



Maßstab ca. 1 : 20 000

Gemeinde Boiensdorf

Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 5 "Wohnmobilhafen - Strand Boiensdorf"

Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnmobilhafen- Strand Boiensdorf

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes bestand darin, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes direkt am Badestrand von Boiensdorf zu schaffen. Außerdem ist geplant, die vorhandenen stationären und mobilen Anlagen (Versorgungs- und Sanitäranlagen) qualitativ zu verbessern und entsprechend dem Bedarf zu erweitern.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 5, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Direkte Eingriffe in die gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes sind mit dem Planvorhaben nicht verbunden.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der direkten und mittelbaren Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe wird innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen :

- *Zur Minimierung der Eingriffe ist der Stellplatz für die Wohnmobile mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen*
- *Pflanzung einer freiwachsenden Feldhecke mit Überhältern und von Bäumen innerhalb des Plangebietes*
- *Extensivierung und Renaturierung einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche*

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Plangebiet naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im Gewässerschutzstreifen der Ostsee (Saizhaff).

Antragsgemäß hat die Untere Naturschutzbehörde am 10.02.2009 eine Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen erteilt. Die Genehmigung ist an Bedingungen geknüpft, die die Nutzung des Wohnmobilstellplatzes betreffen. Die Bedingungen wurden in der Planung übernommen.

2. Hochwassergefährdung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich unter dem Bemessungshochwasser von 3,10 m über NHN, deshalb wurde festgesetzt, das Gebäude und Versorgungseinrichtungen in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten sind und ortsveränderliche Anlagen, Wohnmobile und Wohnanhänger während der Schließzeiten vom 16.10. bis 15.04. vom Gelände zu entfernen sind.

Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land M -V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (14.03. – 15.04.08) wurden von den Bürgern keine Anregungen geäußert.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 04.03.2008 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung vom 24.04.08 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (06.06. – 07.07.08) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 20.05.2008 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 07.08.2008 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Gemeindegebiet liegt im Fremdenverkehrsentwicklungsraum "Nordwestmecklenburgische Küste". Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist es der Gemeinde Bolensdorf möglich, einen Beitrag zur Stärkung und qualitativen Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs an der Osteseeküste zu leisten.

Da der Bebauungsplan auf die Bestandsnutzung der Parkplätze und der infrastrukturellen Einrichtungen am Badestrand in Bolensdorf aufbaut, kamen für die Planung keine Austauschflächen in Betracht.

Bolensdorf, den 17. MRZ. 2010


Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrsanlagen
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Naturschutzrechtliche Vorschriften/Gewässerschutz
 - 7.1 Naturschutzrechtliche Vorschriften
 - 7.2 Gewässerschutz
8. Immissionsschutz
9. Altlasten- und Abfallwirtschaft
10. Bodendenkmale

Teil II

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Teil III

Anlagen

1. Lageplan Sammelausgleichsfläche
der Gemeinde Neuburg am Farpener Stausee 1:10 000
2. Bestands- und Biotoptypen 1: 750
3. Wirkzonen (WZ) 1: 2 500
4. Naturschutzgenehmigung vom 10.02.2009

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Das Plangebiet befindet sich direkt am Badestrand von Bolensdorf, nördlich der Straße zum Bolensdorfer Werder. Der bereits vorhandene Parkplatz soll um eine Stellfläche für Wohnmobile erweitert werden. Außerdem ist geplant, die vorhandenen stationären und mobilen Anlagen (Versorgungs- und Sanitäreanlagen) qualitativ zu verbessern und entsprechend dem Bedarf zu erweitern.

Im 1. Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms der Region Westmecklenburg werden die Gemeinden der westmecklenburgischen Ostseeküste als Tourismusschwerpunktgebiet ausgewiesen. Entsprechende Angebote für den Fremdenverkehr sind aber auch für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde von großer Bedeutung.

Die hier geplante kleine naturnahe Anlage kann das bereits vorhandene Angebot qualitativ ergänzen. Das Planungsziel entspricht somit den langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde und der Raumordnung.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse einpassen, der Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Im F-Plan der Gemeinde Bolensdorf befindet sich das Plangebiet im Außenbereich und wird als Spiel- und Parkplatzfläche ausgewiesen.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1	Bebaute Fläche (Bestand)	30 m ²	0,18
2	Max. bebaubare Fläche (Neu-Planung stationär)	250 m ²	1,50
3.	PKW-Stellfläche (Bestand)	3.950 m ²	23,64
4	Wohnmobilstellfläche(Neu - Planung)	5.050 m ²	30,22
5	Grün-und Freiflächen (nach Planung)	7.430 m ²	44,46
Gesamtfläche des Plangebietes		16.710 m ²	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugebiete (Bereiche) wird in den einzelnen Ausweisungen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die max. Grundfläche der baulichen Anlage bestimmt

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen sind wie folgt definiert:

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe **geplanter baulicher Anlagen** sind wie folgt definiert:

<i>als unterer Bezugspunkt</i>		die Höhe des an das Gebäude angrenzende Gelände
<i>als obere Bezugspunkte:</i>	Traufhöhe:	Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut
	Firsthöhe:	Höhe der obersten Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches
	Gebäudehöhe	Höhe der obersten Wandkante (Attika) bzw. der obersten Dachkante

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem hochwassergefährdeten Bereich. Aus diesem Grund wird für die beiden stationären Gebäude die Oberkante Fußboden wie folgt festgesetzt:

- Für den Neubau des Imbisses mit mind. 2,35 m ü. NHN, das entspricht einer Höhe von ca. 0,90 m über angrenzendes Gelände.
- Für die Erweiterung der vorhandenen Sanitäranlagen ist die vorhandene Fußbodenhöhe mindestens beizubehalten.

4.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist für die einzelnen Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu erhalten bzw. zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist zulässig.

5. Verkehrsanlagen

Der neu anzulegende Wohnmobilstellplatz schließt direkt an die schon vorhandenen PKW-Stellplätze an. Die Befestigung erfolgt entsprechend der zu erwartenden Belastungen und ist naturnah und gut wasserdurchlässig auszuführen (in Anlehnung an die bereits vorhandene Stellplatzanlage)

Mit dem Bebauungsplan werden die Obergrenzen der Stellplatzkapazitäten wie folgt festgelegt:

- für den geplanten Wohnmobilstellplatz max. 35 Stellplätze
- der vorhandene PKW Parkplatz hat eine Kapazität von ca. 120 Plätzen

Eine Erweiterung der Kapazitäten am Standort sowie an den anderen Einrichtungen am Bolensdorfer Werder ist nicht geplant. Deshalb ist eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Es wird eingeschätzt, dass die vorhandene Erschließungsstraße zum Bolensdorfer Werder den Anforderungen an das Verkehrsaufkommen in eingeschränktem Umfang genügt obwohl sich durch das hinzukommende Verkehrsaufkommen die Situation insgesamt verschlechtern kann. Die vorhandene Straßenbreite von ca. 4,00 m entspricht nicht dem

Regelquerschnitt für den Begegnungsfall LKW-PKW, der bei 4,75 m liegt. Praktische Erfahrungen zeigen aber, dass durch die Nutzung der niveaugleichen Bankette Ausweichmöglichkeiten für den Begegnungsfall bestehen.

Da ein der DIN entsprechender Straßenausbau derzeit nicht realisiert werden kann, wird weiterführend geprüft, ob an exponierten Stellen zusätzliche Ausweichmöglichkeiten für den Begegnungsfall geschaffen werden können.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung ist im Plangebiet durch den Zweckverband Wismar gewährleistet. Im nördlichen Bereich des Flurstückes 85/1 verläuft eine Trinkwasserleitung (PE 90), an die Anschlussmöglichkeit für das geplante Gebiet besteht.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist mit der unmittelbaren Nähe zum Salzhaff gesichert. Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist nicht möglich.

Regenwasserableitung

Das von bebauten und künstl. befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser unterliegt der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde.

Unbelastetes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit bei günstigen Boden- und Grundstücksverhältnissen dezentral versickern. Hat die Gemeinde dementsprechende satzungsrechtliche Regelungen getroffen, ist die Versickerung erlaubnisfrei. Ohne diese Regelung ist die Versickerung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Versickerungsanlagen sind so zu dimensionieren, dass Schäden bzw. Gefahren besonders hinsichtlich der Nachbargrundstücke auszuschließen sind.

Die Ableitung von ungenutztem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei und in das oberflächennahe Grundwasser möglich. Eine direkte Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers in eine Vorflut fällt gemäß §21 Abs. 2 Satz 3 des LWaG unter Gemeingebrauch und gilt als erlaubnisfreie Benutzung sofern der Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird. In jedem Fall ist die direkte Einleitung mit dem betreffenden Grundstückseigentümer und dem Eigentümer und Unterhaltspflichtigen der Vorflut abzustimmen und nur mit dessen Einverständnis vorzunehmen.

Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Die neu anzulegende Stellfläche für die Wohnmobile ist gut wasserdurchlässig zu befestigen. Analog dem vorhandenen System ist das übrige anfallende Niederschlagswasser des Wohnmobilstellplatzes seitlich in Entwässerungsrinnen bzw. Mulden zu sammeln und/oder über Rohrrigolen in den anstehenden Untergrund zeitversetzt abzuleiten. Die Dimensionierung der Gräben und Rigolen erfolgt im Rahmen der Detailplanung auf Grundlage von Bodenrichtwerten nach entsprechenden Vorschriften.

Schmutzwasserableitung

Für das Grundstück besteht zur Zeit kein Anschluss an das öffentliche Schmutzwasser system. Der nächstliegende Anschlusspunkt befindet sich in etwa 700 m Entfernung, in Höhe des Abwasserpumpwerkes nördlich der Bungalowsiedlung am Boiensdorfer Werder.

Das anfallende Schmutzwasser ist, wie schon bei dem bestehenden Sanitärgebäude, dezentral zu entsorgen.

Die ordnungsgemäße Sammlung und Beseitigung von Chemietoiletteninhalten ist nicht Aufgabe des Zweckverbandes und muss durch den Betreiber der Anlage organisiert

werden. Die Entleerung der Chemietoiletten erfolgt über eine vorhandene Abwassersammelgrube im Bereich des Toilettenhäuschen.

Energie

Die Energieversorgung ist durch den Bestand gesichert.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der E.ON edis

Bei vorhabenkonkreten Planungen sind Angaben über den aktuellen Bestand einzuholen. Der Baubeginn ist 14 Tage vorher anzuzeigen und vor Baubeginn ist eine Vororteinweisung erforderlich.

Bei weiteren und konkreten Planungen sowie bei Bauarbeiten sind folgende Hinweise und Richtlinien zu beachten:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
- „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“

Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung besteht nicht. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen von Gasversorgungsunternehmen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist der Baubeginn von Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG rechtzeitig (mind. 6 Monate vorher) schriftlich anzuzeigen.

Vor Baubeginn hat sich der Bauausführende über die vorhandene Telekommunikationslinien im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> zu informieren. Dies bezieht sich auch für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, Lagerung von Baumaterial und Abstellen von Bautechnik.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu den Anlagen möglich ist

Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Bei der Planung von neu anzupflanzenden Bäumen im öffentlichen Bereich sind die entsprechenden Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920) zu beachten.

7. Naturschutzrechtliche Vorschriften / Gewässerschutz

7.1 Naturschutzrechtliche Vorschriften

Das Plangebiet befindet sich gemäß §19 LNatG M-V im Gewässerschutzstreifen der Ostsee (Salzhaff). Das Schutzgebiet erstreckt sich über einen 200 m breiten Geländestreifen des Uferbereiches gemessen ab der Mittelwasserlinie.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen bedürfen der Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde. Entsprechend § 19 Abs. 3 Nr. 4 wurde ein entsprechender Antrag auf Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Am 10.02.2009 hat die untere Naturschutzbehörde in ihrer Naturschutzgenehmigung eine Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen unter folgenden Bedingungen zugelassen:

Der Wohnmobilhafen wird im Zeitraum vom 16.10. bis 15.04 geschlossen. Die Zufahrt wird in dieser Zeit verschlossen.

Der Wohnmobilstellplatz wird in der Zeit vom 16.09. bis 15.10 für Wassersportler gesperrt.

7.2 Gewässerschutz

Im Bereich der Schutzzone ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Sollte bei Baumaßnahmen eine offene bzw. geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse (auch für Flächenkollektoren und Wärmesonden), die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem. § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen.

Vorhandene Dränleitungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Hochwassergefährdung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich unter dem Bemessungshochwasser von 3,10 m über NHN. Deshalb sind alle Gebäude und Versorgungseinrichtungen in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten. Die ortsveränderlichen Anlagen, Wohnmobile und Wohnanhänger sind während der Schließzeiten (vom 16.10. bis 15.04) vom Gelände zu entfernen.

Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen **keinerlei Haftung** für Hochwasserschäden.

8. Immissionsschutz

Im Plangebiet und seiner immissionsrelevanten Umgebung befinden sich keine nach BImSchG genehmigte und unter Bestandsschutz stehende Anlagen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planung nach DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß BauNVO einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

9. Altlasten / Abfallentsorgung

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie des Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dies mit den Bodenfunktionen nach §2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher auch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wahrgenommen. Die Entsorgung für Hausmüll mit üblichen Containern und getrennter Wertstoffsammlung ist zu gewährleisten und mit den Entsorgungsunternehmen entsprechend dem Bedarf zu organisieren. Dies gilt auch für die fachgerechte Entsorgung der Chemietoiletteninhalte.

10. Bodendenkmale

in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt, dessen Ausdehnung noch nicht ermittelt wurde. Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass das Bodendenkmal sich in das Plangebiet erstreckt.

Der Beginn von Erdarbeiten ist deshalb der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Teil II

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1.0 Ziele und Inhalt des Bauleitplanes

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes des Bebauungsplanes

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan in der Gemeinde Bolensdorf beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

- . Errichtung eines Parkplatzes für Wohnmobile mit Funktionsgebäuden
- . Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Straße, die von der Ortslage Bolensdorf über den Parkplatz zum Plangebiet führt.

Das Plangebiet, im Küsten angrenzenden Bereich gelegen, wird bestimmt durch folgende Bestandsformen:

- Parkplatz mit Toilettengebäude
- Zweck- und Funktionsgebäude einer Fischerei und des Anglerverbandes
- Spielplatz
- Intensiv und extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen im Bereich zwischen dem Strand und der vorhandenen Straße

Es ist beabsichtigt, im Zusammenhang mit dem vorhandenen Parkplatz und den Funktionsgebäuden ein Wohnmobilhafen zu entwickeln, der die touristische Erschließung des Gebietes unterstützen und voranbringen soll.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Eingriffsbereiches ca. 5.300 m²

Gebäude	Maximal	240 m ²
Parkplatz		5.062 m ²

1.3 Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

„Flächennutzungsplan der Gemeinde Bolensdorf“

Festgesetzte Entwicklung des Plangebietes als
. Fläche für die Landwirtschaft

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

*Es ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan den Inhalten des aufgestellten
Bebauungsplanes als Sondergebiet anzupassen.
Der Bebauungsplan steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung
und den Zielen und Zwecken des zukünftig geänderten Flächennutzungsplanes nicht
entgegen.*

„Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege
- Fremdenverkehrsentwicklungsraum

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

*Das Planvorhaben unterstützt die Fremdenverkehrsentwicklung.
Direkte Eingriffe in die wertvollen und geschützten Lebensräume des Küstenabschnitts
werden vermieden.*

Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

- An das Plangebiet schließt sich ein Feuchtgrünland an, das gem. § 20 LNatSchG M-V geschützt ist.
- Das Plangebiet befindet sich gem. § 19 innerhalb des 200 m breiten Küstenschutzstreifens.

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.

- *Direkte Eingriffe in das gem. § 20 geschützte Biotop werden vermieden.*
- *Durch die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke entlang des Schutzgebietes werden die mittelbaren Beeinträchtigungen auf das geschützte Biotop durch die geplanten Baumaßnahmen minimiert.*
- *Die geplante Errichtung einer Versorgungseinrichtung dient der Ausweisung eines attraktiven wassernahen Wohnmobilstellplatzes, dem Badebetrieb und der Versorgung der Badegäste, so dass eine Ausnahme für das Bauen im Küstenschutzstreifen zugelassen werden kann.*

Abfallerzeugung

BEWERTUNG: Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffimmissionen verbunden.
Das anfallende Regenwasser kann auf Grund der Oberflächenausbildung vor Ort versickern.

Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Emissionen und Immissionen

BEWERTUNG: Grenzüberschreitungen bei Emissionen und Immissionen im Bezug auf die geplanten Nutzungsformen als Stellplatz sind nicht zu erwarten.

Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Problematische standortbezogene Umweltkriterien:

Altlasten

BESTAND: Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind für das Plangebiet nicht bekannt.

PLANUNG: ***Keine Umweltauswirkungen***

Verkehrsaufkommen

BESTAND: Das überplante Gebiet wird durch eine vorhandene Straße von der Ortslage Boiensdorf erschlossen.

PLANUNG: Für die Erschließung des Plangebietes ist keine gesonderte Zufahrt erforderlich. Das Verkehrsaufkommen wird sich in geringem Umfang, aber nicht wesentlich, erhöhen.

Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

BESTAND: **GLP M-V¹⁾** = **Strukturelle Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotentials**
= Bewertungsstufe 3 – mittel bis hoch

GLP M-V¹⁾ = **Unzerschnittene landschaftliche Freiräume**
Bewertung Flächengröße und verkehrsarme Räume =
Stufe 3 – hoch
Bewertung Funktionen =
Stufe 3 - hoch

. Im küstennahen Bereich des Boiensdorfer Werders entstanden zur Entwicklung der touristischen Belange Parkplätze sowie ein Spielplatz und ein Toilettengebäude. Im Streifen zwischen dem Strand und der neuen Straßen dominieren Grünlandflächen in unterschiedlichen Intensitäts- und Entwicklungsstufen, die in Abschnitten auch für touristische Belange zur Verfügung stehen.

. An der westlichen Seite des Plangebietes befindet sich ein Feuchtgrünland, das gem. § 20 LNatSchG M-V geschützt ist.
An der südlichen Seite begleitet eine mehrreihige Baum- und Strauchhecke die vorhandene Straße zum Boiensdorfer Werder.

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen anthropogen beeinträchtigten Lebensräume innerhalb des Plangebietes eine geringe Bedeutung aufweisen. Als wertvoller Lebensraum ist die vorhandene Baum- und Strauchhecke sowie das Feuchtgrünland zu bewerten.

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Eingriffsbereiche- von allgemeiner Bedeutung

PLANUNG: - Umweltauswirkungen entstehen durch die umfangreichen Neuversiegelung und die vermutlich geringfügig höhere Frequentierung im Gebiet.
Erhebliche Funktionsverluste der bestehenden Lebensräume sind auf Grund der Vermutungen nicht anzunehmen.
Unter Berücksichtigung der Biotopwertigkeit im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen werden die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch die geänderte Nutzungsform im Eingriffsbereich als nicht sehr wesentlich eingeschätzt.
Die ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes tragen zur Entwicklung von neuen Lebensräumen und der biologischen Vielfalt bei.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind gegeben.

Natura 2000

BESTAND: Der dem Plangebiet vorgelagerte Strandabschnitt ist im Zusammenhang mit den vorhandenen Spiel- und Sporteinrichtungen sowie dem weiter westlich gelegenen Parkplatz als intensiver Erholungsbereich gemäß der Angaben im Managementplan zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ zu definieren.
Zugleich schließt sich nahe des Plangebietes das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und des SPA-Meldegebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ an.
Nach Aussage im Managementplan zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ im zu betrachtenden Plangebiet sind zur Sicherung des Schutzgebietes folgende Regelungen zu treffen:

- . 16.09. bis 15.10. - weitgehende Meidung empfindlicher Bereiche durch Wassersportler
- . 16.10. bis 15.04. - unbedingte Meidung sehr empfindlicher Bereiche durch Wassersportler

Im Hinblick auf die bestehenden intensiven Nutzungsformen durch Wassersportler und Badegäste wurde das direkte Plangebiet weiträumig aus dem Vorschlagsgebiet SPA Nr. 47 ausgeklammert.

PLANUNG: Nach vorliegenden Unterlagen, Binnendifferenzierung der FFH-Gebiete, LUNG 2004, und der Aussage des STAUN zu den natürlichen Lebensraumpotentialen, ist davon auszugehen, dass auf Grund der bereits bestehenden intensiven saisonalen Nutzungsformen eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des Natura 2000-Gebietes durch das geplante Bauvorhaben nicht anzunehmen sind.
Zur Unterstützung der Ziele des europäischen Naturschutzes wird eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Träger des Wohnmobilhafens getroffen, in der die Nutzungsintensitäten geregelt werden. Der Wohnmobilhafen wird im Zeitraum vom 16.10. bis 15.04 geschlossen. Die Zufahrt wird in dieser Zeit verschlossen.
In der Zeit vom 16.09. bis 15.10 wird der Wohnmobilstellplatz für Wassersportler gesperrt. Unter diesen Voraussetzungen hat die untere Naturschutzbehörde in Ihrer Naturschutzgenehmigung eine Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen zugelassen

Boden:

BESTAND: GLP M-V ¹⁾ - **Bodenpotentiale**
= Anthropogene Aufschüttungen
= Bewertungsstufe 2 – mittel bis hoch

. Überprägter Naturboden durch umfangreiche Geländeänderungen und großflächige Bodenverdichtungen durch vorangegangene Bautätigkeiten.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

PLANUNG: - Mit dem Planvorhaben ist ein Verlust von Boden durch die Neu- und Teilversiegelung von offenen Oberflächen verbunden. Es wird eingeschätzt, dass mit dem Bauvorhaben wesentliche Beeinträchtigungen auf das Bodenpotential verbunden sind.
- Großflächige Geländeänderungen und räumliche Grundwasserveränderungen erfolgen nicht.
Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen sind gegeben

Grundwasser

BESTAND: GLP M-V ¹⁾ - **Grundwasserneubildung**
= Klasse 2 : mittlere Bedeutung
- Nutzbares Grundwasserdargebot
= Klasse 4: sehr hohe Bedeutung

. Es ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation durch den verhältnismäßig hohen Anteil an teilversiegelten Flächen im Plangebiet auszugehen.
. Das anfallende Oberflächen- und Regenwasser kann im Gebiet versickern.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von allgemeiner Bedeutung

PLANUNG: - Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind durch die zusätzlichen Versiegelungen anzunehmen.
Versiegelungen= 190 m² Teilversiegelungen = 5.062 m²
- Geomorphologische Geländeänderungen sind nicht vorgesehen, so dass die Abflussverhältnisse im Gebiet quantitativ nicht beeinträchtigt werden.
Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen sind gegeben

Klima / Luft

BESTAND: GLP M-V ¹⁾ - **Klima**
= Mittlerer Jahresniederschlag 600-625 mm
= Mittlere Dauer der Vegetationsperiode 223,5-227 Tage

. Beeinträchtigte Kleinklimasituation durch die vorhandenen teilversiegelten und bebauten Flächen.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von allgemeiner Bedeutung

PLANUNG: - Mit dem Planungsvorhaben ist ein höherer Versiegelungsgrad verbunden.
- Es wird eingeschätzt, dass sich durch das geplante Bauvorhaben und auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen die klimatischen Umweltauswirkungen im Gebiet nicht wesentlich verändern.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten

Landschaft

BESTAND: GLP M-V ¹⁾ - **Landschaftsbildpotential**
Bewertungsstufe = Sehr hoch

. Grünlandflächen im küstennahen Bereich in unterschiedlichen Intensitäten.
. Landschaftsbildprägend stellen sich die Heckenstruktur, die Baumreihe am Rand des Plangebietes sowie die neu gepflanzten Einzelbäume und Baumgruppen mit ihrem markanten Bestand dar.
. Planungsraum = Es dominieren überprägte Landschaftsbildbereiche mit nur bedingt naturnahen Elementen.
**Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart
Von allgemeiner Bedeutung**

PLANUNG: - Das Planungsvorhaben sieht in der Planung eine Entwicklung als Parkplatz vor, wobei an die vorhandenen Siedlungsstrukturen mit dem Parkplatz räumlich angeschlossen wird.
Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die umfangreichen Teilversiegelungen. Gehölzpflanzungen innerhalb des Parkplatzes und entlang des Feuchtgrünlandes als Kompensationsmaßnahmen tragen zur Aufwertung des Gebietes bei und unterstützen die räumliche Struktur des Landschaftsbildes.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind gegeben

Kultur und Sachgüter - Sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt

Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern

BESTAND: Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, einer bereits anthropogen geprägten Grünlandfläche, sind auf Grund der Lage bereits indifferente Umweltbeeinträchtigungen durch vorangegangene Aktivitäten zu vermuten. Messbare Untersuchungsergebnisse für Umweltbeeinträchtigungen im Gebiet liegen nicht vor, sind aber analog der Naturraumstruktur als nicht besonders gravierend einzuschätzen.

PLANUNG: Durch das Planungsvorhaben sind, wie bereits dargestellt, in unterschiedlicher Intensität Umweltbeeinträchtigungen in den einzelnen Schutzgütern anzunehmen. Da sich der Komplex des Naturhaushaltes, als verbundenes und gegenseitiges beeinflussbares System, aus den einzelnen Schutzgütern zusammensetzt, sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen.

Auf Grund der Vorbelastungen und in Betrachtung der Art und des Umfanges für das geplante Bauvorhaben wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von geringen Umweltauswirkungen im Komplex des Naturhaushaltes auszugehen ist und dem gemäß die indirekten Wirkungen vernachlässigbar sind.

Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind gegeben

3.0 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Der Planungsgrundsatz des vorliegenden Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Sondergebietes baut auf den vorhandenen Verkehrsstrukturen auf.

Zur Unterstützung der touristischen Entwicklung im Gebiet ist die Anlage eines Stellplatzes für Wohnmobile mit einer wasserdurchlässigen Schotterdecke geplant.

In die gem. Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützten Biotope, Baumgruppen, Feldhecke und Feuchtgrünland, wird nicht direkt eingegriffen.

Mittelbare Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben auf die vorhandenen wertvollen Biotope sind zu berücksichtigen, wobei zu beachten ist, dass sich die Strukturen bereits in der Wirkungszone bis 200 m von vorhandenen Störquellen wie der Straße und zwei vorhandenen Parkplätzen befinden.

Die zusätzlichen Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen und Funktionsverluste stellen entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern § 14 Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die zu minimieren und zu kompensieren sind.

Zur Minimierung der Eingriffe wurde für den Stellplatz der Wohnmobile eine wasserdurchlässige Befestigung gewählt, um das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet versickern zu lassen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffe -Ausgleichsermittlung

Die Eingriffe-Ausgleichsbilanzierung nach den "Hinweisen zur Eingriffregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern stellt sich folgendermaßen dar:

Unmittelbare Eingriffe

EINGRIFFSFLÄCHEN

Neuverlegungen

Versorgungseinrichtungen 190 m²

Teilversiegelungen

Stellplatz für Wohnmobile 5.062 m²

Funktionsverlust

Verlust der intensivgrünlandflächen
im Randbereich des Stellplatzes 2.410 m²

Betroffener Biotop:	Intensiv Grünland auf Mineralstandort
Flächengröße:	7.662 m ²
Art des Konfliktes:	Versiegelung, Teilversiegelung und Funktionsverlust von Biotopflächen mit geringer Bedeutung · Eingriff gem. des § 14 des LNatSchG von M-V. · Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Mittelbare Eingriffe

Auswirkungen durch das Planvorhaben auf ein Biotop der Wertstufe 2 - Feuchtgrünland (Siehe auch beiliegender Plan der Wirkzonen)

Wirkzone 1

Innerhalb des Plangebietes bis 50 m vom Baugelände . 230 m²

außerhalb des Plangebietes . 2380 m²

Sehr erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopflächen in Richtung des Salzhaffs, an der nördlichen Plangebietseite werden nicht vermutet.

- Die Lebensräume befinden sich im Einflussbereich der intensiv genutzten Liegewiese und des Anglertreffs, so dass von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.
- Für die geplanten Einrichtungen wird eine saisonale Nutzung festgesetzt, so dass von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen infolge des Planvorhabens auszugehen ist.

Wirkzone 2

Die Dimensionen in der Wirkzone 2 auf das Biotop treffen auf die vorhandene, westlich davon gelegene Wirkzone 2 des vorhandenen Parkplatzes und des Volleyballfeldes, so dass in dem Abschnitt keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu vermuten sind.

Die Beeinträchtigungen in der Wirkzone 1 werden gem. der „Hinweise zur Eingriffregelung“ in der Eingriffsbilanzierung zu dem Bauvorhaben ermittelt.

**Umweltbericht zum B-Plan Nr. 5 „Wohnmobillhafen – Strand Bolensdorf“
der Gemeinde Bolensdorf**

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen, wie ausgeführt, die Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen.

In Anspruch werden Grünlandflächen genommen, die zwar extensiv gepflegt werden, aber einen geringen Kräuteranteil und kaum Blühaspekte aufweisen. Zudem sind bereits Beeinträchtigungen durch unerlaubtes Befahren zu erkennen. Der zugeordnete Kompensationswert für diesen Biotoptyp wurde dementsprechend mit 1 ausgewiesen.

Landschaftliche Freiräume der Wertstufen 2 werden in Anspruch genommen, wobei als Bestandsform nicht von einem überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad des Plangebietes auszugehen ist. Dem gemäß wurden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für die Betroffenheit des landschaftlichen Freiraumes ausgewiesen.

Über das Vorhandensein von zu berücksichtigenden faunistischen Sonderfunktionen gibt es keine Anhaltspunkte. Bei dem SPA-Vorschlag der Landesregierung zur Festlegung europäischer Vogelschutzgebiete, hier Gebietsvorschlag SPA 47, ist das zu betrachtende Plangebiet nicht Bestandteil des Vorschlagsgebietes.

Gemäß den Vorgaben in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ zu den über das Plangebiet hinausgehenden Wirkungsformen, sind die mittelbaren Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf das angrenzende, gem. § 20 LNatSchG M-V geschützte Biotop Feuchtgrünland zu betrachten.

Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass sich die Flächen in den Wirkzonen 50 bis 200 m mit den vorhandenen Störquellen Parkplatz und Spielfeld überschneiden. Demgemäß wurde in der Ermittlung der mittelbaren Eingriffe für dieses Bauvorhaben nur die Wirkzone 1 zugrunde gelegt.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen, werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Im Plangebiet beträgt der mittlere Abstand zu Störquellen im Mittel 50 Meter, so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert.

Biotoptyp	Fläche m²	Wert	Kompen- sationsfaktor	Versiege- lungsfaktor	Beeinträch- tigungsfaktor	Korrigierter Kompen- sationsfaktor	Flächen- äquivalent
Ermittlung des Kompensationsbedarfs für direkte Eingriffswirkungen							
Intensiv Grünland auf Mineralstandort							
· Versiegelung	190	1	1	0,5	0,75	1,125	213,75
· Teilversiegelung	8062	1	1	0,2	0,75	0,9	4555,80
· Funktionsverlust	2410	1	1	0	0,75	0,75	1807,50
Bedarf Flächenäquivalent							
GESAMT							6.577,06

**Umweltbericht zum B-Plan Nr. 5 „Wohnmobillhafen – Strand Bolensdorf“
der Gemeinde Bolensdorf**

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensations- erfordernis	Wirkungsfaktor	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent m ²
Mittelbare Eingriffswirkungen Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Basis der dargestellten Wirkzonen						
Wertbiotop Feuchtgrünland						
Wirkzone 1 Flächen innerhalb des Planbereiches	230	3	4	0,3	1,2	276,00
Wirkbereich 1 Flächen außerhalb des Planbereiches	2.380	3	4	0,4	1,2	3.808,00
Flächenäquivalent Kompensationsbedarf						4.084,00

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die direkten und mittelbaren Eingriffe durch die Versiegelungen, den Funktionsverlust sowie die Beeinträchtigungen von Biotopflächen beträgt: 10.661,05 m²

Zur Erfüllung dieses Flächenäquivalentes sind folgende landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine 3-reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen.
Breite der Hecke: 5 m
Länge: 100 lfm
Gehölzarten:
Sträucher: Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen,
Hundsrose, Holunder, Weißdorn
Bäume: Bergahorn, Stieleiche
Pflanzgrößen: Sträucher: 125-150 cm
Bäume: 175-200 cm
Pflanzabstände: 1,5 x 1,5 m
Anzahl: 13 Stück Bäume
185 Stück Sträucher
- Innerhalb des Plangebietes sind Bäume zwischen den Stellflächen zu pflanzen.
Anzahl: 19 Stück Bäume
Gehölzart: Hainbuche
Pflanzgröße: 16-18 cm Stammumfang
- Außerhalb des Plangebietes ist als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche zu extensivieren und zu renaturieren.
Entwicklungsziel: Initiierung eines Gehölzbiotops in natürlicher Sukzession
Flächengröße: 4.600 m²
Lage der Fläche: vorhandene Sammelausgleichsfläche
Gemeinde: Blowatz, Gemarkung: Farpen, Flur 2, Flurstück 13/5

**Umweltbericht zum B-Plan Nr. 8 „Wohnmobillhafen – Strand Bolensdorf“
der Gemeinde Bolensdorf**

Kompensations- maßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Flächen mit Bindungen zur Entwicklung						
Baumpflanzungen 19 Bäume	475	2,00	2,00	0,75	1,50	712,50
Heckenpflanzung	500	2,00	2,00	0,80	1,60	800,00
Grünordnungsmaßnahme Entwicklung eines Gehölzbiotops	4600	2,00	2,00	0	2,00	9.200,00
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						
GESAMT						10.712,50

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe hat folgendes Ergebnis:

Kompensationsbedarf
10.661,05 m²

Maßnahmen zur Kompensation
10.712,50 m²

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit der Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erreicht wird.

4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Plangebietes bei Durchführung der Planung

- . Es ist beabsichtigt, im Zusammenhang mit den vorhandenen Einrichtungen den überplanten Landschaftsraum touristisch weiter zu entwickeln. Der vorhandene Parkplatz wird mit einer Stellfläche für Wohnmobile ergänzt.
- . Durch die Konzentration der touristischen Einrichtungen auf das bereits erschlossene Gebiet vermindert die Eingriffsintensität auf weitere wertvolle Lebensräume im Küstenabschnitt.
- . Im Bereich der geschützten Biotops sind keine Aktivitäten geplant.
- . Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist folgende Entwicklung vorhersehbar:
 - Entwicklung von neuen Lebensräumen und positive Einflussnahme auf das Landschaftsbild durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen.
 - Eine wesentlich höhere Frequentierung des Gebietes ist nicht anzunehmen.

Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

- . Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige Nutzungsform als Grünlandfläche erhalten bleibt.

5.0 Technische Verfahren

Detaillierte Erfassungen für den Umweltzustand im Plangebiet lagen nicht vor.

Auf Grund der absehbaren Wirkungsformen durch das geplanten Bauvorhaben auf die Umwelt wurden detailliertere Umweltuntersuchungen als nicht relevant angesehen.

6.0 Monitoring

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Umwandlung eines anthropogen beeinträchtigten Freiflächenbereiches im Außenbereich in ein Sondergebiet für touristische Belange.

Eine Überwachung der Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt beschränkt sich demgemäß auf folgende Maßnahmen:

- . Beobachtung der Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich der vorgegebenen Kriterien des Bebauungsplanes.
- . Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahmen.

7.0 Zusammenfassung

Festzustellen ist, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt das zu betrachtende Gebiet durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen bereits Umweltbeeinträchtigungen aufweist in Form von:

- . Beeinträchtigte Grundwasser- und Bodenpotentiale
- . Frequentierung des Gebietes
- . Beeinträchtigte Landschaftsräume

Mit dem Planvorhaben ist entsprechend der Flächenbilanz von folgenden Eingriffskategorien auszugehen:

Größe des Eingriffsbereiches ca. 7.662 m²

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei Realisierung des Planvorhabens erfolgen demgemäß auf Bestandsflächen, die bereits anthropogen geprägt sind.

Die Wertigkeit des Plangebietes ist u. a. in Folgendem zu definieren:

1. Das zu betrachtende Erweiterungsgebiet befindet sich im direkten Anschluss an einen bereits realisierten Parkplatz.
2. Der Eingriffsbereich des Bebauungsplanes weist an drei Seiten stark anthropogen geprägte Strukturen in Form von Spielplatz, Straße, Parkplatz und Funktionsgebäude auf.
3. Durch die geplante Baumaßnahme sind Biotoptypen mit geringer Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.
4. Mit dem Bauvorhaben, als Erweiterung des bestehenden Parkplatzes, ist kein wesentlicher Nutzungswechsel auf den zu betrachtenden Flächen verbunden.

Umweltbeeinträchtigungen treten kleinräumig begrenzt in folgender Form auf:

- . Verlust von Teillebensräumen
- . Beeinträchtigung der Bodenfunktion und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Einflussnahme auf die Grundwasserneubildungsrate
- . Veränderung des Kleinklimas und höherer Versiegelungsfaktor
- . Veränderung des Landschaftsbildes

Sehr erhebliche mittelbare Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete und geschützten Biotope außerhalb des Plangebietes sind durch das geplante Bauvorhaben nicht wahrscheinlich.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann außerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

In Auswertung der einzelnen Prüfkategorien ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben keine sehr erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Beschluss der GV am: ...09..12.2009

Ausgefertigt am: 17. MRZ. 2010


Der Bürgermeister 