinen Wohngebieten und im Plangebiet festgesetzten Standorte für Baumanpflanzungen sind Anpflanzungen gemäß Festsetzung unter I./ 13.2.6 vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 13.2.12 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 13.2.13 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kommunikation sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 13.2.14 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutz ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Abhängigkeit von der Wahl der Schallschutzmaßnahme sind die Anpflanzungen vorzunehmen.
- 13.2.15 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ist die gärtnerische Nutzung zulässig. In einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, zulässig.

14. Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

- 14.1 Das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist entsprechend der technischen Planung herzustellen. Die Ableitung des Überlaufs ist in nördliche Richtung schadlos zu gewährleisten.

14.2 Auf der Versorgungsfläche am Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind die Versorgungsanlagen für Löschwasser, für Grün-Gas und für die Trafostation herzustellen.

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

**15. Höhenlage Baugebiet
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 LBauO M-V folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

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

1.1 Die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und/ oder Rasengittersteinen und/ oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Plangebietes sind je Wohnung in den Gebieten WA 2 bis WA 5 mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für das Gebiet WA 1 (gebildet aus den Gebieten WA 1.1 bis WA 1.2) und das Gebiet WA 6 sind 1,0 Stellplätze je Wohnung zu errichten. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu angrenzenden Erschließungsstraßen aufweisen. Der Zufahrtsbereich zu diesen Stellplätzen darf ausnahmsweise für weitere Fahrzeuge zum Aufstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

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

2.1 Abfallbehälter

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

2.2 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

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

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

- 3.1 Als Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen. Zusätzliche Zäune, die auf der straßenabgewandten Seite in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind, dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Diese Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
- 3.2 Zäune und Hecken zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen innerhalb des Abstands von der Straßenbegrenzungslinie bis zur straßenzugewandten Baugrenze eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 3.3 Als Einfriedung entlang der äußeren und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Zäunen auf dem jeweiligen Grundstück in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche des Geländes.
- 3.4 Einfriedungen der Gemeinschaftsstellplätze sind nur als Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

4. Sonstige bauliche Anlagen

Werbeanlagen sind in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den Gebieten WA 1.1 und WA 6 sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2,00 m zulässig. In den übrigen WA Gebieten sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

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

(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (Denkmäler nach Landesrecht).

Bodendenkmal „Wichmannsdorf, Fpl. 2“

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 ein Bodendenkmal, das mit „BD“ gekennzeichnet ist. Das Bodendenkmal „Wichmannsdorf, Fpl. 2“ befindet sich in der Gemarkung

Wichmannsdorf, Flur 1, Flurstück 15/2.

Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige an die Denkmalfachbehörde weiter.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung der bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege-LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

IV. HINWEISE

1. Planzeichnung

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

2. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

3. Bodenschutz

- 3.1 Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.
- 3.2 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten nicht übernommen wird. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
- 3.3 Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

4. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Sollte es bei den Arbeiten zu Unterbrechungen von mehr als 8 Tagen kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und sind ggf. Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen oder durch einen fachkundigen Gutachter vor Wiederaufnahme der Baumaßnahme das Baufeld nach evtl. brütenden Vogelarten abzusuchen.

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.

Insekten

Das Lichtspektrum und die Leuchtintensität sind so zu wählen, dass der Anlockeffekt auf nachtaktive Insekten, insbesondere Nachtfalter, minimiert wird. Maßnahmen zum Schutz der Lebensräume seltener und geschützter Arten sind zu berücksichtigen. Direkte Lichtemissionen in angrenzende naturnahe Bereiche sind unzulässig.

5. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

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

6. Bodendenkmale

Da die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals nicht bekannt ist, wurden durch das LAKD M-V folgende Empfehlungen ausgesprochen, um die Eingrenzung des Verdachtsgebietes zu ermöglichen:

- Konkretisierung des Bodendenkmals durch Voruntersuchung, hier harte Prospektion, also durch Eingriff in den Boden, zur Sichtbarmachung der Funde (Baggersondagen, ggf. geomagnetische Untersuchung).
- Aufgrund der unklaren Ausdehnung des Bodendenkmals: Erweiterung des Untersuchungsgebietes auf alle Bereiche im Plangebiet, die als Bauflächen ausgewiesen sind.

Die Realisierung der vorzubereitenden Untersuchung ist Voraussetzung für die Durchführung des Vorhabens. Die Voruntersuchung ist durch eine qualifizierte Fachfirma auszuführen.

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.

7. Grünmaßnahmen

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch den Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenden Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

Regelungen und Zuordnungen erfolgen für die Festlegung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

7.1 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 105.689,31 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) abzüglich derjenigen unter 7.2 geregelten, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen genutzt; nur ausnahmsweise dürfen Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über Ökopunkte aus Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Der Ausgleich wird durch die Gemeinde vor Satzungsbeschluss gesichert.

7.2 Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 312 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) durch mittelbare Beeinträchtigungen in § 20 Biotop sind durch geeignete Maßnahmen in der Gemeinde durch Inanspruchnahme von konkreten Maßnahmen in Ausgleichsflächenkonten in der Gemeinde abzusichern. Der Umfang an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) ist durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das § 20 Biotop abzusichern.

7.3 Zum Ausgleich für Rodungen und für Eingriffe in die Wurzelschutzbereiche sind 77 Einzelbäume anzupflanzen.

Die Anpflanzungen erfolgen im Plangebiet wie folgt:

- an der Planstraße A - 9 Einzelbäume
- an der Planstraße A1 - 13 Einzelbäume
- an der Planstraße B - 10 Einzelbäume
- an der Planstraße W1 mindestens 5 Einzelbäume
- an der Planstraße W2 – mindestens 2 Einzelbäume
- auf der nördlichen Park- und Spielplatzfläche – 9 Einzelbäume
- auf der südlichen Park- und Spielplatzfläche – 21 Einzelbäume, auch als Baumreihe zu werten
- auf der Kommunikationsfläche – 4 Einzelbäume
- auf den Flächen am straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang der Klützer Straße und auf der Grünfläche für den Lärmschutzwall - 5 + 14 Einzelbäume
- auf dem Gebiet WA6 – 17 Einzelbäume

In der Summe werden somit bis zu 109 Anpflanzungen erfolgen, die als Kompensation für Eingriffe durch Rodung oder Eingriffe in den Wurzelschutzbereich den Ausgleich bieten. Die nicht für den Ausgleich erforderlichen Ersatzpflanzungen können für andere Maßnahmen angerechnet werden.

7.4. Pflanzungen

Für die Pflanzungen werden folgende Pflanzempfehlungen gegeben:

Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sowie Einfriedungen der Stellplätze

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

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

8. DIN-Vorschriften

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

9. Munitionsfunde

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

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

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

10. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

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

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

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

11. Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

12. Gewässerschutz

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

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

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

13. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach den §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten und nach dem § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die erforderlichen 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.

Anforderungen an die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich der Einzelbäume im Bereich des Lärmschutzwalls sind zu beachten oder die Wurzelschutzbereiche freizuhalten.

Voraussetzung für die Rodung gesetzlich geschützter Bäume bzw. für Eingriffe in deren Wurzelschutzbereich ist die Genehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

14. Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920⁵ und R SBB 2023⁶) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

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.

15. Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch die Trinkwasserschutzzone berührt.

16. Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

17. Belange der Bundeswehr

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

18. Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

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

19. Kaltwärmenetz zur Wärmeversorgung

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

20. Schalluntersuchung

Eislaufbahn

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurden im Gutachten Nr. 043Q2 G1 die Anforderungen nach TA Lärm bereits geprüft. Durch den Kundenparkplatz ergeben sich keine relevanten Lärmeinwirkungen im Umfeld. Durch einen uneingeschränkten Betrieb der Eislaufbahn können allerdings Überschreitungen auftreten. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden verschiedene bauliche, zeitliche und betriebliche Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die Anforderungen können mit folgender beispielhaft gewählter Kombination aus Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden:

- Schallabsorbierende Südfassaden des FEC ($\alpha_w = 0,8$)
- Lärmschutzwand (Höhe 2 m, Länge 42 m) entlang der Südseite der Eislaufbahn.
- Keine Nutzung der Eislaufbahn zwischen 06:00 – 07:00 Uhr und 14:00 – 15:00 Uhr
- Keine elektroakustische Beschallung der Eislaufbahn von 07:00 – 14:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr.

In Abhängigkeit von dem jeweiligen Betriebsszenario sind die entsprechenden Maßnahmen im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

21. Waldflächen und Waldabstandsflächen

Der resultierende Waldabstand für die an das Plangebiet angrenzende Waldfläche auf dem Flurstück 309 wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Von der Überlagerung sind innerhalb des 30 m Waldabstandes die Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens berührt. Die forstrechtliche Zustimmung wurde durch Mitteilung vom 23.09.2025 in Aussicht gestellt.

22. Örtliche Bauvorschriften

Für die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. LBauO M-V wird für Dächer und Fassaden eine gesonderte Gestaltungssatzung erlassen. Diese gilt parallel zum Bebauungsplan.

23. Melderecht

Um den Umgang mit Zweitwohnsitzen vorsorglich zu klären, wird durch die zuständige behördliche Bauleitplanung auf einen Ablaufplan hingewiesen. Das Melderecht gilt nicht adäquat zu den Anforderungen und Vorgaben des BauGB bzw. der Baunutzungsverordnung. Anträge zum Wohnen sind deshalb differenziert einzufordern. Es sind konkret Anforderungen an das Dauerwohnen einzufordern. Zweitwohnsitze gelten nicht dem Dauerwohnen. Dies ist auch insbesondere bei Nutzungsänderungen zu beachten.

24. Oberboden und Erdarbeiten

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen vermieden werden. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Tiefenlockerung und Ersteinssaat von tiefwurzelnenden Gründungspflanzenarten zu beseitigen, damit das Wasseraufnahmevermögen wiederhergestellt wird. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Zur Minimierung der baubedingten Auswirkungen eignet sich laut zuständiger Behörde eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639⁷ die aus einem Bodenschutzkonzept (BSK) und einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) besteht.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen insbesondere der §§ 4 und 7 BBodSchG und §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (n. F. vom 9. Juli 2021, in Kraft seit dem 1. August 2023) sind zu beachten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind die anstehenden Böden entsprechend zu begutachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

¹ Die DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen ist bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

² Die DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen ist bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 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 DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

⁴ Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Die gedruckte Fassung der R SBB 2023 ist erhältlich beim FGSV Verlag, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

⁵ Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

⁶ Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Die gedruckte Fassung der R SBB 2023 ist erhältlich beim FGSV Verlag, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

⁷ Siehe DIN 19639 (2019) „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Die gedruckte Version ist erhältlich bei der DINMedia GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden. Für das Genehmigungsverfahren wird die Anwendung des Leitfadens „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ (BBB) des Bundesverbandes Boden e.V. empfohlen. Dieser ist direkt auf der Website des Bundesverbandes Boden e.V. unter <https://www.bvboden.de/bodenkundliche-baubegleitung> sowie als Druckversion bei der Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Genthiner Straße 30, 10785 Berlin, erhältlich. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.