

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

über den Bebauungsplan Nr. 37 "Ferienanlage Mariannenweg"

umfassend die Flurstücke 7/35, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz und 179/73 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Tarnewitz, begrenzt im Osten durch das Flurstück 8/2, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz, im Süden durch das Flurstück 6, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz, im Westen durch den Mariannenweg und im Norden durch vorhandene Wohnbebauung

Begründung

Satzungsbeschluss

24.04.2014

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 37 "Ferienanlage Mariannenweg"

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	11
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	12
2.5 Flächenbilanz	15
3. Ver- und Entsorgung	15
3.1 Trinkwasserversorgung	15
3.2 Löschwasserversorgung	16
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	16
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	17
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	17
4. Immissionsschutz	18
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	19
6. Umweltbelange	19
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	19
6.2 Erfassung der Biotoptypen	22
6.3 Erfassung des Baumbestandes	23
6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung	24
6.5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten	25
6.6 Planwirkungen	30
6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange	32
7. Hochwasserschutz	33
8. Sonstiges	34

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 15.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienanlage Mariannenweg" gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen.

Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Ein wichtiges Kriterium ist z.B., dass eine Grundfläche der künftigen baulichen Anlagen von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dieses wird erfüllt, da im Bebauungsplan Nr. 37 nur eine Grundfläche von insgesamt ca. 4.100 m² zulässig ist. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Der Bebauungsplan Nr. 37 umfasst mit einer Fläche von ca. 3,8 ha vollständig das Gelände des ehemaligen MTW-Ferienlagers am Mariannenweg und wird im Wesentlichen begrenzt von bestehender Wohnbebauung im Norden, Gehölzflächen mit anschließenden Ackerflächen im Osten und Süden sowie dem Mariannenweg mit anschließender Parkplatzfläche bzw. dem Wohngebiet "Am Reek" im Westen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, auf dem Flurstück 7/35 der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sowie eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für maximal 40 Ferienwohnungen in 20 Gebäuden sowie für ca. 8 Gebäude mit Dauerwohnungen geschaffen werden. Damit soll in dem Ferienhausgebiet die bestehende Nutzung wieder aufgenommen werden und auf einem hohen städtebaulichen Niveau weiterentwickelt werden. Die Fläche muss dafür vollständig neu gestaltet und bebaut werden.

Dabei verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- Die Anzahl der Gebäude, der Wohnungen und der Betten soll bezüglich der touristischen Nutzung auf das aktuelle Niveau beschränkt bleiben,
- Die bauliche Dichte soll weitgehend beibehalten werden, soweit zeitgemäße Anforderungen an ein hochwertiges Ferienhausgebiet dies zulassen,
- Entsprechend der anspruchsvollen Zielgruppe, die durch das Angebot an Ferienwohnungen angesprochen werden soll, müssen auch die neu zu errichtenden Gebäude hohen baulich-gestalterischen sowie technischen Ansprüchen (z.B. energetischer Standard) genügen,

- Neben dem Ferienhausgebiet soll in einem Teilbereich des Plangebietes auch ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Durch eine Ergänzung der bestehenden Wohnnutzung im Planungsbereich soll, entsprechend den Zielen der Gemeindeentwicklung, der Entstehung von einseitig durch das Freizeitwohnen geprägten Nutzungsstrukturen entgegengewirkt werden.

Die durch den im Norden und im Westen des Plangebietes angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 "Am Reek" vorgegebenen und überwiegend schon umgesetzten städtebaulichen Ziele sind zu berücksichtigen.

Mit der Einbeziehung einer Teilfläche des Mariannenweges erfolgt der Nachweis der ausreichenden verkehrlichen Erschließung.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Das Gemeindegebiet Boltenhagen grenzt ausschließlich an das Gebiet der Stadt Klütz. Es ist von Klütz über die Landesstraße 03 zu erreichen. Eine weitere Hauptzufahrt zum Gemeindegebiet führt über die Landesstraße 01 in die Ortslage Tarnewitz. Zur Gemeinde gehören der Hauptort Boltenhagen sowie die Ortsteile Redewisch, Wichmannsdorf und Tarnewitz.

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Ortslage Boltenhagen, südlich der Ostseeallee. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 37 umfasst mit ca. 3,8 ha die Flurstücke 7/35, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz (Fläche der Ferienanlage) und 179/73 (teilweise), Flur 1, Gemarkung Tarnewitz (Verkehrsfläche Mariannenweg). Er wird begrenzt im Norden durch die bestehende Wohnbebauung, im Osten durch das Flurstück 8/2 der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz, im Süden durch das Flurstück 6 der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz sowie im Westen durch den Mariannenweg.



Lage des Plangebietes am Mariannenweg, Quelle: GAIA M-V

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser liegt in der Fassung der 8. Änderung vor. Derzeit erarbeitet die Gemeinde die Änderungen 9 bis 12. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der aktuellen Fassung des F-Planes als Wochenendhausgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung anzupassen. Die betroffenen Flächen werden zukünftig als Ferienhausgebiet und Wohnbaufläche dargestellt.

Westlich und nördlich grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" an. In diesem ist nördlich des Bebauungsplans Nr. 37 ein allgemeines Wohngebiet (Bestand und Neuplanung) sowie ein kleinerer Teil eines Sondergebiets "Fremdenverkehr" festgesetzt. Westlich grenzt die festgesetzte Verkehrsfläche des Mariannenweges an das Plangebiet an.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit der Flur 1 und der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Wismar, sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Boltenhagen befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Ostseeküste zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar. Die Gemeinde hat 2.412 Einwohner (Stand: 31.12.2012) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Klützer Winkel.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 1.820 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Landesstraße 03 aus Richtung Klütz, die Verbindungsstraße von der Landesstraße 01 nach Tarnewitz (An der Weißen Wiek) sowie in der Ortslage Boltenhagen die parallel zur Küste verlaufende Ostseeallee. Über die Landesstraßen ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt über die A 20, Anschlussstelle Grevesmühlen.

Bedingt durch die Küstenlage besitzt Boltenhagen mit der Stadt Klütz nur eine Nachbargemeinde. Nächstgelegene Zentren sind im Westen die Stadt Lübeck (Oberzentrum) sowie im Süden und Osten die Mittelzentren Grevesmühlen und Wismar. Im Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Boltenhagen gehört gemeinsam mit dem Grundzentrum Klütz und den Gemeinden Damshagen und Kalkhorst zum Nahbereich Klütz. Dieser wiederum wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Der Hauptort Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt definiert.

Teile des Gemeindegebietes befinden sich des Weiteren in den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie Küsten- und Hochwasserschutz. Die Küstenbereiche der Gemeinde werden von dem regional bedeutsamen Radroutennetz berührt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits weitgehend bebaut sind, städtebaulich neu geordnet und stellenweise nachverdichtet werden sollen.

Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Ziel ist die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sowie eines allgemeinen Wohngebietes. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Gemeinde hat sich, in Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses, ca. 2 Jahre lang mit verschiedenen Entwicklungsszenarien für die Fläche des ehemaligen MTW-Ferienlagers beschäftigt. Als Diskussionsgrundlagen dienten verschiedene Nutzungs-, Erschließungs- und Baukonzepte. Konzeptstudien, die am Anfang eine hohe Bebauungsdichte und eine alleinige Fremdenverkehrsnutzung vorsahen, wurden verworfen. Im weiteren Abwägungs- und Entscheidungsprozess wurden Konzepte betrachtet, die eine Nutzungskombination aus Ferienwohnen und Dauerwohnen beinhalteten. Nachdem die räumliche Nutzungszuordnung, die Bebauungsdichte, die Erschließungsstruktur sowie wichtige Qualitätskriterien zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept zusammengeführt wurden, hat die Gemeindevertretung auf dieser Grundlage am 15.08.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Ortslage Boltenhagen. Der Bereich wird großräumig durch die touristischen und gesundheitswirtschaftlichen Nutzungen, wie Feriendorf, Ostseetherme und Kliniken geprägt. In diese städtebauliche Struktur sind aber an einzelnen Punkten auch die Wohnnutzung und Freizeitwohnen eingebunden. Insgesamt ergibt sich so ein recht heterogenes Bild.



Foto links: Einmündungsbereich Mariannenstraße, Foto rechts: Wohngebiet Am Reek.
Die Bilder zeigen beispielhaft die heterogene Bestandsbebauung mit einem sehr unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung

Der Mariannenweg erschließt in seinem ersten Abschnitt eine Pension und weitere Gebäude, die überwiegend der Beherbergung dienen. Es handelt sich um bis zu dreigeschossige Gebäude. Im weiteren Verlauf folgen westlich eine Ferienhaussiedlung, das Wohngebiet "Am Reek" sowie der Parkplatz. In Höhe des bestehenden Wohngebiets beginnt östlich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37. Die befestigte Straßenverkehrsfläche des Mariannenweges mündet in die Zufahrt des Park-

platzes. Richtung Süden, als Verlängerung des Mariannenweges, schließt sich der Fuß- und Radweg nach Tarnewitz an.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist vom Wohngebiet "Am Reek" sowie dem Parkplatz "Mariannenweg" geprägt. Im Osten und Süden grenzen offene Landschaftsflächen an das Plangebiet an. Dieser naturräumliche Bereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Der Schwerpunkt der Bebauung liegt auf diesen Flächen bisher eher in Richtung Ostseeallee.

Das Plangebiet bildet einen in sich abgeschlossenen Bereich, der durch die vorhandene Bausubstanz des ehemaligen MTV-Ferienlagers sowie den parkartig angelegten Freiflächen geprägt ist. Die Freiflächen bestehen aus Rasenflächen, Einzelbäumen und einer allseitigen Randbepflanzung mit Gehölzen. Im Norden befindet sich eine Erschließungsstraße, die die zentralen Stellplätze für die Anlage, eine größere Lagerhalle, eine Trafostation sowie ein zentrales Verwaltungsgebäude erschließt. Südlich erstrecken sich dann 24 Ferienhäuser sowie sonstige Gebäude und die Freiflächen. Die Ferienhausgruppen sind durch Wege erschlossen. Die vorhandenen Ferienhäuser sind in Leichtbauweise errichtet und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Dies betrifft sowohl die bauliche Gestaltung als auch die Bausubstanz selbst. Es handelt sich um Gebäude, die im Wesentlichen nur im Sommer genutzt werden können.



Foto links: vorhandene innere Erschließungsstraße Richtung Wohngebiet "Am Reek", Foto rechts: vorhandene Bebauung mit Freiflächen

Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend flach und wenig bewegt. Die Höhen liegen zwischen ca. 0,0 m und 1,25 m, wobei die Geländeoberfläche in Richtung Süden abfällt.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ferienhausgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Dem städtebaulichen Konzept liegen dabei die Ziele der Gemeinde zugrunde. Es soll ein Ferienhausgebiet mit einer gehobenen städtebaulichen Qualität entstehen. Dies

schließt die besondere Gestaltung der Ferienhäuser ein, die geeignet sein muss, auch eine anspruchsvolle Zielgruppe anzusprechen.

Bestandsmerkmale der bestehenden Anlage sollen dabei so weit wie möglich aufgegriffen werden. Dies betrifft insbesondere das Maß der Bebauung, die Gebäudeanzahl und die Wohnungsanzahl. Eine partielle bauliche Verdichtung soll lediglich in dem allgemeinen Wohngebiet stattfinden. Die Ausweisung dieses Wohngebietes folgt dem Ziel der Gemeinde, neben der touristischen Entwicklung, an geeigneten Stellen auch Flächen für das Dauerwohnen zur Verfügung zu stellen.

Die vorhandene innere Erschließungsstraße wird Richtung Süden verlegt und soll zusammen mit der vorhandenen Straße "Am Reek" eine Ost-West-Achse bilden. Der vorhandene Kreuzungsbereich wird nunmehr zu einem vierarmigen Knoten ausgebaut. Das geplante allgemeine Wohngebiet wird nördlich beidseitig der Planstraße B zugeordnet und bildet eine Erweiterung der schon bestehenden und geplanten Wohnnutzung nördlich des Plangebiets sowie der bestehenden Wohnbebauung an der Straße "Am Reek".

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" soll in erster Linie Bestandteil der Infrastruktur für das Ferienhausgebiet sein. Da es aber auch ein baugewerblichübergreifendes Angebot für die angrenzenden Wohngebiete sein soll, erfolgt eine räumliche Zuordnung im unmittelbaren Eingangsbereich zum Plangebiet. Die Fläche soll sich gewissermaßen zur Nachbarschaft hin öffnen und ein verbindendes Element darstellen. Zusammen mit den festgesetzten Einzelbäumen in diesem Bereich ergibt sich grüne Torsituation zum Gesamtgebiet. Eine weitere Grünfläche soll im südlichen Bereich des Plangebiets geschaffen werden. Sie sorgt für eine Einbindung des Plangebiets in den offenen Landschaftsraum, soll aber auch Aufenthaltsqualität durch ihre Zweckbestimmung und Gestaltung als Parkanlage bekommen. Es erfolgt ein fußläufiger Anschluss an die Planstraße C. Entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist ein Grünstreifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" festgesetzt. Die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" festgesetzten Gehölzflächen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Ferienhausgebiet sowie zwischen der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und dem Ferienhausgebiet sollen zusätzlich mit einem Wall von 1,00 m bis 1,50 m versehen werden.

Im Eingangsbereich ist nördlich der Planstraße A ein Ferienhausgebiet (SO-Ferienhaus) festgesetzt, in dem nur die Errichtung und der Betrieb eines Empfangsgebäudes sowie ausnahmsweise einer Wohnung für Aufsichtspersonal zulässig sind. Südlich der Planstraße A ist eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstellplätze" festgesetzt, die den Ferienwohnungen zugeordnet ist. Das Ferienhausgebiet soll so weitgehend autofrei gehalten werden, um eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in allen Flächen zu gewährleisten. Dies betrifft die Verkehrsfläche, die mit weniger Störungen ein Bereich der Kommunikation und des Spiels wird, aber auch die nicht überbaubaren Flächen, die von Stellplätzen und Fahrzeugen freigehalten werden.

In dem übrigen Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Der Bereich der Ferienhäuser wird durch die befahrbare Planstraße C erschlossen.

sen. Nach einem bogenförmigen Verlauf endet sie in einer platzartig aufgeweiteten Wendeanlage.

Es ist vorgesehen, hochwertige Ferienhäuser mit einem modernen Standard und attraktiver Architektur zu bauen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen im Ferienhausgebiet auf der einen Seite einen engen Rahmen zur Sicherstellung des städtebaulichen Konzeptes darstellen. Auf der anderen Seite soll, durch die Schaffung von Gestaltungsspielräumen für differenzierte Gebäudetypen, der Eindruck einer gesichtslosen Einheitssiedlung vermieden werden. Ein gebietsübergreifendes und prägendes Gestaltungsmerkmal soll dabei die einheitliche Ausstattung der Gebäude mit Reetdächern sein. Durch die Zuordnung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" in den südlichen Bereich des Plangebiets, tritt die Bebauung gegenüber dem Bestand etwas weiter in Richtung Norden zurück.

Mit vergleichsweise restriktiven Festsetzungen der zulässigen Grundfläche der Ferienhäuser und der konkreten Nutzung nach § 10 Abs. 4 BauNVO soll erreicht werden, dass die bauliche Dichte der Ferienanlage möglichst weitgehend auf den Status Quo begrenzt wird. Die zulässigen Grundflächen werden für jedes Baufeld konkret festgesetzt. Um in einem begrenzten Umfang das Gebiet für verschiedene Gebäudetypen zu öffnen, wurden die Festsetzungen differenziert. Aus demselben Grund wurden die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche der Terrassen von 30 m² je Baufeld gesondert getroffen. Es sind in den Baufeldern mit der Bezeichnung A Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² und in den Baufeldern mit der Bezeichnung B Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 140 m² zulässig. Die maximale Grundfläche des Empfangsgebäudes im Baufeld C wird mit 130 m² festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Ferienhausgebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Abstand und Lage der Baufelder berücksichtigen, dass in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt wird, dass im Ferienhausgebiet nur Gebäude mit Reetdächern zulässig sind. Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) schreibt gemäß § 31 einen Mindestabstand von Reetdächern von 12 m vor. Auch die Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude im Ferienhausgebiet berücksichtigen diese Tatsache. Es wird eine maximale Traufhöhe von 3,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,8 m festgesetzt. Die Firsthöhe ermöglicht die Errichtung eines Reetdaches, das in der Regel eine steilere Dachneigung hat und damit höher als ein herkömmliches Dach sein muss. Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird im gesamten Gebiet der Eindruck einer eingeschossigen Bebauung sichergestellt.

Zur Herstellung einer bebaubaren Grundstücksfläche sowie aus Gründen des Hochwasserschutzes sind Aufschüttungen bis zu einem Maß von maximal 1,5 m ü. NHN zulässig.

Auch zu Anzahl und Umfang der Nebenanlagen und Stellplätze werden Festsetzungen getroffen, die geeignet sind die bauliche Dichte zu begrenzen sowie eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten. Im festgesetzten Ferienhausgebiet sind außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen unzulässig. Stellplätze und Carports sind nur in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Von den zulässigen

Stellplätzen dürfen maximal 25 % zusammenhängend überdacht werden. Garagen sind auch auf den Gemeinschaftsstellplätzen unzulässig.

Neben der Begrenzung der baulichen Dichte, ist die Begrenzung der Anzahl der Ferienwohneinheiten ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Auch hier soll die Anzahl der Wohnungen im Bestand weitgehend beibehalten werden. Im Ferienhausgebiet sind daher innerhalb der mit A und B bezeichneten Baufelder je Gebäude nur maximal zwei Wohnungen zulässig. Im Ferienhausgebiet wird durch diese Regelung, zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 40 in 20 Ferienhäusern begrenzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieser Satzung. Durch diese Festsetzungen sollen mögliche Nutzungskonflikte bezüglich der vorhandenen und geplanten Wohn- und Ferienwohnnutzungen ausgeschlossen. Darüber hinaus ergibt sich die Notwendigkeit Quell- und Zielverkehre in dem Bereich zu begrenzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im allgemeinen Wohngebiet durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Die festgesetzte Firsthöhe von maximal 9,0 m ist geringer als im Ferienhausgebiet, da hier aufgrund der geringeren Abstandsflächen keine Reetdächer möglich sind. In den örtlichen Bauvorschriften wurden diese daher auch ausgeschlossen.

Analog zu den Festsetzungen im Ferienhausgebiet, wird auch im allgemeinen Wohngebiet die Anzahl der Wohnungen begrenzt. Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet verfügt mit ca. 4.300 m² über eine nur geringe Fläche im Verhältnis zum Gesamtgebiet. Insgesamt sind dort 8 Gebäudestandorte möglich. Diese unmittelbare Nähe von Dauerwohnen und Freizeitwohnen prägt die besondere städtebauliche Situation bzw. Problematik in diesem Bereich. Daher lässt sich aus städtebaulicher Sicht die Situation in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nicht mit den umgebenden Wohngebieten vergleichen, die von einer recht homogenen und alleinigen Wohnnutzung geprägt sind. Dagegen sollen in der vorliegenden Planung städtebauliche Spannungen in dem Verhältnis zwischen Freizeitwohnen und Dauerwohnen verhindert werden. Es soll durch die Reduzierung der Verkehrsbelastung auf den privaten inneren Erschließungsanlagen und auch durch die Verringerung der Nutzungsintensität auf den gebietsinternen privaten Freiflächen, ein Ausgleich zu der erhöhten Nutzungsdichte in dem benachbarten Ferienhausgebiet geschaffen werden. Ein geeignetes städtebauliches Instrument ist dabei die Begrenzung der Nutzungsintensität und Nutzungsdichte im Allgemeinen Wohngebiet durch eine Einschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude. Diese Einschränkung ist aufgrund der geschilderten besonderen Situation, die nicht mit den angrenzenden Bereich vergleichbar ist, aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt.

Im gesamten Plangebiet sind nur Gebäude in offener Bauweise zulässig. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Dachlandschaft wird im Ferienhausgebiet, entsprechend der Reeteindeckung der Dächer, eine Dachneigung von 45° bis 55° festgesetzt. Im

allgemeinen Wohngebiet darf die Dachneigung zwischen 38° und 45° betragen. Im Plangebiet sind als Dachformen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum und an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Ferienhausgebietes und des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Darüber hinaus dienen sie dem Schutz des Landschaftsbildes, da das Plangebiet zu großen Teilen in den offenen Landschaftsraum hineinragt.

Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rotschwarze Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfassaden in weiß, blau oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau sowie Fachwerksfassaden zulässig. Für die Ausfachungen sind glatte Putzflächen in weiß und in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun und Braun oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Rotschwarz zulässig.
- Als Dacheindeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Baufeld C des Ferienhausgebietes nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Im sonstigen Ferienhausgebiet sind ausschließlich Reeteindeckungen zulässig. Im Baufeld C ist zusätzlich eine rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig.
- Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Materialien vortäuschen, ist unzulässig.
- Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Garagen sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude herzustellen. Garagendächer sind als Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° in roter, rotbrauner, anthrazitfarbener oder schwarzer Ziegel- oder Pfanneneindeckung oder als begrüntes Dach zu errichten. Begrünte Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.
- Entstehende Geländesprünge sind entweder mit einer Stützmauer aus Natursteinen oder als begrünte Böschung zu gestalten. Die Verwendung von Sichtbeton oder Betonelementen ist unzulässig.
- Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als einfache Lattenzäune mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m, als Sträucher oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Krone von Feldsteinmauern ist zu bepflanzen. Drahtzäune sind nur bis

zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleich-hohen Hecke zulässig.

- Sichtbar angebrachte Rolladenkästen sind unzulässig.
- Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Stätte der Erbringung einer Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Im Bereich des Sondergebietes "Ferienhausgebiet" sind Werbeanlagen am Empfangsgebäude (Baufeld C) mit einer Gesamtgröße bis zu 2,0 m² sowie innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Hinweistafel auf das Ferienhausgebiet) mit einer Gesamtfläche bis zu 3 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- Die Vorgärten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerfläche genutzt werden. Unter Vorgarten wird die Fläche zwischen der Straßenfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze verstanden. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbe-grünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
- Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist im Plangebiet unzulässig.

Es wird auf Folgendes hingewiesen: Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zur äußere Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Ostseebad Boltenhagen besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist über die Landesstraßen 01 und 03 sowie in deren weiteren Verlauf durch die Bundesstraße 105 und durch die Autobahn A 20 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Ortslage Boltenhagen ist mit den Linien 320 in Richtung Grevesmühlen und der Linie 240 in Richtung Wismar an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Darüber hinaus existiert ein Shuttle-Bus zwischen der Ortslage Redewisch, dem Hauptort Boltenhagen und der Weißen Wiek. Weiterhin ist die Gemeinde an das regionale Radwegenetz angeschlossen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Mariannenweg durch die Anbindung an die Ostseeallee. Der inneren Erschließung dienen die Planstraßen A, B und C. Die Planstraßen werden als private innere Erschließung ausgebildet.

Die Planstraße A zweigt von dem Mariannenweg ab. Das geplante Ausbauprofil von insgesamt 9,30 m setzt sich aus einem beidseitigen Bankett von 2 m, einem beidseitigen Bord von 0,15 m sowie der Fahrbahn von 5 m zusammen. Das Bankett ist als Grünstreifen mit Baumpflanzungen zu gestalten. Es sind beidseitig jeweils drei hochstämmige Bäume der Art *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche) zu pflan-

zen. Durch die breiten Bankette und die Baumpflanzung soll eine grüne Torsituation geschaffen werden. Die Bankette sollen als Grünfläche gestaltet werden.

Die Planstraße B dient der Erschließung des allgemeinen Wohngebiets. Sie ist als Verlängerung der Planstraße A mit identischen Fahrbahn- und Bordbreiten geplant. Die Breite des Banketts beträgt beidseitig 0,5 m.

Die Planstraße C dient der Erschließung der Ferienhausanlage und hat daher nur eine untergeordnete Funktion, da nur in einem geringen Maße KFZ-Verkehr zu erwarten ist. Stellplätze sind nur in der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig, so dass der überwiegende Verkehr schon dort abgefangen wird. Es ist eine Fahrbahnbreite von 4,1 m vorgesehen, die an zwei Stellen auf 5 m aufgeweitet wird, um ein gefahrloses Begegnen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze wird für eine Kapazität von 45 Stellplätzen ausgebaut, die den Ferienhäusern im Ferienhausgebiet zugeordnet sind. Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Grundstück unterzubringen. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

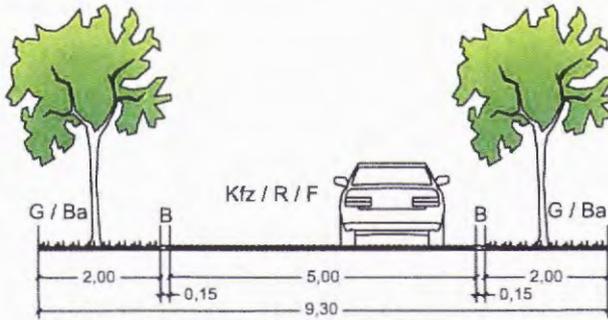
Im Folgenden sind die geplanten Straßenquerschnitte in einer Übersicht dargestellt:

Empfohlene Straßenquerschnitte

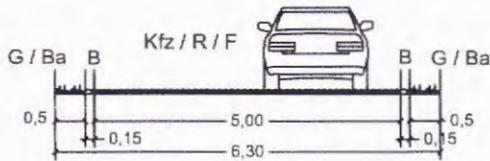
Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
P = Parken
Ba= Bankett
B = Bord
G = Grün

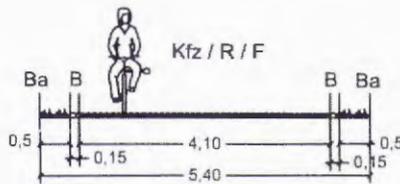
Planstraße A - Schnitt A-A



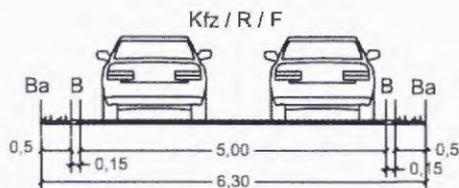
Planstraße B - Schnitt B-B



Planstraße C - Schnitt C-C



Planstraße C - Schnitt D-D



2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 beträgt rund 3,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	4.300
Ferienhausgebiet gesamt	20.450
davon	
Gemeinschaftsstellplätze	1.450
Grünfläche gesamt	7.720
davon	
Spielplatz	560
Zäsurgrün	900
Abstandsgrün	2.000
Verkehrsgrün	60
Parkanlage	4.200
Wasserfläche	2.500
Verkehrsfläche	2.500
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	300
Gesamt	37.770

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mariannenweg. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in dem Straßenkörper und sollen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes genutzt werden. Darüber hinaus wurden im Plan entsprechende Flächen für die Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzu beziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche "Mariannenweg". Die Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über vorhandene Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz der Ortslage Boltenhagen sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden.

Zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Boltenhagen besteht eine vertragliche Vereinbarung über die Versorgung mit Löschwasser. Aufgrund der Ausstattung des Baugebiets mit Reetdächern ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h festgestellt worden. Diese Löschwassermenge steht für zwei Stunden zur Verfügung. Im Löschwasserbereich (Radius: 300 m) befinden sich mehrere Hydranten, über die jeweils 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Es können maximal zwei Hydranten gleichzeitig genutzt werden. Die Löschwasserversorgung ist damit gesichert.

Die vorhandenen Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Boltenhagen existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Grevesmühlen. Das anfallende Schmutzwasser ist durch die Herstellung von Hausanschlussleitungen zu den vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen und von dort in die Kläranlage abzuleiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 hat sich die Gemeinde eingehend mit der Frage der Regenwasserableitung auseinandergesetzt. Dazu wurde ein Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau beauftragt, die anstehenden Bodenverhältnisse zu prüfen und Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erarbeiten. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der anstehenden bindigen Böden und des oberflächennahen Grundwassers laut Baugrundgutachten nicht möglich. Aus diesem Grund muss das Oberflächenwasser in einen naturnah gestalteten Teich gesammelt und dem entsprechenden Vorfluter zugeführt werden.

Die Entwässerung der Verkehrsanlagen erfolgt breitflächig über eine Flächendrainage. Das Sohlgefälle der Drainage wird maßgeblich entsprechend der Gradientenneigungen (Höhenverlauf) der Straßen, Wege und den Geländegegebenheiten gestaltet, um eine Verbindung zum geplanten Teich herzustellen. Bei durchschnittlichen Regenereignissen wird das vorhandene Fassungsvermögen des Drainagesystems das anfallende Wasser aufnehmen und ableiten. Der naturnahe Teich muss ein Fassungsvermögen für ca. 131,5 l/s haben. Bei einer maximalen Tiefe von 1,20 m (Grundwasserspiegel ≤ 1,20 m unter GOK) und einer daraus resultierenden mittleren Tiefe von 0,50 m, ergibt sich für den genannten Regenwasserzufluss bei halbhoher

Füllung eine Aufnahmedauer von 1 Stunde. Daraus ergibt sich auf Grundlage der angenommen Regenspende eine Mindestsicherheit von 300%.

Vom geplanten Teich aus ist eine Überlaufrohrleitung zu einer Hebestation geplant, die auf Grund der Höhenverhältnisse das Regenwasser in den angrenzenden Vorfluter „Tarnewitzer Graben“ pumpt. Es ist eine Einleitmenge von 37 l/s zulässig. Der Graben befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben Küste".

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.ON e.DIS AG sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

Mit dem örtlichen Gasversorger, der HGW Hansegas, ist der ggf. notwendige Ausbau des Versorgungsnetzes bzw. die Herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Aufstellung vom oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht zulässig ist.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Im Eingangsbereich des zukünftigen Ferienhausgebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes wird eine 10 m x 10 m große Fläche geschaffen, die dem Aufstellen von zentralen Abfallbehältern dient. Am Abholtag werden diese Container von dafür geeigneten Müllfahrzeugen geleert. Das Befahren der privaten Planstraßen wird so auf ein Minimum begrenzt.

Im gesamten Plangebiet gilt: Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbo-

denschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrenstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe – TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet kommt.

Zur Untersuchung der auftretenden Belastungen im Plangebiet wurde eine "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37" durch das ALN Akustik Labor Nord GmbH in Auftrag gegeben. Grundsätzlich sind Belastungen durch Straßenverkehrsgeräuschimmissionen der nördlich verlaufenden Ostseeallee sowie durch den Parkplatz "Mariannenweg", der sich westlich des Plangebiets befindet, in die Untersuchung eingeflossen.

Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage der RLS-90, die anschließende maßgebliche Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005. Eine Überschreitung der Orientierungswerte beschränkt sich auf einen schmalen Streifen entlang des Mariannenweges. Baugebiete sind nicht betroffen. Im gesamten Plangebiet ergibt sich Lärmpegelbereich 1, so dass besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht zu treffen sind. Der Schutz ist in diesem Bereich schon durch die geltenden Normen und

Richtlinien für das Bauwesen gewährleistet.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche "Mariannenweg" in Privateigentum. Die Planungskosten trägt der Eigentümer.

6. Umweltbelange

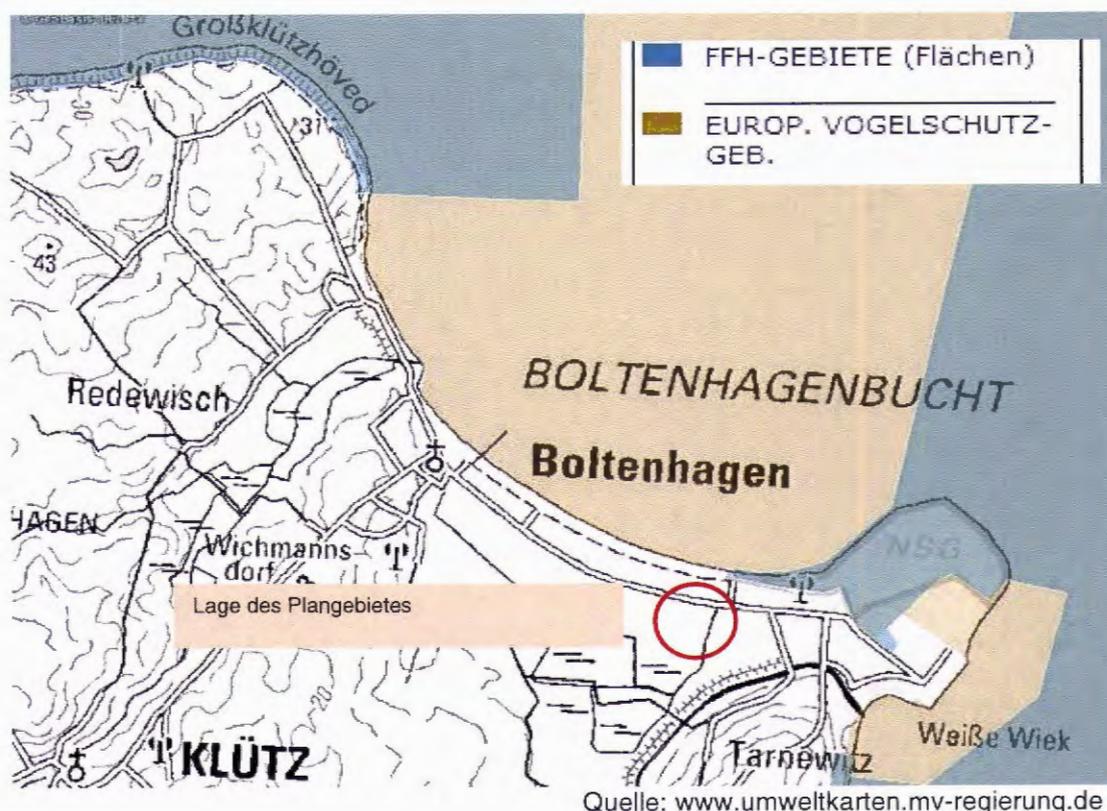
Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Ferienanlage Mariannenweg“ die bebaute Grundfläche unterhalb von 20.000 m² liegt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erzielt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen grenzt an das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Küstenlandschaft Wismarbucht“. Darüber hinaus befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ ebenfalls in der Nähe des Plangebietes. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb dieser internationalen Schutzgebiete. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Fläche überplant, die aktuell bereits einer Feriennutzung unterliegt. Die Kapazitäten werden durch die hier betrachtete Planung nicht erhöht.

Bei der Planung sind die allgemeinen Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß NatSchAG M-V zu beachten. Darüber hinaus sind die nachfolgend genannten, flächenbezogenen Umweltschutzziele zu beachten.



Die Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) wurde als erste umfassende Richtlinie der Europäischen Union (EU) zum Lebensraum- und Artenschutz 1992 beschlossen.

Im Mittelpunkt der Richtlinie steht die Ausweisung von FFH-Schutzgebieten für die im Anhang I der Richtlinie genannten Lebensraumtypen und die im Anhang II der Richtlinie genannten Arten.

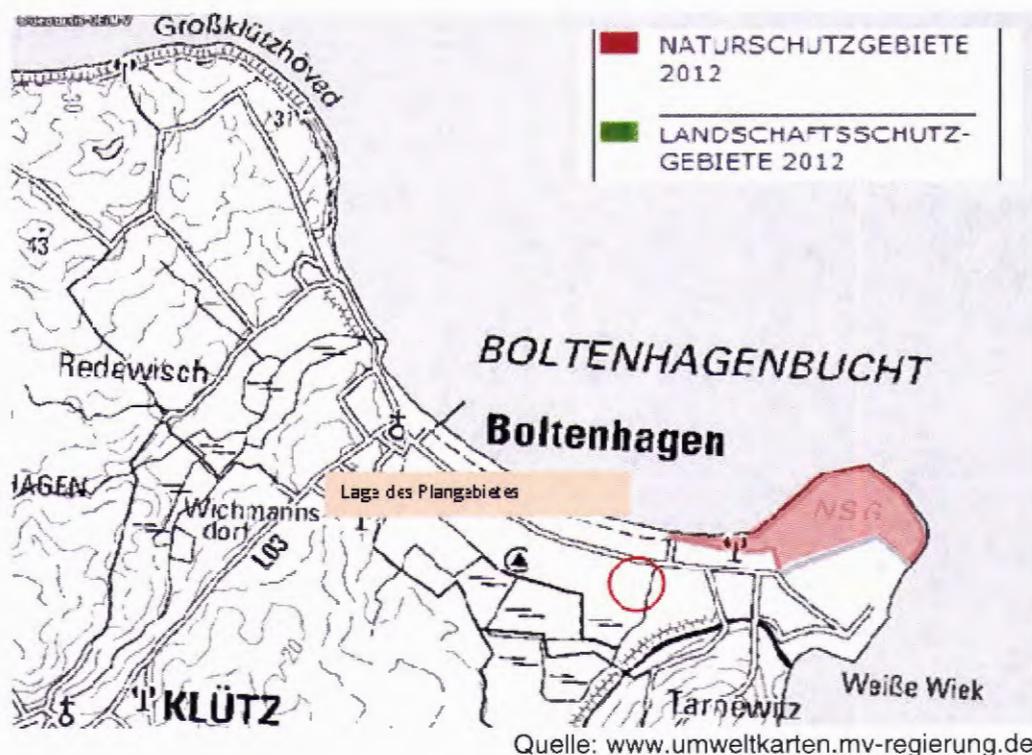
Ziel der FFH- Richtlinie ist die Sicherung der Artenvielfalt durch den Erhalt der natürlichen Lebensräume und der Erhalt der wild lebenden Tiere und Pflanzen.

Die FFH- Gebiete bilden zusammen mit den nach der Vogelschutzrichtlinie (vom Rat der EG 1979) für bestimmte Vogelarten auszuweisenden "Vogelschutzgebieten" (Special Protection Area- SPA) das europäische Schutzgebietssystem "Natura 2000".

In den Bereich des EU-Vogelschutzgebietes "Küstenlandschaft Wismarbuch" mit der Gebiets-Nr. DE 2034-401 gehören die gesamten Wasserflächen der Ostsee im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Im Osten der Ortslage Boltenhagen befindet sich das 69 ha große Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk". Es liegt somit nordöstlich von Tarnewitz und wurde 1993 einstweilig unter Schutz gestellt.

Das Schutzgebiet befindet sich auf einer aufgeschütteten und aufgespülten Halbinsel. Die Vegetation ist geprägt von Sanddorn- und Weidengebüschen sowie Birken-



und Espenvorwäldern. Auf periodisch überstauten Flächen im Nordwestteil der Halbinsel konnte sich eine Sumpflvegetation etablieren, die mit Röhrichten und Staudenfluren an die Salzgrasfluren und Strandseggenbestände des Uferbereiches anschließen. Verschiedene Großschmetterlingsarten sowie die Kreuzkröte konnten hier nachgewiesen werden.

Gemäß des FFH-Managementplanes DE 1934-302 Wismarbuch ist das Schutzgebiet ein Studienobjekt des Prozessschutzes, dessen Hauptaugenmerk auf der wissenschaftlichen Begleitung einer natürlichen Entwicklung auf einem anthropogen überformten Standort liegt. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 37 können Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

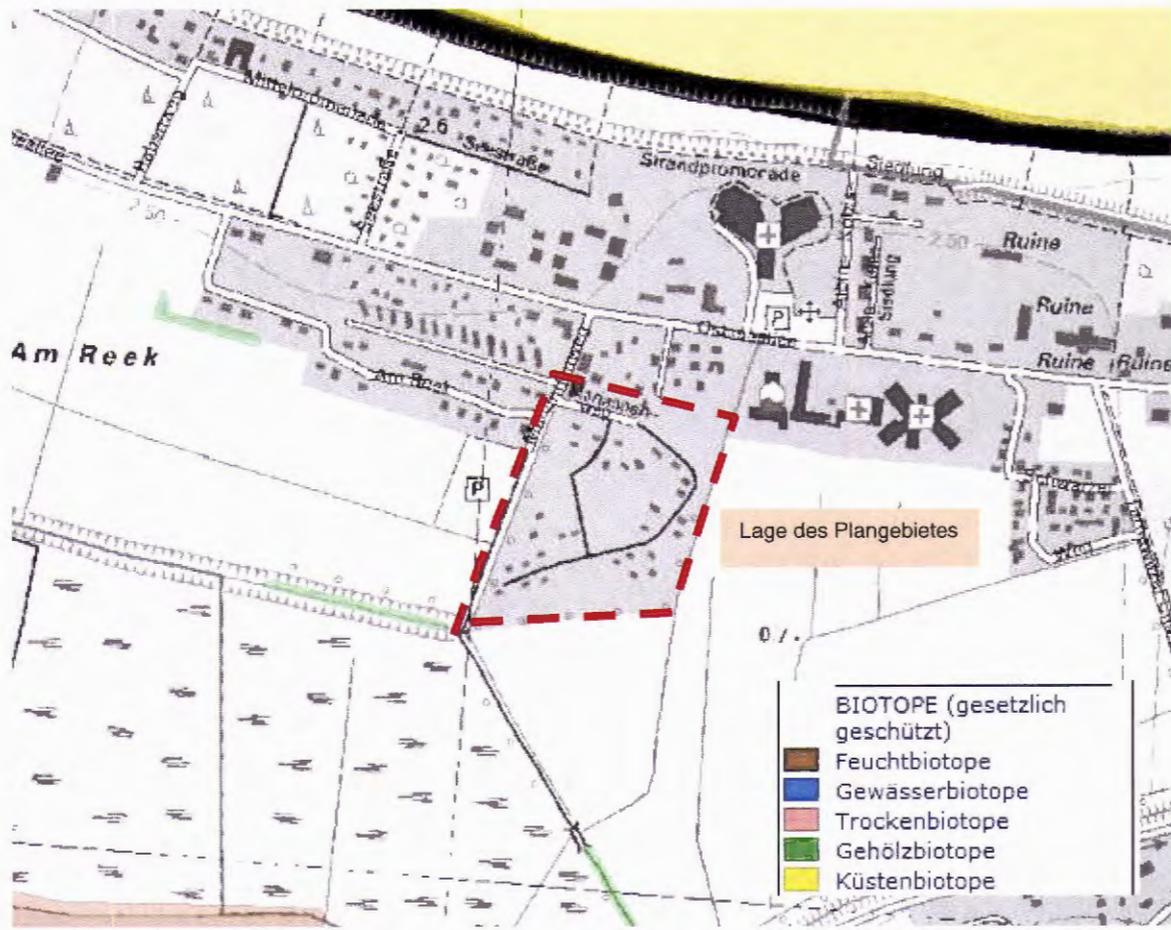
Das Plangebiet befindet sich gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg im Vorbehaltsgebiet bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Tourismusschwerpunktraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften ist darauf zu achten, dass es zu keinen erheblichen Konflikten mit dem Landschaftsbild kommt.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

Nördlich des Untersuchungsgebietes beginnen ab dem Strandbereich die geschützten Küstenbiotope. Entlang der Gräben westlich bzw. südlich des Geltungsbereiches sind mit den dortigen Kopfweiden geschützte Gehölzbiotope aufgenommen worden. Alle geschützten Biotope bleiben von den vorliegenden Planungen unberührt.



Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

6.2 Erfassung der Biotoptypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung überprüft. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern.“

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen die innerhalb des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der *Tabelle 1* zusammengefasst.

Nr. Biototyp	Abk.	Biototyp
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum
2.7.3	BBG	Baumgruppe
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
10.2.1	RTT	Ruderales Trittsflur
13.2.2	PHY	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen
13.3.3	PEB	Beet/Rabatte
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
13.8.3	PGN	Nutzgarten
13.8.4	PGZ	Ziergarten
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet
14.7.5	OVL	Straße
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

6.3 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden.

Im Zuge der Planungen lässt sich ein Teil der im Geltungsbereich kartierten Bäume sinnvoll erhalten. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Linden und Platanen des den Geltungsbereich prägenden Baumbestandes. Diese sind bei einem Stammumfang von über 100 cm in einer Höhe von 1,3 m durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V geschützt. Außerdem verfügt die Gemeinde über eine eigene Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013)

Vorhandene Pappeln wurden in der Vergangenheit zum Teil bereits in ihrer Stand- bzw. Bruchstabilität negativ beurteilt. Der Pappel- und Obstbaumbestand ist nicht durch den § 18 NatSchAG M-V geschützt und ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes stellt sich in seiner Gesamtheit als größtenteils wenig gärtnerisch gepflegt dar. Bruchgefährdungen sind somit häufig zu erkennen. Die als Überhälter fungierenden Wild-Kirschen (*Prunus avium*) dominieren die verwilderten Siedlungshecken an den Geltungsbereichsgrenzen.

Entsprechende Fällanträge für die geschützten Bäume wurden gestellt (siehe Ausführungen unter 6.5.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange).

6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich umfasst Flächen in der östlichen Ortslage der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet innerhalb der weitgeschwungenen Boltenhagen-Bucht mit dem unmittelbaren Hinterland.

Der Geltungsbereich wird großräumig durch die touristischen und gesundheitswirtschaftlichen Nutzungen, wie Feriendorf, Ostseetherme und Kliniken geprägt. In diese städtebauliche Struktur sind aber an einzelnen Punkten auch die Wohnnutzung und Freizeitwohnen eingebunden. Insgesamt ergibt sich so ein recht heterogenes Bild.

Der Mariannenweg erschließt in seinem ersten Abschnitt eine Pension und weitere Gebäude, die überwiegend der Beherbergung dienen. Es handelt sich um bis zu dreigeschossige Gebäude. Im weiteren Verlauf folgen westlich eine Ferienhaussiedlung, das Wohngebiet "Am Reek" sowie der Parkplatz. In Höhe des bestehenden Wohngebiets beginnt östlich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37. Die befestigte Straßenverkehrsfläche des Mariannenweges mündet in die Zufahrt des Parkplatzes. Richtung Süden, als Verlängerung des Mariannenweges, schließt sich der Fuß- und Radweg nach Tarnewitz an.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist vom Wohngebiet "Am Reek" sowie dem Parkplatz "Mariannenweg" geprägt. Im Osten und Süden grenzen offene Landschaftsflächen an das Plangebiet an. Dieser naturräumliche Bereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Der Schwerpunkt der Bebauung liegt auf diesen Flächen bisher eher in Richtung Ostseeallee.

Das Plangebiet bildet einen in sich abgeschlossenen Bereich, der durch die vorhandene Bausubstanz des ehemaligen MTV-Ferienlagers sowie den parkartig angelegten Freiflächen geprägt ist. Die Freiflächen bestehen aus Rasenflächen, Einzelbäumen und einer allseitigen Randbepflanzung mit Gehölzen. Im Norden befindet sich eine Erschließungsstraße, die die zentralen Stellplätze für die Anlage, eine größere Lagerhalle, eine Trafostation sowie ein zentrales Verwaltungsgebäude erschließt. Südlich erstrecken sich dann 24 Ferienhäuser sowie sonstige Gebäude und die Freiflächen. Die Ferienhausgruppen sind durch Wege erschlossen. Die vorhandenen Ferienhäuser sind in Leichtbauweise errichtet und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Dies betrifft sowohl die bauliche Gestaltung als auch die Bausubstanz selbst. Es handelt sich um Gebäude, die im Wesentlichen nur im Sommer genutzt werden können.

Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend flach und wenig bewegt. Die Höhen liegen zwischen 0,15 m und 1,25 m, wobei die Geländeoberfläche leicht in Richtung Süden abfällt.

6.5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

6.5.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

➤ Gebäudeabbruch

Die entfallenden Gebäude sind am ehesten als Doppelferienbungalows für bis zu 5 Personen je Haushälfte zu beschreiben. Sie besitzen mit Bitumen abgedichtete Flachdächer und dünnwandige Außenwände aus Holz. Die Bungalows sind nicht geeignet, um Winterquartiere oder Sommerstuben für Gebäude bewohnende Fledermausarten darzustellen.

Während der Begehungen konnten ebenfalls keine Hornissen- oder Vogelnester in oder an den Gebäuden nachgewiesen werden. Dies ist wahrscheinlich mit dem ständigen und fast durchgängigen Bezug ab den späten Frühjahrsmonaten bis in den Frühherbst hinein zu begründen.

➤ Beseitigung von Bäumen

Innerhalb der Geltungsbereichsfläche befinden sich zahlreiche, teilweise auch ältere Laubbäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V stehen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm in 1,30 m Höhe unter Schutz. Des Weiteren hat die Gemeinde eine „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013 (Baumschutzsatzung)“ erlassen. Es sind gemäß §1 Abs. 1 dieser Satzung u.a. Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm geschützt. Weitere Schutzkriterien sind für bestimmte Arten festgelegt.

Innerhalb der vorliegenden Planung wird versucht einen möglichst großen Anteil des Bestandes sinnvoll zu erhalten. Der Erhalt des gesamten Baumbestandes kann durch die Planungsabsichten nicht festgesetzt werden. Eine gärtnerische Gestaltung mit Exemplaren des Altbestandes und Neuanpflanzungen wird als zukünftig sinnvollere Lösung angestrebt. Aufgrund fehlender Baumpflegearbeiten lassen sich einzelne Bäume bereits aktuell nicht mehr erhalten. Als auffälligste Beispiele dienen hier die stark bruchgefährdeten Pappeln.

Für die nicht zu erhaltenden Bäume wurde entsprechend ihres Schutzstatus (Landesgesetzgebung oder kommunale Baumschutzsatzung) ein Fällantrag eingereicht. Außerdem fand ein Vor-Ort-Termin mit Vertretern der zuständigen Behörden, Planern und Auftraggebern (Investoren) statt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat darüber informiert, dass es sich bei dem Grundstück um einen Hausgarten im Sinne des § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V handelt. Nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V unterliegen damit ausschließlich die Baumarten Eiche Ulme, Platane, Linde und Buche mit einem Stammumfang von mindestens 1,0 m (gemessen in 1,30 m Höhe) dem gesetzlichen Baumschutz.

Für 6 Bäume (Linden) wurde von der Unteren Naturschutzbehörde keine Fällgenehmigung erteilt. Es handelt sich um Bäume im Bereich des geplanten Teiches für die Oberflächenentwässerung. Hierzu wurde die Gestalt des Gewässers angepasst. Außerdem wird eine Baugrenze geringfügig verschoben, um einen Baum zu erhalten. Im Bereich des Erdwalls wird ein weiterer Baum erhalten, wobei die Ausformung des Walls entsprechend anzupassen ist.

Für die zur Fällung genehmigten Bäume wurden im Schreiben (07.02.2014) der Unteren Naturschutzbehörde das Anpflanzen (und dauerhaften Erhalt) von 8 Roterlen (*Alnus glutinosa*, 3xv, StU 16-18 cm) im Plangebiet in der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als Auflage festgelegt.

Auf Grundlage der Baumschutzsatzung wird die Genehmigung für die Fällung der beantragten Bäume erteilt. Als Ausgleich legt das Amt Klützer Winkel im Schreiben vom 11.02.2013 die Pflanzung von 55 Bäumen (einheimische artgerechte Bäume, StU min. 14-16 cm) fest. Ersatzweise können auch Kompensationszahlungen erfolgen.

Das Fällen betroffener Bäume muss außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März – 30. September) erfolgen. Die Fällarbeiten wurden fristgemäß bis zum 28. Februar 2014 abgeschlossen.

Während der Begehungen konnten keine besonders geschützten Arten oder deren Lebensräume bzw. Brutstätten nachgewiesen werden.

➤ Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Artenschutzrechtliche Belange, die einen Erhalt der vorhandenen Hecken zur Folge haben, konnten nicht nachgewiesen werden. Eine erforderliche Entfernung von Hecken sollte außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Die Planungen sehen die Beseitigung von Gehölzen, Hecken bzw. Buschwerk vor. So entfällt der Großteil der wildgewachsenen Heckenstrukturen an den äußeren Geltungsbereichsgrenzen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese jedoch überwiegend wieder aufgebaut.

Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (Bäume besiedelnde Vogel-, Fledermaus- und Insektenarten).

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -.

➤ Umnutzung von Flächen

Eine Umnutzung der Fläche findet nur im nördlichen Teil des Geltungsbereiches statt. Hier werden jedoch hauptsächlich stark versiegelte Bereiche (Parkplatz, Gebäude) als WA-Flächen überplant. Das restliche Areal wird weiterhin in der aktuellen Nutzung erhalten. Im südlichen Bereich des Plangebietes werden extensive Mähwiesenflächen sowie Einzelgehölze mit der Anlage von Wasserflächen überplant.

Mit Umnutzung der Flächen durch die geplante Überbauung von Lebensräumen ist nicht mit Auswirkungen auf typische Tierarten, wie bodenbrütende Vögel, Amphibien sowie Reptilien zu rechnen.

Das festgestellte Vogelarteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand in Bezug auf Amphibien- oder Reptilienarten besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung einzelner Gehölze außerhalb der Aktivitätszeiten der genannten Tierartengruppen erfolgt. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Es ist zu beachten, dass nicht über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von den Tieren als Quartiere aufgesucht werden und diese in den Hohlräumen vernichtet werden. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

➤ Lärm

Beeinträchtigung durch Lärm kann zur Störung lokaler Populationen geschützter Tierarten (Störungsverbot) und indirekt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Individuen (Schädigungsverbot) führen. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -.

6.5.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

- Säugetiere

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, Säugetierarten, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

Während der Begehungen zur Bestandskartierung konnten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Sommer- bzw. Winterquartieren der heimischen Fledermausarten sowie weiterer Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

Die Vorhaben aufgrund der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch teilweise fehlende Habitatstrukturen bzw. einer nicht geplanten baulichen Veränderung können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Die Vorhabenfläche könnte nachgeordneter Bestandteil der Jagdgebiete von Fledermäusen sein.

- Reptilien

Bei den Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes wurden keine Hinweise auf Reptilienvorkommen gefunden.

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, Reptilienarten, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

Vorbeugend ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des Fluchtverhaltens der Tiere, artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf das Tötungsverbot (§ 44 BNatSchG) nicht zu erwarten sind.

- Amphibien

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, Amphibienarten, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

Im Geltungsbereich des Planvorhabens fehlt es an bedeutsamen Strukturen, wie Gewässern, Grünlandflächen sowie Gehölzen, die Amphibienarten als Sommer- bzw. Winterquartieren dienen.

Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten kommt es im Zuge der Realisierung des Vorhabens somit nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Auch hier ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien als Quartiere aufgesucht werden könnten.

Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

- Libellen

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass aufgrund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, Libellenarten, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

- Käfer

Während eingehender Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass Käferarten, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

- Tag- und Nachtfalter

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, Tag- und Nachtfalterarten, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

- Weichtiere

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Abarbeitung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes, Weichtierarten, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

- Vögel

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Während des Untersuchungszeitraumes konnte festgestellt werden, dass Lebensräume wild lebender Vogelarten nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden nachfolgend aufgezählte Vogelarten nachgewiesen.

Sperling	(<i>Passer domesticus</i>)	Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)
Sturmmöwe	(<i>Larus canus</i>)	Elster	(<i>Pica pica</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)	Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)	Lachmöwe	(<i>Larus ridibundus</i>)
Buchfink	(<i>Fringilla coelebs</i>)	Dohle	(<i>Corvus monedula</i>)
Saatkrähe	(<i>Corvus frugilegus</i>)	Gimpel	(<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)
Kleiber	(<i>Sitta europaea</i>)	Grünfink	(<i>Carduelis chloris</i>)
Girlitz	(<i>Serinus serinus</i>)		

Um einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand auszuschließen, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel und somit in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgt.

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust von Bruthabitaten und Lebensräumen der Vogelarten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung der Vorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

- Pflanzen

Aufgrund der Habitatstrukturen waren Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Während der Begehungen konnten entsprechend keine Vorkommen beobachtet werden. Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben.

6.5.3 Fazit zu Artenschutzrechtlichen Fragestellungen

Aufgrund der Flächengröße, der innerörtlichen Lage zwischen vorhandenen Siedlungsflächen, der bereits vorhandenen Nutzungen und der damit einhergehenden, ständigen anthropogenen Beeinflussung erfolgte eine negative Potentialabschätzung für unter Schutz stehende Tiere der Artengruppen: Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere. Dies bestätigte sich innerhalb genauerer Untersuchungen bzw. während einzelner Begehungen.

Im untersuchten Plangebiet konnten trotz mehrfacher Begehungen und der Biotop-typenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zwingende Vollzugshindernisse der Planumsetzung entgegenstehen. Es ist aber sicherzustellen, dass die eventuell durchzuführenden Gehölzrodungen außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Somit ergeben sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, ist somit nicht durchzuführen.

Ebenso entfällt das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der sich daraus ableitenden Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

6.6 Planwirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ferienhausgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Darüber hinaus dienen sie dem Schutz des Landschaftsbildes, da das Plangebiet zu großen Teilen in den offenen Landschaftsraum hineinragt.

Dem städtebaulichen Konzept liegen dabei die Ziele der Gemeinde zugrunde. Es soll ein Ferienhausgebiet mit einer gehobenen städtebaulichen Qualität entstehen. Dies schließt die besondere Gestaltung der Ferienhäuser ein, die geeignet sein muss, auch eine anspruchsvolle Zielgruppe anzusprechen.

Bestandsmerkmale der bestehenden Anlage sollen dabei so weit wie möglich aufgegriffen werden. Dies betrifft insbesondere das Maß der Bebauung, die Gebäudeanzahl und die Wohnungsanzahl. Eine partielle bauliche Verdichtung soll lediglich in dem allgemeinen Wohngebiet stattfinden. Die Ausweisung dieses Wohngebietes folgt dem Ziel der Gemeinde, neben der touristischen Entwicklung, an geeigneten Stellen auch Flächen für das Dauerwohnen zur Verfügung zu stellen.

Die vorhandene Erschließungsstraße wird Richtung Süden verlegt und soll zusammen mit der vorhandenen Straße "Am Reek" eine Ost-West-Achse bilden. Der vorhandene Kreuzungsbereich wird nunmehr zu einem vierarmigen Knoten ausgebaut. Das geplante allgemeine Wohngebiet wird nördlich beidseitig der Planstraße B zugeordnet und bildet eine Erweiterung der schon bestehenden und geplanten Wohnnutzung nördlich des Plangebiets sowie der bestehenden Wohnbebauung an der Straße "Am Reek".

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum und an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 getroffen.

Mit vergleichsweise restriktiven Festsetzungen der zulässigen Grundfläche der Ferienhäuser und der konkreten Nutzung nach § 10 Abs. 4 BauNVO soll erreicht werden, dass die bauliche Dichte der Ferienanlage möglichst weitgehend begrenzt wird. Die zulässigen Grundflächen werden für jedes Baufeld konkret festgesetzt. Um in einem begrenzten Umfang das Gebiet für verschiedene Gebäudetypen zu öffnen, wurden die Festsetzungen differenziert. Aus demselben Grund wurden die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche der Terrassen von 30 m² je Baufeld gesondert getroffen. Es sind in den Baufeldern mit der Bezeichnung A Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² und in den Baufeldern mit der Bezeichnung B Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 140 m² zulässig.

Die maximale Grundfläche des Empfangsgebäudes wird mit 130 m² festgesetzt.

In Bezug auf die grünordnerischen Verhältnisse des Geltungsbereiches lassen sich fast ausschließlich positive Planwirkungen ableiten.

Geschützte Biotop- oder Arten sind von den Planungen nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können somit vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden.

6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Eingriffe verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Da das Planverfahren jedoch nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, sind die Eingriffe in die Natur bzw. die einzelnen Schutzgüter nicht zu bilanzieren und auszugleichen. Innerhalb der Planung wurde jedoch versucht, mögliche Eingriffe so gering wie möglich zu halten bzw. dem Schutz der einzelnen Schutzgüter einen hohen Stellenwert zu kommen zu lassen. Hierfür wurden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen getroffen.

Grundstückszugänge, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG zu beachten (Bäume besiedelnde Vogel-, Fledermaus- und Insektenarten).

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Es sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Fläche, der Unterhaltung und der Wartung des Teichs und der Fläche für Entsorgungsanlagen dienen. Weiterhin ist die Errichtung eines unversiegelten multifunktionalen Sportfeldes mit einer maximalen Fläche von 400 m² zulässig. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als extensive Mähwiese zu gestalten. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Innerhalb der Parkanlage sind 4 Baumgruppen mit mindestens 3 Hochstämmen der Art: *Alnus glutinosa* (Roterle) in der Qualität Hochstamm, StU 16-18 cm, 3xv anzupflanzen.

Innerhalb der Flächen "Zäsurgrün" sind Anpflanzungen aus heimischen Gehölzen auf einem Erdwall von 1,0 m bis zu 1,5 m Höhe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m auszuführen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Abstandsgrün“ ist unter Verwendung vorhandener Gehölze eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m auszuführen. Als Überhälter fungieren Wildapfel und Wildbirne. Diese sind innerhalb der Mittelreihe in einem Abstand von 9 m bis 11 m abwechselnd zu pflanzen. Die Standorte der Überhälter sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in den Außen- bzw. Mittelreihen anzulegen. Hasel und Purgier-Kreuzdorn sind ausnahmslos in der Mittelreihe zu setzen. Hundsrose ist in den Außenreihen in den Abständen von 9 m bis 11 m zu pflanzen.

Die Gehölzauswahl ist gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu treffen.

Überhälter:

Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne

Strauchgehölze:

Prunus spinosa	-	Schlehe	30 %
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	20 %
Acer campestre	-	Feld-Ahorn	15 %
Corylus avellana	-	Hasel	15 %
Rosa canina	-	Hundsrose	10 %
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn	10 %

Innerhalb der Fläche „Verkehrsgrün“ ist ein Laubbaum der Sorte: Quercus palustris `Fastigiata` (Säulen-Sumpfeiche) in der Qualität: Hochstamm, StU 16-18 cm, 3xv. zu pflanzen.

Entlang der Planstraße A sind 6 Laubbäume der Sorte: Carpinus betulus `Fastigiata` (Säulen-Hainbuche) in der Qualität: StU 16-18 cm, 3xv. zu pflanzen. Die Standorte sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Sämtliche Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

7. Hochwasserschutz

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.

Die hier vorliegende Planung hat sich jedoch vertiefend mit der Hochwasserproblematik auseinandergesetzt. Das bestehende Hochwasserschutzsystem schützt das Plangebiet vor dem unmittelbar auflaufenden Hochwasser sowie vor den Auswirkungen des Wellenschlags. Ein Schutz vor Hochwasser, das die Deichanlage umläuft und dann die Ortslage beeinträchtigt, ist technisch bedingt nicht gegeben. Ebenso schützt die Deichanlage nicht vor aufsteigendem Grundwasser, das aufgrund anhaltender Hochwasserstände auf das Plangebiet einwirken kann. Die rechtliche Situation zum Hochwasserschutz ist auf der Planzeichnung unter den Hinweisen dargestellt. Über diese grundsätzliche Situation hinaus, werden die künftigen Gebäude durch eine gebäudebezogene Geländemodellierung so angehoben, dass die Oberkante des Fußbodens künftig mindestens 1,5 m über HN liegt. Mit dieser Maßnahme wird ein weitgehender Schutz vor Hochwasserständen und aufsteigendem Grundwasser erreicht.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee für den Bereich Boltenhagen beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen

ist. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

8. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswasserge-

setz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

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

Die dem Bebauungsplan Nr. 37 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, DIN-Vorschriften und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den.....*25.05.2014*.....



Familienanzeigen



Für die vielen Glückwünsche,
Blumen und Geschenke zu meiner
Jugendweihe
danke ich, auch im Namen
meiner Eltern, recht herzlich.
Tom Christian Brügge

Dassow, im Mai 2014



AN DAS GOLDENE HOCHZEITSPAAR
Das Ja-Wort habt ihr euch gegeben, für ein langes gemeinsames Eheleben.
Mit viel Liebe, Geduld und Kraft, 50 Jahre sind geschafft!
Goldene Hochzeit feiert ihr heute, was besonders uns auch freut
und zu diesem großen Feste wünschen wir euch das Allerbeste.

Mit den besten Wünschen
und Dank für alles, eure Kinder
Sven und Birgit mit Paul
Sören und Daniela mit Johanna
Sandra und Gunnar mit Kevin und Ciara

**Heidrun und
Volkmar Knoll**
Elmenhorst, 9. Mai 2014

Mitteilungen/Termine



Markthalle Wismar
Alter Hafen
Samstag, 10. Mai,
10 - 17 Uhr
www.flohmaxx.de Tel. 04 41/93 62 36-60

Handwerk & Gewerbe

Bauschlosserei - Metallbau
Nobert Duwe seit 1956

zugel. Schweißbetrieb nach DIN EN 1090 (MAG; E; WIG)

- Treppen, Balkone, Geländer, Zäune, Tore
- Stahlbau, Blecharbeiten, Edelstahl-, Aluminium- und Messingarbeiten
- Komplettlösungen in Verbindung mit Holz, Glas, Naturstein und Kunststoff
- Sektional-, Roll-, Garagen- und Schiebetore mit E-Antrieb
- Reparaturarbeiten und Individualarbeiten

Badstüberbruch 26, B 105, 23936 Grevesmühlen
Tel. 0 38 81/71 11 86, Fax 0 38 81/71 92 02, info@bauschlosserei-duwe.de

Beilagenhinweis

Bitte beachten Sie folgende Prospekte
heute in Ihrer OSTSEE-ZEITUNG



OBI Wismar
in der Ausgabe
Wismar und
teilweise in den
Ausgaben Grevesmühlen und
Doberan

**Autohaus Martens
toom Baumarkt**
teilweise in den Ausgaben Grevesmühlen, Doberan und Rostock

(außer Postversand)

Handel

Tiermarkt

Wenn es um Geflügel geht, nicht verzagen, Ludger Förster fragen!
Großer Geflügel- und Futtermittelverkauf am Samstag, 10. 5. 2014

Erstklassiges Geflügel in großer Auswahl zu äußerst günstigen Preisen (z. B. Bräuer, 4 Wo., nur 2,80 €!); 6 versch. Sorten Lagerhühner, Enten, Gänse, Puten, Perlhühner. Ab 20 Stück Sonderpreise oder frei Hof. (Alle Tiere mit Impfen!)

7.45 Schönberg, Völkchens	11.25 Kitzing, Bush
8.00 Seimdorf, Wiggers Spezial	11.45 Buchholz, Mandelkätz
8.70 Dassow, Am Schwimmbad	12.15 Birzow, Bush
8.40 Maltezin, Konsum	12.25 Gestorf, Bush
9.00 Klitz, Bahnhf	12.55 Grundhagen, Bush
9.20 Kalkhorst, Konsum	13.05 Elmenhorst, Bush
9.30 Rankendorf, Bush	13.10 Warkentin, Bush
9.40 Roggenstorf, Bush	13.15 Brook, Bush
9.50 Dornhagen, Bush	13.40 Harkensee, Bush
10.00 Warnow, Bush	13.45 Patenz
10.15 Groß Wilmstorf, Bush	14.25 Grieben, Bush
10.30 Grevesmühlen, Güterhbf	14.35 Mesendorf, Bush
10.40 Ujval, Bush	14.50 Wandorf, Bush
10.50 Testorf, Bush	15.00 Redorf, Bush
11.00 Testorf, Siedorf, Bush	15.10 Luderdorf, Bush
11.15 Schildberg, Bush	15.15 Herrings, Feuerw.

Geflügelhof Förster, Tel. 0 52 58/42 03 oder 01 71/8 97 86 67

Geflügelhof Kliewe
18569 Murswiek/Rügen
Tel. 03 83 05/81 30

Geflügel- & Futtermittelverkauf am Sonnabend, dem 10.05.2014

Lagerreife Junghennen - braun, weiß, schwarz, Späther, Süsser, Italiener, Königshühner, Marone, Grünhühner, Finken, Makademiten, Kraszente, Flugenten & weiß, Goldweiß & grau, Perlhühner, Bräuer & Warkentin

Sonderangebot: **Makademiten & Wark** nur 5,30 €
große Bräuer nur 4,80 €
lagerreife Italiener nur 9,00 €

7.40 Grundow, Bush	10.20 Schönberg, Güterhbf
7.50 Groß Wilmstorf, Bush	10.40 Schwerbeck, Bush
8.00 Warnow, Bush	10.50 Dassow, Speicher
8.10 Bessow, Bush	11.10 Maltezin, Feuerweh
8.25 Dornhagen, Bush	11.25 Birzow, Bush
8.40 Klitz, Bahnhf	11.40 Grevesmühlen, Güterhbf
9.05 Kalkhorst, Konsum	11.55 Ujval, Bush
9.15 Rankendorf, Bush	12.05 Testorf, Bush
9.30 Roggenstorf, Bush	12.10 Dornhagen, Bush
9.50 Siedorf, Bush	12.20 Groß Kramow, Bush
10.00 Seimdorf, Wiggers Spezial	12.30 Belitz, Parkplatz

Lagerreife Junghennen
Flugenten, Mularden, Gänse
Montag, 12.05.2014

Überzeugen Sie sich von der erstklassigen Qualität

7.30 Luderdorf, Hühnerhof	9.30 Dornhagen, Konsum
7.45 Seimdorf, Feuerweh	9.50 Roggenstorf, Bush
8.00 Sabbinberg, Güterhbf	10.00 Maltezin, Konsum
8.20 Dassow, Penny	10.15 Birzow, Bush
8.45 Harkensee, Kuhstall	10.30 Grevesmühl., Bush
9.00 Kalkhorst, Konsum	10.50 Ujval, Bush
9.15 Klitz, Bahnhf	11.00 Testorf, Bush

Geflügelhof **DOEHRING**
23560 Lübeck-Wulfsdorf, Tel. 04 51/5 18 98

Das ÖZ-Abo!
Einfach online bestellen.
www.ostsee-zeitung.de

FÜR SIE DIENSTBEREIT

Verstopfungsbeseitigung	Störungsaufnahme Straßenbeleuchtung
Zweckverband Grevesmühlen..... 0 38 81/75 70	Stadtwerke Grevesmühlen GmbH..... 0 38 81/78 45 15

Amtliche Bekanntmachungen

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Ferienanlage Mariannenweg“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 24.04.2014 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 mit der Gebietsbezeichnung „Ferienanlage Mariannenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dazu beschlossen.
Die von der Gemeinde beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBO M-V) bekannt gemacht.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung, die dazugehörige Begründung sowie die der Satzung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) ab diesem Tage im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

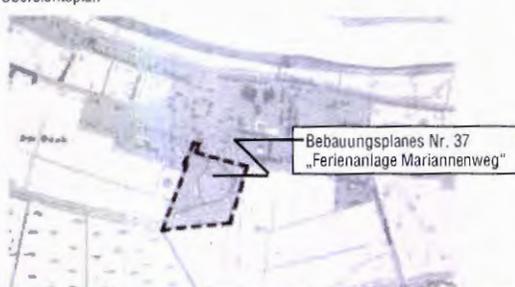
- Unbeachtlich werden:
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 06.05.2014

Chr. Schmiedeberg
gez. 1. Stellv. des Bürgermeisters

Siegel

Übersichtsplan



Bebauungsplanes Nr. 37
„Ferienanlage Mariannenweg“

Wismar/Nordwestmecklenburg

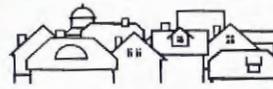
Wohnungen
Mietgesuche

4-R.-Wgh. in Grevesmühlen gesucht,
Tel. 01632790965

Verschiedenes

Dit&dat

Haushaltsauflösung
Dassow, Ulmenweg 12
am 10. Mai 2014,
ab 10.00 Uhr,
bei Leppin klingeln



Bei uns geht Ihre Spende garantiert nicht unter!

SEENOTRET

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Ferienanlage Mariannenweg"

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 24.04.2014 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienanlage Mariannenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dazu beschlossen.

Die von der Gemeinde beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung, die dazugehörige Begründung sowie die der Satzung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) ab diesem Tage im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

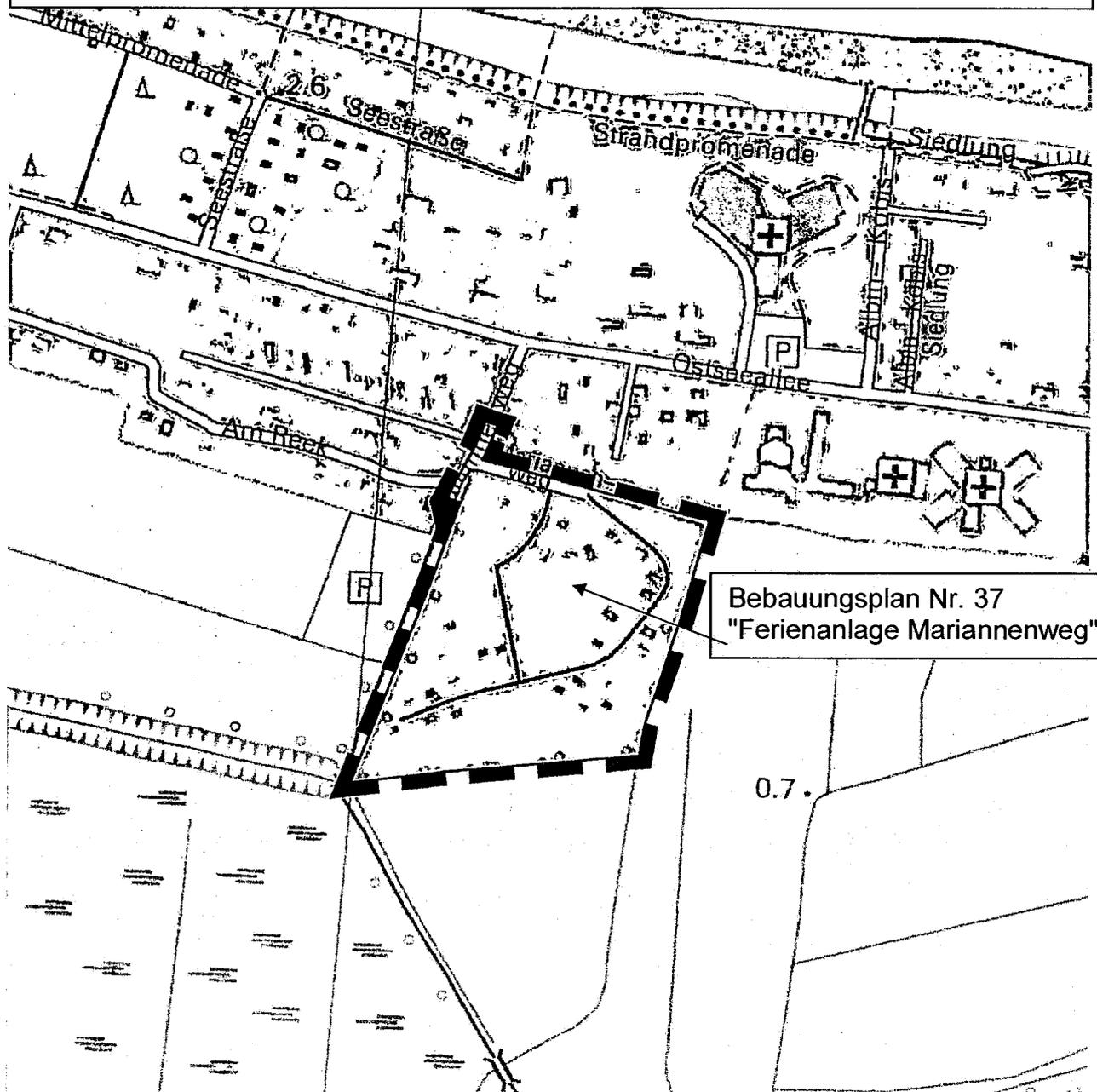
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 06.05.2014

Chr. Schmiedeberg
1. Stellv. des Bürgermeisters



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Übersichtsplan über die Lage des Bebauungsplanes Nr. 37
"Ferienanlage Mariannenweg"



Bebauungsplan Nr. 37
"Ferienanlage Mariannenweg"