



Begründung

Bebauungsplan 40 „Strandklinik“

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Strandklinik“,
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlage und Verfahrensablauf.....	5
2	Planungsanlass und Ziele der Bebauungsaufstellung.....	6
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	6
3.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)	6
3.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011).....	7
3.1.3	Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008).....	7
3.1.4	Flächennutzungsplan (2006).....	7
3.1.5	Landschaftsplan (1998).....	8
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	8
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan	8
3.2.2	Baumschutzsatzung (2013).....	8
3.2.3	Masterplan Boltenhagen 2020 (2007).....	8
3.2.4	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	9
3.2.5	Näch.Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	9
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	9
3.3.1	Bodengutachten	9
3.3.2	Weitere Untersuchungen.....	10
3.3.3	Stellplätze.....	10
4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	11
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	11
4.2	Bebauung und Nutzung.....	11
4.3	Grünordnung	11
4.4	Artenschutz.....	11
5	Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen	13
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.3	Baugrenze und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
5.2	Verkehrsflächen.....	16
5.3	Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung	17
5.3.1	Versorgung.....	17
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung	17
5.3.3	Abfallbeseitigung	18
5.4	Feuerlöscheinrichtungen	18
5.5	Denkmalschutz / Archäologische Denkmale	18
5.6	Immissionsschutz	18

5.7	Gestalterische Festsetzungen	22
5.8	Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung	23
5.8.1	Baumschutz.....	23
5.8.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
5.8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets	25
5.8.4	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Baumschutz	25
5.8.5	Schutzgut Boden	26
5.9	Nachrichtliche Übernahmen , Vermerke und Hinweise	26
5.9.1	Schutz des Mutterbodens.....	26
5.9.2	Archäologische Denkmale und Bodenfunde, Kulturdenkmale	26
5.9.3	Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote.....	26
5.9.4	Baumschutz.....	26
5.9.5	Denkmalschutz.....	27
5.9.6	Hochwassergefahrengebiet und Küstenschutzstreifen	27
5.9.7	Belange der Schifffahrt.....	29
5.9.8	Altlasten, Kampfmittel.....	29
6	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	30
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	30
8	Flächen- und Kostenangaben	30
8.1	Flächenangaben	30
8.2	Kostenangaben	30

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Weiterentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung) eines bereits bebauten Gebietes. Da

- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesgesetz unterliegen sowie
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind,

liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB vor.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Strandklinik" von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. §§ 10 Abs. 3 S. 2 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 15.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am 26.07.2017 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.09.2017 bis zum 02.10.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 28.08.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 18.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.03.2018 bis zum 10.04.2018 während der Öffnungszeiten des Amtes Klützer Winkel nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.02.2018 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 28.02.2018 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 12.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.10.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.10.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden am 08.08.2018 als richtig bescheinigt.

2 Planungsanlass und Ziele der Bebauungsaufstellung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 40 „Strandklinik“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der vorhandenen Strandklinik auf dem Klinikgelände, Ostseeallee 103 (Flur 3, Flurstück 5/68, Gemarkung Tarnewitz). Die im Norden gelegenen Ost- und Westflügel sollen durch Neubauten dahingehend ergänzt, dass die Symmetrie der Gesamtanlage erhalten bzw. weiter unterstrichen wird. Die Vorhabenträgerin möchte eine Betriebserweiterung um ca. 120 Patientenzimmer realisieren sowie in diesem Rahmen Kantine, Ärzte-/Therapeutenzimmer, Gruppentherapie- und Besprechungsräume ausbauen und attraktivieren. In diesem Kontext werden auch die erforderlichen Stellplätze hergestellt. Durch diese Betriebserweiterung möchte die Vorhabenträgerin das medizinische Angebot in Boltenhagen ausbauen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 soll auch die derzeit nach § 34 BauGB genehmigte Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LREP) stellt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar, mit dem Ziel, gleichwertige Lebensverhältnisse im Land und im Vergleich zu nationalen und europäischen Regionen herzustellen.

Das Landesraumentwicklungsprogramm ordnet Boltenhagen dem ländlichen Raum zu und wird als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus sowie auf maritimer Seite als Vorbehaltsgebiet für Tourismus, Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Zudem wird eine Anbindung an das überregionale Straßennetz dargestellt. Im Osten von Boltenhagen werden ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie auf maritimer Seite ein Vorbehaltsgebiet für Fischerei ausgewiesen.

Die ländlichen Räume in Mecklenburg-Vorpommern sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie u.a. einen attraktiven und eigenständigen Leben- und Wirtschaftsraum bilden sowie den Einwohnern einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge ermöglichen (vgl. LREP Kap. 3.1.1). Der Tourismus ist wiederum ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten und soll auch wegen seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung, auch in der Abwägung mit anderen Belangen, besonderes Gewicht beigemessen werden. Ferner sollen natur- und kulturräumlichen Potentiale des Landes erhalten und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. LREP Kap. 4.6).

3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) gibt als überfachliches, überörtliches und zusammenfassendes Planwerk den Handlungsrahmen für eine nachhaltige, den gemeinschaftlichen Interessen dienende räumlich geordnete Regionalentwicklung vor, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotentiale Westmecklenburgs wirtschaftlich entfalten können, die natürlichen Lebensgrundlagen für die Bevölkerung dauerhaft gesichert werden und auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilgebieten hingewirkt wird.

Das RREP stellt Boltenhagen als Siedlungsschwerpunkt, Tourismusschwerpunktraum, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet für den Küsten- und Hochwasserschutz dar. Ferner ist Boltenhagen an das überregionale Straßenverkehrsnetz, und das Bebauungsplangebiet an das bedeutende flächenerschließende Straßennetz sowie an das regional bedeutende Radroutennetz angeschlossen. Mit Abstand zum Plangebiet ist südlich und östlich zudem ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Siedlungsschwerpunkte sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (vgl. RREP Kap. 3.3). In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das [...] regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden (vgl. RREP Kap. 3.1.3). In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung [...] entsprechend zu berücksichtigen (vgl. RREP Kap. 5.3). Der Gesundheits- und Wellnesstourismus soll als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 40 dient insbesondere dem letztgenannten Ziel des RREPs.

3.1.3 Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Westmecklenburg weist für das Bebauungsplangebiet keine Darstellungen auf.

Entlang der Ostseeküste wird jedoch ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dargestellt. Dies führt zur Berücksichtigung von besonderen Schutz- und Maßnahmeerfordernissen (vgl. LRP Karte 3). Hierzu gibt es einen Fachvorschlag zur Neuausweisung eines Europäischen Vogelschutzgebiets (vgl. LRP Karte V).

3.1.4 Flächennutzungsplan (2006)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weist das Bebauungsplangebiet überwiegend als Sondergebiet Klinik aus. Das südöstliche Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht zu ändern. Für die Beurteilung, ob sich die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ergibt, sind die Umstände des Einzelfalls maßgeblich. In diesem Fall wird eine bauliche Erweiterung der Klinik im nördlichen Grundstücksbereichs vorbereitet sowie die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert. Somit ist die Klinikenerweiterung als „Entwicklung“ der bestehenden Nutzung zu verstehen. Der FNP stellt das südöstliche Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar - auf diesen Flächen sind Stellplätze für die Klinikgäste geplant. In einem WA sind Stellplatzanlagen zu Gunsten der Baugebietsbedarfe zulässig. Somit entspricht die geplante Nutzung dem FNP. Die Grundkonzeption des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans wird für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet.

Der Bebauungsplan kann aus dem FNP entsprechend entwickelt werden.

3.1.5 Landschaftsplan (1998)

Der Landschaftsplan (LP) von 1998 mit Änderung von 2004 ist noch nicht in den Flächennutzungsplan übernommen worden und entfaltet deshalb noch keine Verbindlichkeiten für die Behörden.

Der Entwurf von 2004 trifft folgende Aussagen für das Plangebiet zur Thematik Geologie und Boden: Dünensand auf Seesand bzw. Strandwallsand, Standort für spezialisierte und gefährdete Vegetation sowie geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung (vgl. LP Karte 2).

Die Karte zur Hydrologie stellt die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber einem Schadstoffeintrag für das gesamte Gemeindegebiet als hoch sowie den Geschützteitsgrad des obersten Grundwasserleiters als ungeschützt dar (vgl. LP Karte 3).

Die Karte zum Landschaftsbild kennzeichnet das Plangebiet als Siedlungsgebiet (vgl. LP Karte 4).

Das Entwicklungskonzept des LP-Entwurfs trifft keine Aussagen zum Plangebiet selbst, stellt aber die Strandpromenade als zu erhaltende Wegeverbindung dar (vgl. LP Karte 5).

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Für das Bebauungsplangebiet liegt derzeit noch kein bestehender Bebauungsplan vor. Das bestehende Klinikgebäude wurde nach § 34 BauGB genehmigt.

3.2.2 Baumschutzsatzung (2013)

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung oder Pflege und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wie zum Beispiel Lärm, Niederschläge oder Schadstoffimmissionen, zur Erhaltung eines artenreichen Pflanzbestandes als Lebensraum für die Tierwelt sowie zum Schutz vor Wind / Bodenerosionen hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen eine Baumschutzsatzung erlassen.

In dieser sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, Einzelbäume der Gattungen Eibe (Taxus) und Stechpalme (Ilex) mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, mehrstämmige Bäume (sofern einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist) sowie Kiefern (Pinus) mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm geschützt – Ausnahmen und Befreiungen können mit Nebenbestimmungen, wie Kompensationsmaßnahmen nach § 7 der Baumschutzsatzung, versehen werden.

Im Kapitel 4.3 wird beschrieben, welche Bäume im Plangebiet durch die Baumschutzsatzung geschützt sind.

3.2.3 Masterplan Boltenhagen 2020 (2007)

Der Masterplan Boltenhagen 2020 (MPB) soll Handlungsanleitungen geben, die helfen, zukünftigen Entwicklungen adäquat zu begegnen. Hierfür beschreibt der Masterplan einen „Roten Faden“ für die Ortsentwicklung mit Empfehlungscharakter. Als übergeordnete Ziele der eigentlichen Ortsentwicklung werden u.a. das Selbstverständnis des Ostseebades als touristische Destination, die Positionierung Boltenhagens in den Angebotskategorien Gesundheitsvorsorge, Wellness, Wasser, Luft sowie die Vermarktung als Seeheilbad Boltenhagen genannt (vgl. MPB S.6). Als konkretere Handlungsempfehlungen (vgl. MPB S. 74) werden bspw. das Anstreben eines breit aufgestellten Angebots-Mix aus medizinischen, therapeutischen [...] Dienstleistungen sowie eine generelle Qualitätssteigerung der Angebote aufgeführt, während der sog. Gesundheits-Tourist als eine von vier Zielgruppen dargestellt wird (vgl. MPB S. 80).

3.2.4 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt randlich zum FFH-Gebiet 1934-302 "Wismarbucht" und dem Vogelschutzgebiet (SPA), DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2031-301 „Klützer Winkel“ kann aufgrund der großen Entfernung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG resp. Art. 6 FFH- Richtlinie (RL) ist zu beurteilen, ob ein Projekt oder Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann bzw. das Natura 2000- Gebiet als solches beeinträchtigt und insofern mit den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes unverträglich ist. Hierbei kommt der Bestimmung der Erheblichkeit bzw. der Erheblichkeitsschwelle von Beeinträchtigungen eine zentrale Bedeutung zu. Für die Beurteilung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung vorhanden ist, werden die vorhabenspezifisch möglichen Wirkfaktoren mit den Erhaltungszielen der Schutzgebiete abgeglichen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit vom Büro Landschaftsplanung Jacob (Stand: 11. Juli 2018) durchgeführt, um potentielle Beeinträchtigungen des Bebauungsplans auf die genannten Gebiete zu beurteilen. Die FFH-Vorprüfung ist in den grünordnerischen Fachbeitrag inkludiert.

Die Vorprüfung schließt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bebauungsplans auf das FFH-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen aus. Da das Vorhaben vollständig außerhalb der Natura 2000-Schutzgebiete durchgeführt wird, wird nicht direkt in die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes oder in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der FFH Anhang II Arten oder Habitate der nach Art. 4 Vogelschutz-Richtlinie eingegriffen. Im Rahmen der Auswirkungsprognose wurde festgestellt, dass die Anlage, der Bau und Betrieb der Strandklinik, zu keiner Verschlechterung der Erhaltungszustände der geschützten Arten, Habitate und Lebensraumtypen führt. Summations- und Kummulationseffekte mit touristischen Projekten auf Grund der Besonderheiten im Betrieb und das Verhalten sind nicht anzunehmen.

Somit stehen Belange des Natura 2000-Schutzes dem Bebauungsplan 40 nicht entgegen. Eine Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.2.5 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Das Bebauungsplangebiet liegt in keiner naturschutzrechtlich o.ä. geschützten Fläche. Im Nordosten grenzt jedoch das in östliche Richtung verlaufende Naturschutzgebiet Tarnewitzer Huk (N 275) direkt an den Geltungsbereich an. Gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope treten im Plangebiet nicht auf.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Bodengutachten

Ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstelltes Bodengutachten zeigt auf, dass unterhalb der Geländeoberkante im Bereich der geplanten Anbauten und Parkplatzflächen zunächst Auffüllungen anstehen, die überwiegend von mitteldichten Sanden unterlagert werden. Im Bereich der zukünftigen Parkplatzflächen wurde zwischen den Auffüllungen und den gewachsenen Sanden örtlich eine ehemalige Oberbodenschicht erkundet.

Das Grundwasser korrespondiert voraussichtlich mit den Wasserständen in der Ostsee und wurde während der Feldarbeiten in Tiefen zwischen ca. + 0,5 m über Normalhöhennull (NHN) und - 0,4 m NHN angetroffen. Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben mit einem leichten Nord-Süd-Gefälle: die Freiflächen haben eine Höhe zwischen 3,54 m im Nordwesten und 1,55 m NHN im Süden. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes liegt in einer Höhe von 3,22 bis 3,28 m NHN.

Die Anbauten können in den mitteldichten Sanden auf Streifen- und Einzelfundamenten oder auf einer durchgehenden Bodenplatte flach gegründet werden. Der Austausch von in Grün-

dungsebene anstehenden, nicht tragfähigen Böden und eine Nachverdichtung von locker gelagerten Sanden wird dabei vorausgesetzt.

Für den erforderlichen Bodenaustausch können die Baugrubenseiten voraussichtlich geböschst ausgeführt werden. Es sind die Hinweise der DIN 4123 und 4124 zu beachten.

Die erforderlichen Baugruben/Fundamentgräben schneiden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in das Grundwasser ein. Eine Abdichtung der erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser kann aufgrund des Bemessungswasserstandes der Ostsee von + 3,2 m NHN ggf. erforderlich werden.

Auf den Verkehrsflächen kann ein erforderlicher Austausch der anstehenden Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden. Ggf. können diese auch verbleiben, wenn eine ausreichende Nachverdichtung möglich ist.

Die erkundeten gewachsenen Sande sind für eine Versickerung grundsätzlich geeignet. Bei der Planung der Versickerungsmulden ist zu beachten, dass der Abstand zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und der Unterkante Mulde (Sickerraum) mindestens 1 m betragen muss.

Gemäß der durchgeführten Schadstofferkundung im Bereich der Anbauten weisen die Auffüllungen ohne anthropogene Beimengungen keine entsorgungsrelevanten Schadstoffverunreinigungen auf und können voraussichtlich uneingeschränkt verwertet werden. In den Auffüllungen mit anthropogenen Beimengungen wurden lediglich leicht erhöhte Gehalte an TOC (Total Organic Carbon) analysiert. Dies hat voraussichtlich eine Einstufung in die Einbauklasse 1 zur Folge.

Die Auffüllungen im Bereich der Stellplatzflächen sind voraussichtlich nach den Ergebnissen der orientierenden Erkundung aufgrund des erhöhten PAK-Gehaltes (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) in die Einbauklasse 2 gemäß LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) einzustufen.

3.3.2 Weitere Untersuchungen

Zudem wurden im Kontext des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungsnachweis und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die entsprechenden Ergebnisse sind in den Kapitel 5.3.2 sowie 5.6 aufgeführt sowie in die Planungen eingepflegt worden.

3.3.3 Stellplätze

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes erfolgt unter Berücksichtigung des Einzelfalls. Zur Bestimmung des durch die Klinikerweiterung verursachten Mehrbedarfs an Stellplätzen wurden in Absprache mit der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Nordwestmecklenburg Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock zur Orientierung herangezogen. Diese Richtzahlen werden bei einer Bauantragsprüfung zur Beurteilung des Vorhabens gemäß § 49 Abs. 1 LBauO M-V („notwendige Stellplätze sind herzustellen“) verwendet.

Die Strandklinik Boltenhagen ist aufgrund ihres ausgeübten Therapieschwerpunkts als ‚Kuranstalt‘ gemäß Nr. 7.4 der Richtzahlen für Stellplatzbedarf der Hansestadt Rostock zu bewerten. In diesem Sinne soll ein Stellplatz für zwei bis vier Betten hergestellt werden. Da die bestehende Nutzung bereits inklusive der entsprechenden Stellplätze genehmigt ist, gilt es an dieser Stelle den Stellplatzbedarf für die Klinikerweiterung zu ermitteln: Es werden ca. 120 neue Betten angestrebt, sodass rechnerisch ein Bedarf von 30 – 60 Stellplätzen entsteht.

Auf Grundlage von Erfahrungen im Klinikbetrieb und des tatsächlichen Bedarfes von Patienten realisiert die Vorhabenträgerin im Rahmen der Klinikerweiterung 80 neue Stellplätze auf der südlichen Grundstückshälfte. Somit werden sowohl die Richtzahlen eingehalten als auch § 49 der Landesbauordnung entsprechend berücksichtigt.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück Ostseeallee 103 (Flur 3, Flurstück 5/68, Gemarkung Tarnewitz) sowie einen nördlich in das Grundstück einkragenden Teil des Flurstücks 8. Zudem wird das Plangebiet begrenzt durch

im Norden: die parallel hierzu verlaufende Strandpromenade,

im Osten: die angrenzende Straße Albin-Körbis-Siedlung,

im Süden: die Ostseeallee und eine Bushaltestelle,

im Westen: das benachbarte Flurstück 5/41.

Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 2,2 ha auf.

4.2 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück wird derzeit bereits zu Zwecken der Strandklinik genutzt. Bauliches Element ist die recht zentral stehende, fünfgeschossige Strandklinik, die aus drei symmetrischen Flügeln besteht, welche über ein rundlichen Bau miteinander verbunden sind. Dieser wird dominiert durch einen gläsernen Hochpunkt. Die beiden nördlichen Flügel haben ein auskragendes Erdgeschoss, in welchem sich derzeit das Klinik-Restaurant sowie Gruppentherapie-räume befinden. Südlich und Südwestlich des Gebäudes sind Stellplätze angesiedelt, während eine östliche Fläche sowie die nördlichen Bereiche als private Grün- bzw. Erholungsfläche ausgestaltet sind.

4.3 Grünordnung

Das Plangebiet wird vorrangig von Biotoptypen der Siedlungs- und Grünflächen geprägt. Neben den Gebäuden, Verkehrsflächen und Wegen nehmen großflächige intensiv gepflegte Zierrasen und Ziergehölze als Parkanlage die Flächen ein. Im Westen bildet ein naturnäher entwickelter Gehölzstreifen die Abgrenzung zum Nachbargrundstück. Im Osten befindet sich ein zur Aufnahme und Versickerung von Regenwasser ausgemuldeter Bereich, der sich nicht wesentlich von den anderen Flächen der Grünanlage unterscheidet.

Das Gelände ist durch einen mittelalten Baumbestand geprägt. Von besonderer Bedeutung sind die Bäume, die an der westlichen Grenze den Übergang zu den angrenzenden Baumbeständen bilden, die größere Ahornreihe und einige Einzelbäume an der Strandpromenade, der Baumbestand an der Ostseestraße und eine Eichengruppe im Eingangsbereich. Darüber hinaus ist ein Bestand jüngerer Bäume, darunter Ulmen und Kiefern vorhanden. Der Baumbestand ist überwiegend in einem guten Erhaltungszustand.

4.4 Artenschutz

Für den Bebauungsplan erfolgte eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben für die betreffenden Artengruppen. Durch die Vorhabenrealisierung sind Flora und Fauna von

- baubedingten Auswirkungen (Tötungen von Tieren, die sich im Baufeld aufhalten, temporärem Verlust von Biotopflächen durch Baustelleneinrichtungsflächen sowie baubedingten Störungen durch Lärm, Erschütterung und Licht),
- anlagenbedingten Auswirkungen (Flächenbeanspruchungen und hierdurch Verlust bzw. Umnutzung von Habitaten) sowie
- betriebsbedingten Auswirkungen (geringfügige Zunahme der anthropogenen Störungen durch Lärm- und Lichtwirkungen)

betroffen. Eine Relevanz ergibt sich hierbei für Fledermäuse und Brutvögel.

Fledermäuse

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück weist mit reichlich Gehölzaufwuchs und mehreren Bunkern geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse aus. Dort wurden im Jahr 2016 folgende Arten vorgefunden: Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhauffledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus. Im Gegensatz hierzu wird das Gelände der Strandklinik intensiv genutzt und bietet neben Büschen und Bäumen wenig qualitative Habitatstrukturen. Im Bestandsgebäude der Klinik sind keine sichtbaren Einfluglöcher oder Nischen zu finden, während auch in den Bäumen keine Höhlungen festgestellt wurden. Bis auf zwei Pappeln handelt es sich bei den zu fallenden Bäumen um einen jüngeren Baumbestand mit Stammdurchmessern bis 30 cm. Diese Bäume besitzen keine Eignung für Fledermausquartiere. Gegebenenfalls vorhandene kleinere Tagesquartiere in den Pappeln können nicht ausgeschlossen werden. Da Fledermäuse einen großen Aktionsradius haben, ist ein zumindest temporäres Vorkommen im Plangebiet nicht auszuschließen. Jagdaktivitäten sind insbesondere von Zwerg- und Mückenfledermäusen im Gehölzbestand an der Strandpromenade sowie in den Baumreihen an der westlichen Grundstücksseite zu erwarten. Diese Gehölze befinden sich außerhalb des Eingriffsbereichs und werden nicht beeinträchtigt. Die Rasenflächen mit Einzelbaumbestand besitzen nur eine geringe Eignung als Jagdrevier.

Brutvögel

Der überwiegende Anteil der potentiell vorkommenden Arten an Brutvögeln zeigt keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum und sucht sich jährlich neue Reviere. Durch die Lage inmitten vorhandener Bebauung ist nur mit Arten zu rechnen, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind und sich bezüglich der akustischen und visuellen Störungen unempfindlich zeigen. Das Plangebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeiten. Eine Bedeutung als Rastgebiet ist wegen der sehr geringen Flächengröße und der Lage im Siedlungskontext unwahrscheinlich. Potentiell vorkommende gehölz- und gebüschbrütende Vogelarten im Plangebiet sind Amsel, Birkenzeisig, Bluthänfling, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Fitis, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Gimpel (Rote Liste MV: 3), Grünling, Heckenbraunelle, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Mönchgrasmücke, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp. Des Weiteren könne auch einzelne Gehölz- bzw. Nischenbrüter im Baumbestand vorkommen, wie Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Kohlmeise, Star und Waldkauz. Generell ist ein Vorkommen von gebäudebrütenden Arten an der Strandklinik potenziell möglich. Hierzu gehören Hausrotschwanz, Bachstelze und Star. Bis auf den Gimpel sind alle potenziell vorkommenden Vogelarten ungefährdet und befinden sich in Mecklenburg-Vorpommern in einem günstigen Erhaltungszustand. Es sind Arten, die auch im Siedlungsbereich vorkommen können und hier vorwiegend in den Gehölzen oder den bodennahen Staudenfluren brüten. Gebäudebrütende Arten können nicht ausgeschlossen werden.

Der Gimpel als einzige potenziell vorkommende und in Mecklenburg-Vorpommern gefährdete Art brütet als Freibrüter in Gebüsch oder Gehölzen. Sein Gefährdungsstatus begründet sich in den allgemeinen Veränderungen der Waldbewirtschaftung. Der Gimpel bevorzugt Nadel- und Mischwälder, Fichtenanpflanzungen, kommt aber auch in Gärten und Parks vor, sofern Gebüsch und dichte Hecken vorhanden sind.

Durch folgende Vermeidungsmaßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BNatSchG) vermieden werden:

- zeitliche Beschränkungen bei der Entfernung von Bäumen und Gebüsch während der Brut- und Aufzuchtzeit von Gebüschbrütern (1. März bis 30. September)
- Baubeginn der Anbauten außerhalb der Brutzeiten von Gebäudebrütern (1. März bis 31. Juli)

Eine Tötung von Tieren ist demnach ausgeschlossen, da Gehölzschnitt und Baubeginn außerhalb der Brutzeit stattfinden bzw. Brutvögel frühzeitig vergrämt werden sowie Fledermäuse während des Gehölzschnittes in ihrem Winterquartier sind. Von dem Vorhaben gehen keine signifikant höheren Störungen aus, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen können. Auch die bau- und betriebsbedingten Störungen führen nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der betroffenen Arten, da diese einerseits durch die Vorbelastung daran gewöhnt sind und andererseits während der Bauzeit in benachbarte Flächen ausweichen können. Die Zerstörung potentieller Ruhestätten erfolgt zu einer Zeit, wo keine Nutzung durch Fledermäuse oder Gebüschbrüter stattfindet. Da nur geringfügiger Baumbestand entnommen wird, bleibt die ökologische Funktion der entsprechenden Habitate im räumlichen Zusammenhang für die potentiell vorkommenden Arten weiterhin erhalten. Zudem sind in der Umgebung innerhalb der Aktionsradien der Arten ausreichend weitere geeignete Strukturen vorhanden, in welche die Tiere ausweichen können: dies ist auch für den nach der Roten Liste gefährdeten Gimpel zu erwarten.

Deshalb sind darüber hinaus keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

5 Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Betriebserweiterung erfolgt durch eine symmetrische Verlängerung der nördlich liegenden West- und Ostflügel. Der Westflügel wird größtenteils durch Aufstockung der bereits durch das auskragende Erdgeschoss überbauten Fläche erfolgen, sodass hier nur in geringem Maße Freifläche in Anspruch genommen wird. Die Erweiterung des Ostflügels erfolgt überwiegend auf bislang un bebauter Fläche. Die beiden Erweiterungsbauwerke orientieren sich an der Höhe des baulichen Bestands (exklusive des gläsernen Hochpunkts), so dass die Blickbeziehungen vom Strand landeinwärts, die vom vorhandenen Baumbestand entlang der Verzehrdüne maßgeblich beeinflusst werden, nicht beeinträchtigt werden.

Der Mehrbedarf an Stellplätzen wird ausschließlich südlich der Ost- und Westflügel hergestellt. Die nördliche Grundstücksfläche soll nicht zur Deckung von Stellplatzbedarfen herangezogen werden, sondern weiterhin den Patienten zu Aufenthaltszwecken dienen.

Im Erdgeschoss des Westflügels wird ein Ausbau der bestehenden Kantine erfolgen, während im Erdgeschoss des Ostflügels Arzt- und Therapeutenzimmer untergebracht werden. Die vier anschließenden Stockwerke werden durch 15 Patientenzimmer je Flügel und Stockwerk bespielt, während die Gruppentherapieräume in die beiden Staffelgeschosse verlegt werden. Hierdurch soll allen Patienten der Blick auf die Ostsee ermöglicht werden.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet – Reha-Klinik

Um die Betriebserweiterung planungsrechtlich abzusichern, wird das Plangebiet in seiner Gesamtheit als „Sonstiges Sondergebiet – Reha-Klinik“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, die vorhandene Nutzung planungsrechtlich abzusichern und fortzuentwickeln.

Das Sondergebiet Reha-Klinik dient der Unterbringung einer Reha-Klinik.

Die Ostseeküste eignet sich aus klimatischen und landschaftlichen Gründen gut zur Erholung und Regeneration im Rahmen einer medizinischen Rehabilitation. Deshalb sind Einrichtungen und Anlagen

- zur medizinischen und therapeutischen Betreuung,
- zur Unterbringung und Verpflegung von Patienten (z.B. Patientenzimmer, Cafeteria, Küche, Kühlräume),
- des Klinikbetriebes und der Klinikverwaltung,

- für Dienstleitungen und Versorgung, die den vorgenannten Einrichtungen dienen (z.B. Reinigungsdienst, Gebäudeservice),
- für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke (z.B. Kapelle), sofern sie dem Klinikbetrieb zugeordnet sind, sowie
- Stellplätze und Garagen zulässig.

Ausschluss von Nutzungen

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig, mit Ausnahme der in der Planzeichnung als Fläche mit Ausschluss von Stellplätzen und Garagen festgesetzten Bereiche. Durch den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im Norden des Plangebiets sollen einerseits qualitative Freiflächen für die Patienten gesichert sowie andererseits das Heranrücken von Stellplätzen an die Strandpromenade und die Ostsee aus Gründen der Aufenthaltsqualität und des Ortsbildes verhindert werden. Aufgrund der Ausweisung eines Sondergebietes „Reha-Klinik“ sowie eines hiermit implizierten Bedarfs an Stellplätzen ist eine Überschreitung der GRZ zur Herstellung von Stellplätzen nach § 19 (4) S. 3 BauNVO bis 0,7 erforderlich.

Werbeanlagen sollen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Nutzungen lenken. Werbeanlagen können hierbei sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine maßgeblich über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, den städtebaulichen Charakter und die spezielle Lage berücksichtigen und sich unterordnen. Aus diesen Gründen werden an dieser prädestinierten Stelle in der Nähe zur Ostsee Regelungen zu Größe und Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten der einzelnen Werbeanlagen und zum Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht aufgenommen. Das berechnete Interesse des Gewerbetreibenden an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt:

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.
- (2) Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- (3) In den in der Planzeichnung als Ausschluss von Stellplätzen und Garagen festgesetzten Flächen sind auch Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet Klinik wird durch die Grundfläche, die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlage sowie teilweise durch die Festsetzung von Vollgeschossen definiert. Die Festsetzungen erfolgen einerseits bestandsorientiert sowie andererseits angelehnt an das Konzept zur Klinikenerweiterung. Insbesondere das Höchstmaß der Gebäudehöhe orientiert sich an dem Bestandsgebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)

Um das bestehende Gebäude sowie die Erweiterungsabsichten der Strandklinik realisieren zu können, soll Planungsrecht geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist hierbei die nördlichen Flächen von einer Bebauung freizuhalten, die südlichen Flächen für Stellplätze zu nutzen sowie den Gebäudebestand symmetrisch zu ergänzen.

Für eine langfristige Flexibilität bzgl. der baulichen Nutzung des Grundstücks werden ein an den baulichen Strukturen orientiertes Baufenster sowie eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die GRZ von 0,4 wird damit begründet, dass eine Klinik aus seiner Funktion und

Nutzung heraus sowohl ausreichend Stellplätze als auch Freiräume für die Patienten bereitstellen muss. Dies wird durch die festgesetzte GRZ sichergestellt.

Nach § 19 (1) BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nach § 19 (4) BauNVO sind u.a. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit in der GRZ zu berücksichtigen. Nach § 19 (4) S. 2 BauNVO dürfte die zulässige Grundfläche zusätzlich durch die genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Aufgrund der Ausweisung eines Sondergebietes „Klinik“ sowie eines hiermit implizierten Bedarfs an Stellplätzen für Personal, Patienten und Gäste ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) S. 3 BauNVO bis 0,7 für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Gebäudehöhe

Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die Blickbeziehungen vom Strand landeinwärts, die vom vorhandenen Baumbestand entlang der Verzehrdüne maßgeblich beeinflusst werden, nicht durch heranrückende Gebäude zu beeinträchtigen.

Die Höhe der Oberkante der geplanten Gebäudeerweiterung orientiert sich deshalb am Bestandsgebäude (22,88 m ü NHN). Um etwas Spielraum im Rahmen der Bauausführung zu ermöglichen, wird in diesem Kontext die Oberkante der baulichen Anlage auf 23,0 m NHN sowie der gläserne Hochpunkt in der Baukörpermitte bestandskonform mit 25,5 m NHN festgesetzt.

Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe in Metern über NHN wird als Oberkante des höchsten Punktes der Dachhaut definiert.

Vollgeschosse

Generell trifft die Planzeichnung des Bebauungsplans vertikale Festsetzungen durch die Verwendung einer maximalen Gebäudehöhe, da hierdurch die Blickbeziehungen vom Strand optimal gesichert werden können.

Für das nördliche Baufenster, welches die auskragenden Erdgeschossbereiche des West- und Ostflügels beinhaltet, sind exakte Höhenfestsetzungen nicht angemessen, da diese als untergeordnet zur Hauptanlage wahrgenommen werden. Um diesen optischen Eindruck zu wahren, wird für das Baufenster die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf ein Vollgeschoss begrenzt. Hierdurch werden die derzeitigen und zukünftig geplanten Nutzungen nicht eingeschränkt, sondern vielmehr langfristig abgesichert, da bspw. eine Anhebung der Deckenhöhe zur Installation von technischen Anlagen (bspw. zur Belüftung oder aus Brandschutzgründen) planungsrechtlich möglich ist.

Oberkante Rohfußboden

Die Oberkante Rohfußboden umschreibt die Oberkante des für die Statik notwendigen Bauteils (hier: die Betondecke des Erdgeschosses). Der Estrich gehört zum Belag und wird zur Oberkante Fertigfußboden mitgerechnet.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes (siehe Kapitel 5.8.6) sind Gebäude mit der Oberkante Rohfußboden auf einer Höhe von mindestens 3,22 m NHN herzustellen. Hierdurch wird einerseits die niedrigste Bestandshöhe aufgegriffen und andererseits die Empfehlung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zur Minimierung der Hochwassergefahren berücksichtigt.

5.1.3 Baugrenze und überbaubare Grundstücksfläche

Von der Ostseeallee betrachtet ist eine kleinteilige Bebauung zur Ostsee hin gebietsprägend. Die Strandklinik sowie die südöstlich gelegene Ostseeklinik stellen als große Baukörper bezogen auf die Nachbarbebauung städtebauliche Unikate dar. Die damaligen Entwurfsverfasser der Strandklinik haben mit der städtebaulichen Struktur schlüssig gehandelt und eine

einzelne Stirnseite zur Ostseeallee orientiert, während zwei weitere Stirnseiten, durch einen offenen Innenhof getrennt, zur Ostsee zeigen. Mit dieser Struktur wird die Wichtigkeit der Gesamtanlage abgefangen, so dass sich diese in die kleinteilige Struktur in der Umgebung einfügen kann. Die geplante Betriebserweiterung greift diesen behutsamen Umgang auf, indem die zwei nördlichen Gebäudeschenkel symmetrisch zur Ostsee hin erweitert werden.

Baugrenze

Um die sich in die Nachbarschaft einfügende Struktur auch zukünftig planungsrechtlich abzusichern, wird ein Baufenster festgesetzt, welches den fünfgeschossigen Bestandsbau sowie die geplante Klinikerweiterung umfasst. Ergänzend werden der bestehende bauliche Hochpunkt sowie die ausragenden eingeschossigen Elemente durch weitere Baugrenzen einzeln gesichert. Da ein umgebender städtebaulicher Zusammenhang fehlt, ist eine Festsetzung mittels Baulinie nicht erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich aus den genannten Gründen stark an der Bestandsbebauung sowie den Planungen zur Betriebserweiterung. Um eine gewisse Flexibilität im Plangebiet hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und Gestaltung zu gewährleisten, ist die überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von zumeist 3 m zu den Außenwänden des Bestands und zur Planung festgesetzt. Der Abstand von 3 m wird von den ausragenden Gebäudestrukturen bemessen. Lediglich an den geplanten Neubauten wird zur westlichen und östlichen Grundstücksseite ein Abstand des Baufensters zur geplanten Bebauung von 2 m festgesetzt, um die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr sicherzustellen. Hierdurch wird zudem Rücksicht auf die angrenzenden Nachbarn genommen.

Auch die überbaubare Grundstücksfläche des baulichen Hochpunkts wird mit einem Abstand von zusätzlich 3 m zum Bestand festgesetzt; einerseits um die städtebauliche Funktion als Landmark planungsrechtlich zu sichern und andererseits um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung zu bewahren.

Konsequenterweise orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche zwischen den beiden nördlichen Gebäudeflügeln ebenso mit einem 3 m-Abstand an den bestehenden Bauteilen. Der derzeitige offene Innenhof wird mit in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen, da dieser maximal eingeschossig überbaut werden darf und dies als städtebaulich untergeordnet zur Gesamtanlage wahrgenommen und bewertet wird.

Durch diese Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird ein kleiner Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen gewahrt. Dennoch wird die für die Nachbarschaft verträgliche städtebauliche Kubatur erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Der Freiflächenanteil wird durch die Festsetzungen zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen, von Flächen mit Bindung zur Baumerhaltung sowie zur GRZ geregelt.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist vollständig über die Ostseeallee erschlossen. Zusätzliche Straßen sind nicht erforderlich, während auf dem Grundstück die interne Erschließung sowie Rettungswege vorgehalten werden.

Ruhender Verkehr

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. In der Planzeichnung sind im nördlichen Bereich Flächen festgesetzt, in denen Stellplätze und Garagen ausgeschlossen sind. Wie bereits in Punkt 5.1.1 dargestellt, sollen hierdurch einerseits qualitative Freiflächen für die Patienten gesichert sowie andererseits das Heranrücken von

Stellplätzen an die Strandpromenade und die Ostsee aus Gründen der Aufenthaltsqualität und des Ortsbildes verhindert werden.

Wie unter Kapitel 3.3.3 aufgeführt wird, werden im Rahmen der Vorhabenrealisierung 80 neue Stellplätze in der südlichen Grundstückshälfte geschaffen.

5.3 Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung

5.3.1 Versorgung

Das Plangebiet ist mit Wasser, Strom und Gas versorgt. Zusätzliche Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht festzusetzen.

Das Versorgungsunternehmen für Wasser ist der Zweckverband Grevesmühlen, für Strom ist dies EON sowie für Gas ist dies die RWE Group.

Telekommunikationseinrichtungen werden von den Anbietern der Telekommunikationsdienstleistungen vorgehalten.

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserkanalisation ist an die Abwasseranlage der Gemeinde angeschlossen; somit ist die Abwasserbeseitigung für das Grundstück sichergestellt.

Für die Klinikerweiterung wird das bestehende Grundleitungssystem auf dem Grundstück durch neue Schmutzwasserleitungen ergänzt, um die aus dem Neubau zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen. Die Leitungen werden auf dem Grundstück zusammengeführt und an den öffentlichen Schmutzwasserkanal innerhalb der Ostseeallee angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Eine Entsorgung des Regenwassers über öffentliche Anlagen ist nicht möglich, sodass das gesamte Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf Grundstücken ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind unter Beachtung der Festlegungen der DWA- A 138 und nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen.

Das auf der Dach- und Hoffläche anfallende Regenwasser wird, teilweise über eine Sickerleitung, in die östlich gelegene Sickermulde geführt. An diese ist ein Überlauf angeschlossen, der das Grundstück in südlicher Richtung verlässt, unter der Straße durchgeführt wurde und in einen weiteren Entwässerungsgraben mündet. Für die Gebäudeerweiterungen des Ost- und Westflügels wird das anfallende Regenwasser in ein neues Grundleitungssystem eingeleitet. Diese Grundleitung wird an der nördlichen Grundstücksgrenze ebenfalls als Sickerleitung ausgeführt und der östlichen Entwässerungsmulde zugeführt. Somit kommt das gesamte Regenwasser von den Dach- und Hofflächen in der Mulde an, bis auf die Menge, die innerhalb der Sickerleitungen bereits versickert. Da der Mindestabstand von einem Meter zwischen Unterkante Mulde und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (s. Kapitel 3.3.1) aufgrund der Lage der Bestandsleitungen nicht eingehalten werden kann, ist der Mulde ein Filterschacht vorzulagern. Dieser übernimmt die entfallende Funktion der Bodenschicht, potentielle Schadstoffe im Regenwasser herauszufiltern.

Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser wird durch ein Öko-Sickerpflaster direkt zur Versickerung gebracht. Die Stellplatzerweiterung wird in gleicher Weise ausgeführt, so dass das dort anfallende Niederschlagswasser ebenso lokal versickert. Aufgrund der Parkplatzerweiterung wird die Entwässerungsmulde verlegt und angepasst: der vorhandene Überlauf wird weiter in Betrieb bleiben.

Der rechnerische Entwässerungsnachweis zeigt für das Klinikgrundstück (Bestand und Neubau) bei Berücksichtigung eines fünfjähriges Regenereignisses gemäß der DWA-A 138 auf, dass die geplante Rigolenlänge knapp 25% größer als notwendig (480 m statt 370,5 m) sowie die Entwässerungsmulde ausreichend (44,0 m³ statt der benötigten 43,7 m³) dimensioniert ist.

Das Niederschlagswasser wird unter Beachtung der DWA- A 138 und den gültigen Regeln der Technik versickert. Die Oberflächenentwässerung wird ohne Beeinträchtigung der Nachbarn sichergestellt.

5.3.3 Abfallbeseitigung

Die Restmüllbeseitigung erfolgt nach Bedarf über die Fa. Veolia, während die Entsorgung von Papier und gelber Tonne regulär nach dem Abfallkalender erfolgt.

5.4 Feuerlöscheinrichtungen

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Ostseebad Boltenhagen sichergestellt. Zurzeit stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans drei Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung. Unter Beachtung des Regelwerks des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Arbeitsblatt 405 ist bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Auf Grund von Angaben des Zweckverbands Grevesmühlen, ist bei den Löschwasserentnahmestellen eine Leistung von < 96 m³/h anzunehmen. In diesem Sinne ist die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert.

5.5 Denkmalschutz / Archäologische Denkmale

Gemäß der Denkmalliste der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden. In direkter Nachbarschaft sind die Hausnummern 1-10 der Straße Albin-Körbis-Siedlung als Gesamtanlage geschützt. Dies bedeutet, dass alle Maßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umgebung genehmigungspflichtig im Sinne des § 7 (1) Nr. 1 und 2 DSchG M-V sind.

5.6 Immissionsschutz

Zur planungsrechtlichen Absicherung zum Schutz vor lärmbedingten Umweltbeeinträchtigungen ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Diese setzt sich zum einen mit den Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm auf das Plangebiet auseinander und beurteilt zum anderen die schalltechnischen Auswirkungen der durch die Strandklinik in der umliegenden Nachbarschaft verursachten Immissionen. Ferner wurde der Einfluss des naheliegenden Ostseestrandes auf das Plangebiet sowie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen untersucht.

Straßenverkehr

Für die schalltechnische Beurteilung der Straßenverkehrsimmissionen auf das Plangebiet wird die Nutzungseinstufung „Krankenhäuser, Schulen, Alten- und Kurheime“ gemäß der 16. BImSchV sowie hilfsweise „allgemeines Wohngebiet“ nach DIN 18005 abgestellt. In der DIN-Vorschrift sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte, getrennt für den Tag (6-22 Uhr) und die Nacht (22-6 Uhr), angegeben.

Zur Ermittlung der Immissionen durch den Straßenverkehr auf die Plangebäude wurden die Straßenverkehrszahlen der Ostseeallee von der Prognose 2015 herangezogen. Zur sicheren Seite wurden die Straßenverkehrszahlen mit einem Zuschlag von jährlich 1 % bis ins Jahr 2030 beaufschlagt.

Die Berechnungen der Verkehrslärmuntersuchung für den Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) zeigen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten wird. Die Prognose weist einen maximalen Beurteilungspegel von 50 dB(A) aus. Dieser liegt 5 dB unter dem Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und 7 dB unter dem Grenzwert der 16. BImSchV für Krankenhäuser, Schulen, Alten- und Kurheime.

Im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) werden weder Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) noch Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser, Schulen, Alten- und Kurheime (47 dB(A)) prognostiziert. Der höchste Beurteilungspegel im Nachtzeitraum beträgt 42 dB(A) und unterschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 damit um 3 dB und die Grenzwerte der 16. BImSchV um 5 dB.

Im Tag- und Nachtzeitraum werden damit unter Berücksichtigung der Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2030 an allen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser, Schulen, Alten- und Kurheime sicher eingehalten.

Gewerbe

Durch den Betrieb der Strandklinik Boltenhagen inklusive der geplanten Erweiterung im Nordwesten und Nordosten ist von folgenden relevanten Schallquellen, die auf die umgebende Wohnbebauung, auszugehen:

- Haustechnik
- Parkplatznutzung durch Mitarbeiter und Patienten inkl. Pkw-Zu- und Abfahrten über das Betriebsgelände
- Anlieferverkehr (inkl. Verladegeräusche) und Abfallentsorgung
- Sonstige Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände

Bei der schalltechnischen Beurteilung von gewerblichen Betrieben ist die DIN 18005 Teil 1 anzuwenden. Jedoch unterscheiden sich die Orientierungswerte der DIN 18005 mit Ausnahme der Werte für Kerngebiete nicht von den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Zudem wird die TA Lärm als Konkretisierung der DIN 18005 betrachtet, da in ihr beispielsweise auch Ruhezeitenzuschläge, Spitzenschallpegel, die lauteste Nachtstunde geregelt sind. Als Grundlage für die Beurteilung des Betriebs wird in dieser schalltechnischen Untersuchung auf die Immissionsrichtwerte und Vorgaben der TA Lärm abgestellt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft der Strandklinik Boltenhagen befinden sich Nutzungen mit Schutzanspruch. Die östlich liegenden Wohnnutzungen sind nach § 34 BauGB als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Ein entsprechender Bebauungsplan existiert nicht. Westlich grenzt ein Familienferiendorf an den Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 40 „Strandklinik“ an. Da hier ebenfalls kein Bebauungsplan existiert, wurde das Gebiet aufgrund seiner aktuellen Nutzung als Mischgebiet gemäß der aktuellen Baunutzungsverordnung angenommen. Der dem Mischgebiet gemäß DIN 18005 bzw. TA Lärm zuzuordnende Schutzanspruch fällt dabei nur für Immissionsorte an, die vor Schlaf- und Aufenthaltsräumen liegen. Nachts müssen die zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte nach gutachterlicher Auffassung daher nur an Gebäuden mit einer ausgewiesenen sensiblen Schlafnutzung eingehalten werden.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen gilt als sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch die Gewerbeanlage am Immissionsort die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschreitet. Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die gewerblich bedingten Schallimmissionen der Strandklinik Boltenhagen inklusive der geplanten Erweiterungen im Nordwesten bzw. Nordosten wirken auf die umliegende Nachbar-

schaft ein. Dabei wird zur sicheren Seite möglicher Betroffener die Beurteilung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung eines sogenannten vorbelastungsunabhängigen Ansatz vorgenommen. Dieser beinhaltet, dass von der Berücksichtigung einer Vorbelastung am betrachteten Immissionsort abgesehen werden kann, sofern der von der Strandklinik Boltenhagen inklusive der geplanten Erweiterungen verursachte Immissionsbeitrag mindestens 6 dB unter dem Immissionsrichtwert der jeweiligen Gebietskategorie an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten liegt.

In der östlich angrenzenden Wohnbebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum um mindestens 6 dB unterschritten. Tagsüber wird dort ein maximaler Beurteilungspegel von 42 dB(A) an zwei Immissionsorten im zweiten Obergeschoss erreicht. Dieser Wert stellt im Tagzeitraum eine Unterschreitung der zulässigen Orientierungs- bzw. Richtwerte von 13 dB dar. In der lautesten Nachtstunde werden maximale Beurteilungspegel von 34 dB(A) erreicht (6 dB unter Richtwert). Das Spitzenschallpegelkriterium der TA Lärm wird hier im Tagzeitraum sowie in der lautesten Nachtstunde sicher eingehalten.

Im westlich angrenzenden Mischgebiet sind im Tagzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 oder der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete zu verzeichnen. Die Beurteilungspegel liegen im Tagzeitraum mit maximalen Werten von 44 dB(A) noch 16 dB unter den zulässigen Werten. Im Nachtzeitraum werden zwar die Orientierungs- und Richtwerte der DIN 18005 und der TA Lärm eingehalten, jedoch nicht um mehr als 6 dB unterschritten. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass die aktuelle Nutzung an diesen Immissionsorten keine nachtsensiblen Räume aufweist. Somit entfällt die Beurteilung eines nächtlichen Schutzbedarfes. Analog dazu sind auch die Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm an der Westseite zu interpretieren.

Es bleibt anzumerken, dass die Einhaltung der zulässigen Orientierungs- und Richtwerte sowie die Unterschreitung dieser um mindestens 6 dB schalltechnisch an folgende Bedingungen geknüpft ist:

- Der nachts genutzte Mitarbeiterparkplatz muss in westliche Richtung verlagert werden.
- Die in der lautesten Nachtstunde anliefernden Lkw dürfen maximal 3-achsig sein oder die Anlieferung muss in den Tagzeitraum umverlegt werden.

Die lärmtechnische Untersuchung kommt somit zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter den genannten Auflagen genehmigungsfähig ist. Die Mitarbeiterstellplätze sind in dem in der Abb. 1 rotschraffierten Bereich herzustellen.



Abb. 1 Verortung von Mitarbeiterstellplätzen

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine Gaststätte in der näheren Umgebung. Bei einer schalltechnischen Beurteilung der Situation zwischen Strandklinik und Gaststätte handelt es sich um eine gewachsene und bestehende Gemengelage gemäß 6.7 TA Lärm. Dabei wird die Schutzwürdigkeit der Strandklinik, die als Sondergebiet festgesetzt ist, der eines Allgemeinen Wohngebiets gleichgesetzt. Die Schutzwürdigkeit eines Reinen Wohngebiets ist nicht heranzuziehen, da von der Nutzung einer Klinik Verkehre von Patienten, Besuchern und Personal einerseits sowie zu Andienungszwecken andererseits ausgelöst werden, welche mit den Zweckbestimmungen eines Reinen Wohngebiets in der Regel nicht vertretbar sind. Der Bundesgesetzgeber hat dies dahingehend bei der Baunutzungsverordnung be-

rücksichtigt, dass Anlagen für gesundheitliche Zwecke regelhaft in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, in einem Reinen Wohngebiet jedoch noch nicht einmal als Ausnahme. Aus diesem Grund ist ein Schutzanspruch für Allgemeine Wohngebiete gerechtfertigt.

Die Fläche der Gaststätte ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Gaststätte befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Da für das Grundstück der Gaststätte kein Bebauungsplan vorliegt, ist diese Fläche nach TA Lärm als Gemengelage von Wohnen, Gaststätte und Ferienwohnen mit gegenseitiger Rücksichtnahme zu bewerten. Planungsrechtlich werden die Flächen östlich der Strandklinik von der Art der Nutzung dem eines Allgemeinen Wohngebiets gleichgesetzt. Dies ergibt sich aus dem vorhandenen Nutzungsbestand mit überwiegend Wohn- und Ferienwohnnutzungen. Die Gaststätte ist in einem Allgemeinen Wohngebiet regelhaft als Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

Die erwähnte Gaststätte muss in der bestehenden Situation also bereits die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets einhalten, um entsprechende Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung sowie den Gebäudebestand der Klinik zu gewährleisten. Dies geschieht bereits offensichtlich dadurch, dass die Öffnungszeiten von 11 Uhr bis 22 Uhr angegeben sind. Somit sind Nutzungskonflikte in der Nacht ausgeschlossen, zumal die Gaststätte keine Besucherstellplätze besitzt und in der zuführenden Straße Albin-Köbis-Siedlung nicht geparkt werden darf. Der Gemeinde sind keine Beschwerdelagen bekannt. Der Abstand zwischen der süd-westlichen Außengastronomiefläche und dem Gebäude der Strandklinik verringert sich in Folge der Planung zwar von ca. 50 m auf ca. 25 m, dies ist jedoch auch deshalb nicht maßgeblich, da sich im Süden der Terrasse der Gaststätte bereits eine Wohnbebauung mit dauerhaftem Wohnsitz befindet, die einen Abstand von lediglich 30 m aufweist und sich östlich eine Wohnbebauung mit dauerhaftem Wohnsitz in einem Abstand von 25 m befindet. Alleine schon aus diesen Immissionsorten wird offensichtlich, dass sich durch die Klinikerweiterung evtl. Nutzungskonflikte nicht verschärfen. Die Gaststätte hat auch ein Eigeninteresse, eine gebietstypische Wohnruhe zu gewährleisten, da sich im gleichen Haus drei Ferienwohnungen des selben Eigentümers befinden.

Aus diesen genannten Gründen ist offensichtlich, dass Lärmkonflikte nicht zu erwarten sind, so dass eine lärmtechnische Messung oder schalltechnische Beurteilung als nicht erforderlich angesehen werden. Denn die Gaststätte hat bereits jetzt im Bestand die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten. Die Frage, ob sich der Betreiber auch daran hält, ist in diesem Fall unerheblich, weil in der Abwägung eines Bebauungsplans nur solche Abwägungsbelange eingestellt werden dürfen, die nach Recht, Gesetz und anderen Regelwerken zulässig sind. Gesetz- oder ordnungswidriges Verhalten kann keine Grundlage für eine planungsrechtliche Abwägung sein. Sollte es jetzt oder in der Zukunft also zu Lärm-

Beschwerden kommen und sich diese in Folge einer Prüfung als gerechtfertigt erweisen, weil die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden, so sind den Gaststättenbetreiber Lärmschutzaufgaben zumutbar, z.B. in Form von Beschränkung der Außengastronomie oder Dämmmaßnahmen in der Haustechnik, weil diese Auflagen bereits aus der Bestandsituation resultieren und nicht dadurch hervorgerufen werden, dass eine sensible Nutzung (Strandklinik) näher an einen Gewerbebetrieb heranrückt. Eine lärmtechnische Einschränkung der Gaststätte erfolgt somit nicht durch den Bebauungsplan Nr. 40.

Strandlärm

Schallimmissionskonflikte zwischen Strandnutzern und dem Klinikum sind nicht zu erwarten. Dies ist auch die Erfahrung des bisherigen Nebeneinanders beider Nutzungen, bei dem es auch bisher zu keinen Nutzungskonflikten kam.

Schallschutz für Außenbauteile

Beim Schutz gegen Außenlärm geht es um die Begrenzung von äußeren Geräuscheinwirkungen auf Aufenthaltsräume. Dies wird neben der Anordnung von Gebäuden und Grundrissen durch eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile erreicht. Die Mindestanforderungen sind in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) geregelt.

Den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln werden Lärmpegelbereiche zugeordnet, aus denen ein erforderliches Schalldämm-Maß resultiert.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen
II	56 bis 60 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB

Dieses gilt für das gesamte Außenbauteil, das heißt für die Kombination aus Fenstern, Türen, Wänden und ggf. nach außen führenden Belüftungseinrichtungen.

Da die Außenbauteile gemäß der Energieeinsparverordnung bereits so zu realisieren sind, dass die Bauteile die entsprechenden Anforderungen des Lärmpegelbereichs II erfüllen (bspw. doppelt verglaste Fenster) sowie die Werte der 16. BImSchV und der TA Lärm eingehalten sind besondere Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) bzw. den Textlichen Festsetzungen (Teil B) hierzu nicht erforderlich.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Das fünfgeschossige Gebäude der Klinik mit seinen drei symmetrischen Flügeln und dem rundlichen Verbindungsbau des Grundstücks wird als Solitär in der Umgebung wahrgenommen. Die Geschossigkeit, das Bauvolumen sowie die Gestaltung der Dachflächen stehen im Gegensatz zur eingeschossigen Einfamilienhausbebauung mit Walm- bzw. Satteldach in der Umgebung.

Ein verbindendes Element stellt die zumindest teilweise Verwendung von Backstein bzw. Klinker als Fassadenmaterial dar. Dieser Kontrast zwischen dem Solitär der Klinik und der umgebenden Bebauung soll zukünftig beibehalten, aber nicht verstärkt werden. Deshalb werden im Bebauungsplan folgende gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V für Dachflächen und Fassaden getroffen:

Dachflächen

- (1) Das jeweils oberste Geschoss ist als Mansarde herzustellen sowie mit matten, nicht glänzenden oder reflektierenden grauen oder dunklen Dachpfannen einzudecken.
- (2) Eine leichte Abweichung der Schindelfarbe zwischen Bestandsgebäude und Klinikerweiterung ist zulässig.
- (3) Die Hauptdachflächen sind als Flachdach auszuführen. Auf bis zu 15 % der Dachfläche sind andere Dachformen (bspw. Walmdach über den Treppenhäusern) untergeordnet zulässig, die mit dem Material der Mansarden einzudecken sind.
- (4) Die Flachdächer sind mit einem Gefälle zwischen 2 bis 10 Grad herzustellen.
- (5) Lichtschächte sowie technische Aufbauten wie Aufzugsräume, Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt sind.

Fassaden

- (1) Die Neubauten sind mit einer weißen Putz-, Verblend- bzw. einer grauen verklinternten Fassade herzustellen. Für die Bestandsgebäude sind weiße Putz-, Verblend- bzw. rot verklinternte Fassaden zulässig. Mischformen sind zulässig.
- (2) Eine leichte Farbabweichung des Putzes zwischen Bestandsgebäude und Neubauten ist zulässig.
- (3) Zur Gliederung der Fassade kann der Übergang zwischen Bestandsgebäude und den Klinikerweiterungen mit Lamellen in Holzoptik, auch im Staffelgeschoss, verblendet werden.
- (4) Reflektierende und glänzende Baustoffe sind nicht zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass das verbindende Element des Backsteins bzw. Klinkers auch in der Klinikerweiterung Anwendung findet. Die bauliche Erweiterung soll in der Fassade (durch eine Holzschalung) ablesbar sein, um die bauliche Entwicklung des Gebäudes aufzuzeigen, während die vorhandenen Charakteristika wie Mansarden und Flachdächer aufgegriffen werden, um den Gebäudezusammenhang erkennbar darzustellen. Durch die symmetrische Erweiterung der Klinik sowie das konsequente Aufgreifen der charakteristischen Elemente wird die Klinik weiterhin als ein zusammenhängendes Solitär wahrgenommen. Die Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ermöglichen einerseits die Realisierung von technisch notwendigen Aufbauten und stellen andererseits eine homogen wirkende Dachlandschaft sicher.

5.8 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

5.8.1 Baumschutz

Im Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie generell § 18 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Bäume). Das NatSchAG M-V schützt (mit Ausnahmen) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden. Die Baumschutzsatzung gilt für Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, Einzelbäume der Gattungen Taxus und Ilex (Eibe, Stechpalme) mit einem Stammumfang von mindestens 40 Zentimetern, mehrstämmigen Bäumen, sofern einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist, sowie Kiefern (Pinus) mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm. Hier ist der Stammumfang in einem Meter Höhe über dem Erdboden heranzuziehen; Ausnahmen und Befreiungen sind möglich. Von den ca. 140 Bäumen im Plangebiet sind 32 Bäume gemäß der Baumschutzsatzung Boltenhagen und 19 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Von den 15 im Zuge der Vorhabenrealisierung entfallenden Bäumen ist keiner gemäß § 18 NatSchAG M-V, aber fünf gemäß der Baumschutzsatzung geschützt. Die geschützten Bäume werden, abzüglich der fünf entfallenden Bäume, in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt.

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung rücken einerseits die Bebauung und andererseits die Stellplatzanlage an drei gemäß der Baumschutzsatzung geschützte Bäume heran, sodass der Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m) von den Baumaßnahmen betroffen ist. Da es sich bei den Bäumen um raumbildende und ortsbildprägende Bäume handelt, sollen diese dennoch erhalten werden. Hierfür ist die Verwendung von Wurzelschutzbrücken für Wege bzw. Wurzelvorhängen bei Abgrabungen notwendig. Um die konkreten Bäume zu erhalten, werden diese in der Planzeichnung markiert und textliche Festsetzungen getroffen.

Ferner werden folgende textliche Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB getroffen:

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern. Die Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- (2) Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch die Verwendung von Wurzelschutzbrücken für Wege (bei in der Planzeichnung (Teil A) mit 'A' gekennzeichneten Bäumen) oder Wurzelvorhängen bei Abgrabungen (bei in der Planzeichnung (Teil A) mit 'B' gekennzeichneten Bäumen) in Verbindung mit fachgerechtem Kronenschnitt und fachgerechter Wurzelbehandlung gemäß ZTV Baumpflege zu sichern. Wurzelvorhänge sind während der Vegetationsruhe vor der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und ZTV Baumpflege fachgerecht herzustellen. Leitungen im Kronenbereich sind grabenlos zu verlegen.

5.8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Zuge der Hochbaumaßnahme entfallenden Bäume sollen in die Freianlagen der Stellplätze sowie in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ersetzt werden. Diese Flächen werden in Anlehnung an den vorhandenen Baum- und Strauchbestand entlang der Grundstücksgrenze im Westen, Norden und Osten des Plangebiets festgelegt. Die Flächen sind generell mit einer Tiefe von 5 m herzustellen; im Bereich der Stellplätze ist eine Tiefe von 3 m als begrünter Sichtschutz ausreichend. Im Nordosten weiten sich diese Flächen zur Inklusion der vorhandenen Baumgruppe auf, während im Bereich der Aussichtsplattform zur Freihaltung der Sicht in Richtung Ostsee keine Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Einzelne Böschungen der wellenförmigen Mulde tangieren im Südosten die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen: In diesen Bereichen sind standortangepasste Sträucher zu pflanzen. Durch die plangebietsumgreifende Festsetzung der Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung soll der Gehölzbewuchs zur gestalterischen und ökologischen Einbindung, als Nistmöglichkeit für gehölzbrütende Vogelarten und als Eingrünung des Grundstücks erhalten und insbesondere zur denkmalgeschützten Albin-Körbis-Siedlung hin vervollständigt werden.

Ferner werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen:

- (1) Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle zu leisten.
- (2) Innerhalb der Umgrenzung zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung mit einer Wuchshöhe von mindestens 2,00 m zu erhalten bzw. in folgender Qualität herzustellen: Verpflanzte Heister 125-150 cm, verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, 1 Stück/ 1,5 m². Die Hecke ist bei Abgängigkeit von Pflanzen in ihrem geschlossenen Charakter zu erhalten.

- (3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum Ausgleich entfallender durch die Baumschutzsatzung geschützter Bäume 16 hochstämmige, heimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm oder Solitär mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

5.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- (2) Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.

5.8.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Baumschutz

Aufgrund der Durchführung der städtebaulichen Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Beachtlich ist jedoch der Eingriff in den Baumbestand, der gesetzlichen Regelungen (§ 18 NatSchAG M-V) bzw. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Boltenhagen unterliegt. Von den 15 entfallenden Bäumen ist keiner gemäß § 18 NatSchAG M-V, aber vier gemäß der Baumschutzsatzung geschützt. Die Baumschutzsatzung gibt für die Berechnung des Ausgleichs die Verwendung eines Baumes mit 14/16 cm Stammumfang vor. Für den dieses Bebauungsplangebiet wird die Verwendung einer größeren Pflanzqualität vorgeschlagen, um das Ausgleichsziel schneller zu erreichen und alle Ersatz-Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes pflanzen zu können. Da durch das geplante Vorhaben Bäume, die im Sinne der Baumschutzsatzung geschützt sind, werden alle gemäß Baumschutzsatzung nachzupflanzenden Bäume im Gebiet angeordnet. Sechs Bäume werden zusätzlich gepflanzt. Für die Gehölzauswahl ist sind folgende Arten zu Grunde zu legen:

Sträucher/ Heister (Umpflanzung)

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (giftig) -
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-, Palm-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-, Stein-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder (schwach giftig)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (giftig)

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
----------------	------------

Betula verrucosa	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Vogelbeere
Tilia cordata i.S	Winter-Linde in Sorten

5.8.5 Schutzgut Boden

Mit der Errichtung der Gebäudeteile und der neuen Stellplätze ist eine Versiegelung von Grünflächen vorgesehen. Durch die Versiegelung im Zuge der Überbauung und des Baus von Verkehrsflächen werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Dadurch werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Von diesen Beeinträchtigungen sind im Plangebiet überwiegend Rasenflächen betroffen.

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

5.9 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise

5.9.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5.9.2 Archäologische Denkmale und Bodenfunde, Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt und keine Kulturdenkmale vorhanden. Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

5.9.3 Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

Um die potentielle Tötungstatbestände und des Beschädigungstatbestände von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Die fachgerechte Pflege der vorhandenen und anzupflanzenden Gehölze ist zu gewährleisten. Für Gehölzrodungen sind die Verbotsfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September) zu berücksichtigen.
- Bauarbeiten am Gebäude sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis 31. Juli zu beginnen. Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung kann diese Frist vermindert werden.
- Die Höhe von Baukränen ist auf maximal 30 m zzgl. Abspannungen über vorhandenem Gelände zu begrenzen; Leuchtwerbung, Fahnen und ähnliches dürfen nicht an Baukränen angebracht bzw. betrieben werden.
- Zur Patienteninformation über die naturschutzgerechten Verhaltensweisen am Stand ist ein Merkblatt fachkundig zu erstellen und bei Ankunft auszuhändigen.

5.9.4 Baumschutz

Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkung, Eingriffe in den Wurzelhaushalt, direkten Stammbeschädi-

gungen o.ä. kommt. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten. An Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden. Für Fällungen oder Beschädigungen ist eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Notwendigkeit der Fällung oder Beschädigung der Bäume ist im Antrag zu begründen.

5.9.5 Denkmalschutz

Die im Osten angrenzende Albin-Körbis-Siedlung Nr. 1-10 ist als Baudenkmal Nr. 85 in die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen. Alle Maßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umgebung sind genehmigungspflichtig i.S. des § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 DSchG M-V.

5.9.6 Hochwassergefahrengbiet und Küstenschutzstreifen

Hochwassergefahrengbiet

Das Plangebiet liegt, wie fast das gesamte Gemeindegebiet, im Hochwassergefahrengbiet der Ostsee (vgl. Kartenportal Umwelt des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Mecklenburg-Vorpommern). Bei einem Bemessungshochwasser, was sich aus einer Addition eines Hochwassers mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren und dem Klimazuschlag (50 cm) ergibt, werden der südliche Bereich und eine kleine Teilfläche im Norden des Plangebiets laut Kartendarstellung mehr als 1 m überflutet, während für das Bestandsgebäude und die nördlichen Flächen eine Wassertiefe von weniger als 1 m berechnet wurde (vgl. Hochwassergefahren- und -risikokarte des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern: 2008). Somit besteht für das Plangebiet eine Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Dieses Extremszenario beinhaltet das Versagen der Hochwasserschutzanlagen: d.h., dass das Ereignis eintreten kann, wenn die der Klinik vorgelagerte Düne fortgespült wird. Eine Betroffenheit der Strandklinik im Extremszenario kann daher nicht ausgeschlossen werden, auch wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit als sehr gering eingeschätzt wird. Die Intention der Kartendarstellung zielt auf den Vorsorgegedanken sowie die Darstellung möglicher Risiken und Ableitung erforderlicher Maßnahmen ab. Da die Verzehrdüne derzeit unterschiedlichen Dünenkronenhöhen aufweist und um mögliche zukünftige Änderungen der hydrodynamischen Belastung zu berücksichtigen, soll die Verzehrdüne in Boltenhagen mittelfristig auf eine einheitliche Dünenkronenhöhe von +4,50 m NHN erhöht werden.

Das Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern (RKMV: 2009) setzt für das Bundesland die Bemessungs-Hochwasserstände (BHW) fest. Der BHW basiert auf dem höchsten Wasserstand, der bisher bei einer Sturmflut zuverlässig gemessen wurde, ist damit eine ortsabhängige Größe und repräsentiert das Sicherheitsniveau, welches zum Schutz [...] im Küstenraum für erforderlich und realisierbar erachtet wird. Für die Außenküste bilden die Scheitelwerte der extremen Sturmflut vom 12./13. November 1872 die Grundlage. Das RKMV geht für Boltenhagen von einem BHW von 3,20 m NHN aus (vgl. RKMV, S.47 ff). Die Bestands- und Neubauf Flächen befinden sich nach aktueller Vermessungsgrundlage in einer Höhe von 3,22 bis 3,28 m NHN, sodass das Klinikgebäude im Falle eines Bemessungshochwassers bspw. durch Wellenbewegungen zwar kurzfristig betroffen sein kann, aber nicht mit einem dauerhaften Wasserstand im Gebäude zu rechnen ist. Dennoch kann das Klinikgrundstück, wie in den Hochwasserrisikokarten dargestellt, von einem Bemessungshochwasser überflutet werden, da die Freiflächen niedriger als der BHW von 3,20 m NHN liegen.

Eine zusammenfassende, abwägende Betrachtung der Hochwassergefahrenkarte einerseits sowie des RKMV, der detaillierten Vermessungsgrundlage und den Hochbauplanungen andererseits ergibt, dass die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen leicht über dem Scheitel des BHWs liegen und dass beim Eintreten des Extremszenarios die Klinikgebäude

kurzfristig betroffen sein können. Durch die perspektivische Dünenerhöhung wird das Risiko weiter reduziert. Dennoch ist das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen nicht ausgeschlossen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen vom Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden oberhalb des BHW anzuordnen. Dieser Empfehlung wird für die Klinikerweiterung gefolgt und eine Mindesthöhe von 3,22 m NHN (als niedrigste Bestandshöhe) für die Oberkante Rohfußboden festgesetzt. Somit liegt die Oberkante Fertigfußboden über dem BHW.

Generell ist der Belang des Hochwasserschutzes in den Planungen zu berücksichtigen. Der Eigentümer ist für entsprechende Schutzmaßnahmen, bspw. durch Bauvorsorge und ein Notfallkonzept, verantwortlich und kann im Schadensfall keine Schadensersatzansprüche beim Land Mecklenburg-Vorpommern geltend machen; selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Küstenschutzstreifen

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im 150 m-Bereich des Küstenschutzstreifens. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V formuliert hierzu, dass an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Diese Aussage gilt laut Abs. 2 nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder geändert werden. In diesem Kontext kann nach Abs. 3 Nr. 4 für die Aufstellung von Bebauungsplänen eine Ausnahme von Abs. 1 von der Unteren Naturschutzbehörde (nach § 5 Nr. 1 NatSchAG M-V) gewährt werden, wenn dies mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren ist und auch keine sonstigen öffentlichen Belange den Planungen im Gewässerschutzstreifen entgegenstehen.

Der Schutzzweck des Küstenschutzstreifens liegt nach dem Naturschutzrecht in der Erhaltung des Landschaftsbildes, in der Erhaltung von Erholungsflächen für die Allgemeinheit, dem Erhalt der für die Uferbereiche typische Vegetationen sowie der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Für eine Ausnahme nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V spricht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren, dass die Freiflächen im Plangebiet bereits anthropogen überformt sind, sodass auf diesen Flächen, wie im landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargestellt, neben den vorhandenen Baumstrukturen kaum ökologisch hochwertige und schützenswerte Vegetation vorhanden ist. Die geplante Betriebserweiterung findet auf teilweise überbauten sowie auf Rasenflächen statt. Somit werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine im Sinne des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie hinsichtlich der Beeinträchtigung des Naturhaushalts - im Hinblick auf die Funktion der Uferzone - bedeutsamen Freiflächen überbaut. Die vorhandenen Baumstrukturen sollen erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden: Dies wird planungsrechtlich durch die Ausweisung als „Fläche zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern“ gesichert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V keine Alleen oder einseitige Baumreihen beseitigt sowie Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, bedingt werden. Somit wird der harmonische Übergang vom unbesiedelten Bereich zum Klinikgrundstück im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verbessert, während die nördlich der Strandpromenade und außerhalb des Geltungsbereichs liegende Vegetation nicht beeinträchtigt wird.

Das Klinikgrundstück als Privatgrundstück ist für Mitarbeiter, Patienten sowie Besucher, nicht aber für die Öffentlichkeit zugänglich: Die öffentlichen Flächen in der Umgebung, wie die Straßenverkehrsflächen sowie die Strandpromenade, werden in ihrer Nutzung durch das Bebauungsplanverfahren nicht eingeschränkt.

Zudem ist das Grundstück bereits maßgeblich bebaut und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils: d.h., dass zwar aufgrund der geplanten Betriebserweiterung mehr Patienten und Personal potentiell von Hochwasser im Ernstfall betroffen wären, aber keine neue Gefahrensituation herbeigeführt wird. In diesem Rahmen ist das Vorhaben als unwesentlicher Eingriff zu bewerten, da im Verhältnis zur bestehenden Bebauung und aufgrund der teilweisen Überbauung der bestehenden Kantine relativ wenig neue Fläche versiegelt wird.

Das Nutzungskonzept der Klinikerweiterung sieht die Patientenzimmer erst ab dem ersten Obergeschoss vor, während im Erdgeschossbereich temporäre Nutzungen und Dienstleistungen wie die Klinikantine sowie Ärzte- und Therapeutenzimmer verortet sind. Auch findet die Betriebserweiterung auf einem ähnlichen Niveau wie der Scheitel des BHWs statt, so dass nur kurzfristig mit einem niedrigem Wasserstand im Erdgeschoss zu rechnen ist. Somit wären Patienten und Personal bei einem 200-jährigen Hochwasser sicher aufgehoben.

Ferner rücken zwar die zwei erweiterten Flügelbauten näher an die Ostsee und somit an die eigentliche Gefahrenquelle heran, allerdings werden gerade diese Bereiche auf den Hochwassergefahren- und -risikokarten als weniger empfindlich eingestuft als die südlichen Grundstücksbereiche, die außerhalb des Küstenschutzstreifens liegen. Eine Betriebserweiterung in nördliche Richtung sollte somit im Interesse des Hochwasserschutzes und Verordnungsgebers liegen.

Zusammenfassend werden durch die Klinikerweiterung in den Küstenschutzstreifen hinein keine negative Auswirkungen auf diesen und seinen Schutzzweck erwartet. Bei der Begründung auf Ausnahme von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V ist der Schutzzweck des Küstenschutzstreifens zu berücksichtigen.

5.9.7 Belange der Schifffahrt

Das Setzen und Betreiben von Schifffahrtszeichen, die für die Schifffahrt auf Bundeswasserstraßen gelten, sind gemäß § 34 Abs. 1 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) Hoheitsaufgaben des Bundes. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 WaStrG in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.9.8 Altlasten, Kampfmittel

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

Dem Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass auch in nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Beim Fund von Kampfmitteln oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg-Vorpommern die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen das Grund- und Flurstück der Strandklinik (Flur 3, Flurstück 5/68, Gemarkung Tarnewitz). Im Norden kragt ein Teil des Flurstücks 8 in den Geltungsbereich und das Grundstück der Klinik ein, welches im weiteren Verfahren von der Vorhabenträgerin erworben werden soll.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Da keine Bebauungspläne den Geltungsbereich dieses Planes tangieren, werden keine bestehenden Pläne aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Sonstige Sondergebiet Reha-Klinik ist etwa 2,2 ha groß.

8.2 Kostenangaben

Die Kosten des Planverfahrens trägt die Vorhabenträgerin. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Bauleitplanung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Satzung des Bebauungsplans Nr. 40 „Strandklinik“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauBG

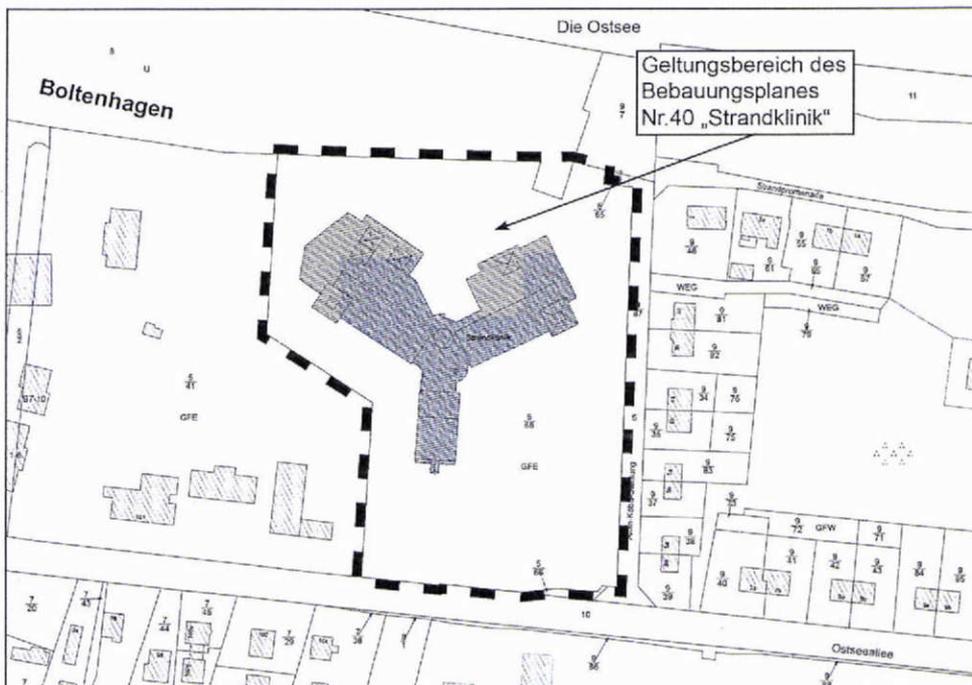
Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 11. Oktober 2018 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 40 „Strandklinik“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, gefasst.

Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 40 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die parallel hierzu verlaufende Strandpromenade,
- im Osten durch die angrenzende Straße Albin-Körbis-Siedlung,
- im Süden durch die Ostseeallee und eine Bushaltestelle sowie
- im Westen durch das benachbarte Flurstück 5/41.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, werden von dem Abwägungsergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis gesetzt. Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und die Begründung dazu von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse: www.kluetzer-winkel.de eingestellt.

Die der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, können beim Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden.

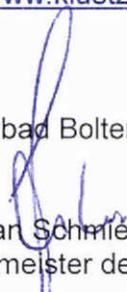
Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Dies (§ 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB) gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

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

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Diese Bekanntmachung kann zusätzlich auch im Internet unter der Internetadresse <http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php> eingesehen werden.

Ostseebad Boltenhagen, den 17. Oktober 2018


Christian Schmiedeberg
Bürgermeister der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



Start » Bekanntmachungen

Bekanntmachungen

Alle Sitzungen finden Sie im Sitzungskalender
(unter Verwaltung > Sitzungskalender).

Amt Klützer Winkel

2018	4 Einträge
------	------------

Boltenhagen

2018	5 Einträge
------	------------

Erscheinung	Titel	Download
12.11.2018	Öffentliche Bekanntmachung Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 20. November 2018	 Download (17 kB)
09.11.2018	Öffentliche Bekanntmachung Sitzung des Hauptausschusses der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 19. November 2018	 Download (13 kB)
31.10.2018	Satzung des B-Planes Nr. 40 "Strandklinik" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauBG Abwägungs- und Satzungsbeschluss	 Download (676 kB)
31.10.2018	Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des "Alten Sportplatzes" "Hotel a-ja Resort Boltenhagen" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee Aufstellungsbeschluss	 Download (470 kB)
25.10.2018	1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die Erhebung einer Hundesteuer (Hundesteuersatzung) vom 11.10.2018	 Download (234 kB)

Hohenkirchen

2018	2 Einträge
------	------------

Kalkhorst

2018	4 Einträge
------	------------

Klütz

2018	1 Eintrag
------	-----------

Amtliche Bekanntmachung

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Bauleitplanung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Satzung des Bebauungsplans Nr. 40 „Strandklinik“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 11. Oktober 2018 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 40 „Strandklinik“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, gefasst.

Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 40 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die parallel hierzu verlaufende Strandpromenade,
- im Osten durch die angrenzende Straße Albin-Körbis-Siedlung,
- im Süden durch die Ostseeallee und eine Bushaltestelle sowie
- im Westen durch das benachbarte Flurstück 5/41.

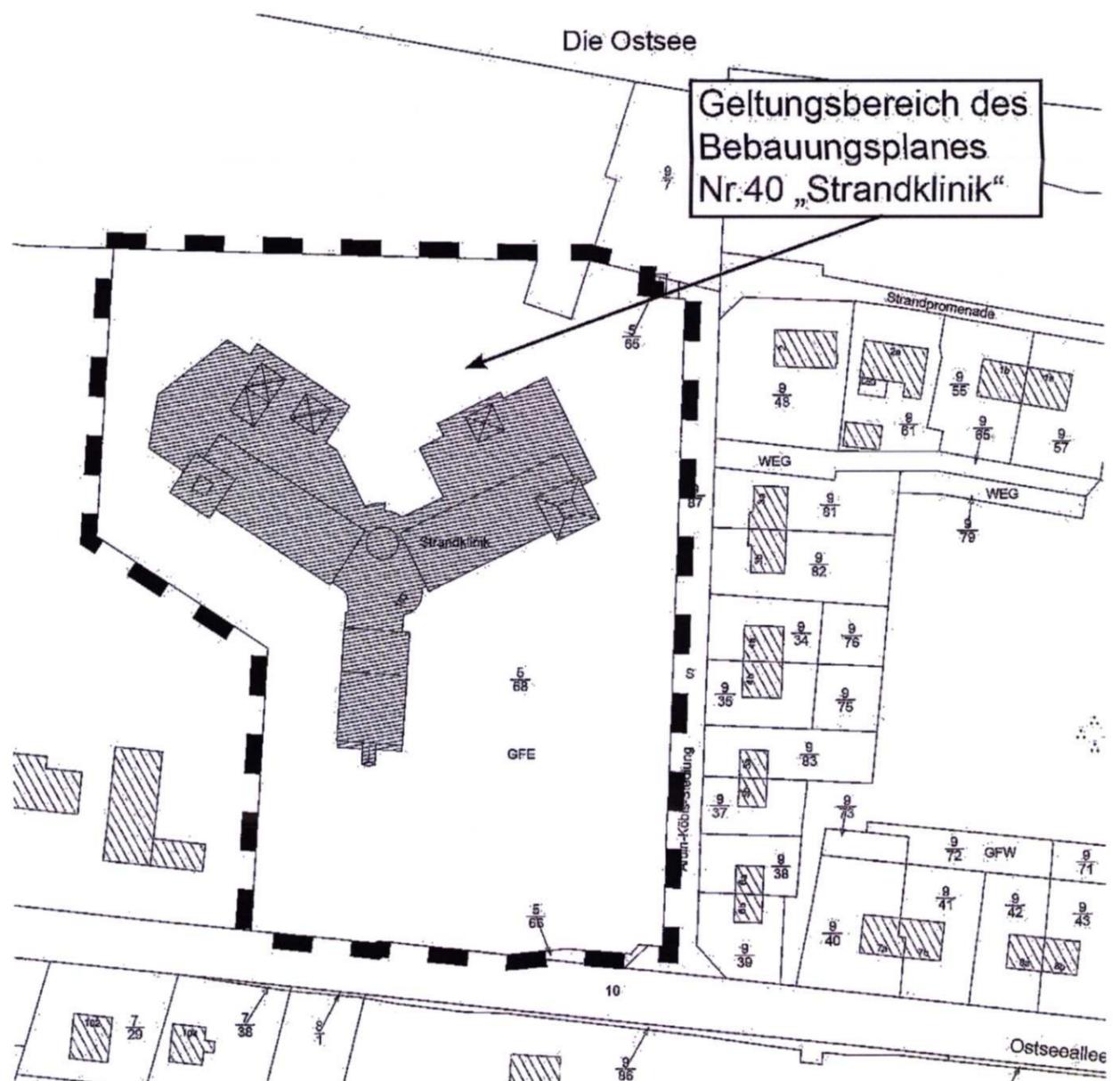
Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, werden von dem Abwägungsergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis gesetzt. Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und die Begründung dazu von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse: www.kluetzer-winkel.de eingestellt.

Die der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und



DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, können beim Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden. Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Dies (§ 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB) gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

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

schriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Diese Bekanntmachung kann zusätzlich auch im Internet unter der Internetadresse <http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php> eingesehen werden.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen,
den 17. Oktober 2018

(Siegel)

gez. Christian Schmiedeberg
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen