SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

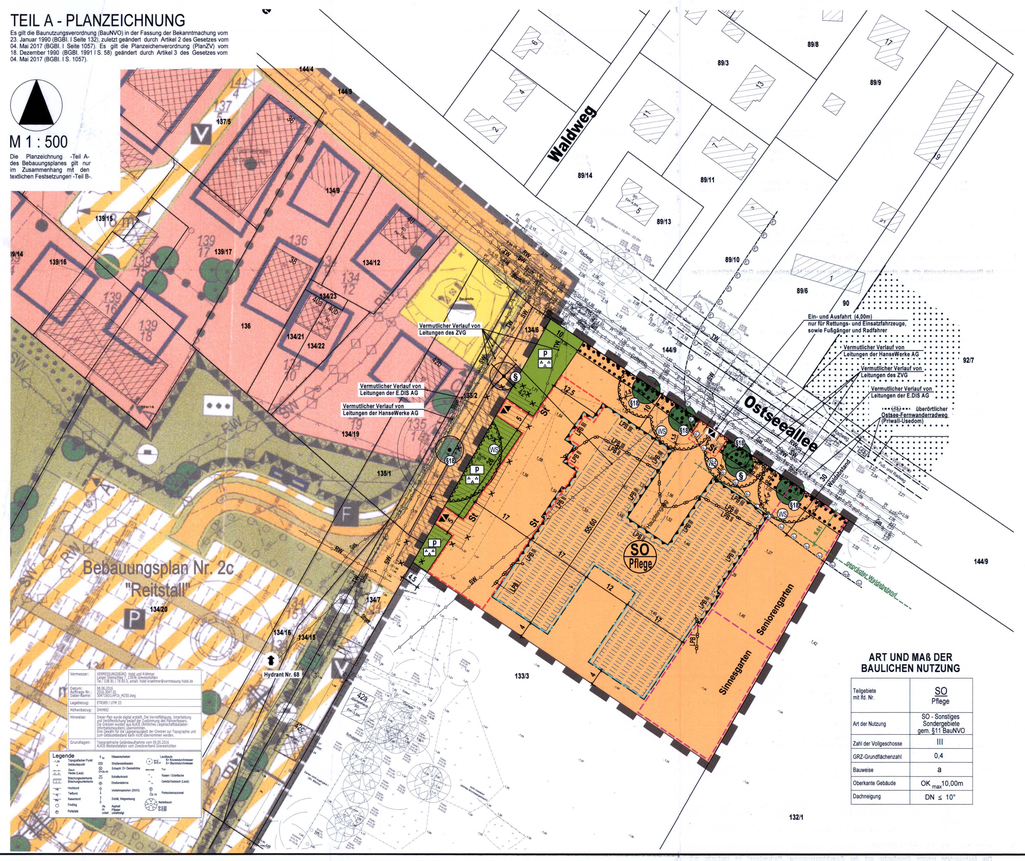
FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES" IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO Pflege	Sonstige Sondergebiete - Senioren-Pflegeheim	Par. 11 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4 als Höchstmaß	Par. 16 - 21a BauNVO
OK_{Max} 10,00m	Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
a	BAUWEISE abweichende Bauweise	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (TW-Trinkwasser, SW-Schmutzwasser, RW-Regenwasser)	Par. 9 Abs. 6 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
	private Grünfläche	
P	Parkanlage	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Par. 18 NatSchAG M-V	
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
SI Seniorengarten	Umgrenzung von Flächen für - SI = Stellplätze mit Zufahrten	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Seniorengarten	Par. 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Sinnesgarten	Par. 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
LBP I	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Angabe und Abgrenzung des Lärmpegelbereiches III i.V.m. Text B, Ziffer I / 6.	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LBP II LBP I	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Angabe und Abgrenzung des Lärmpegelbereiches II i.V.m. Text B, Ziffer I / 6.	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

133/3	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Hecke
	vorhandener Zaun
	Höhenangabe in Meter ü DHHN92
	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	geplantes Gebäude

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Waldabstand 30m, (gem. Par. 9 Abs. 5 BauGB i.V.m. Par. 20 LWaldG M-V)
	geprägter Waldabstand
Hydrant Nr. 68	Vermutliche Lage des Hydranten Nr. 68 des Zweckverbandes Grevesmühlen-, außerhalb des Plangebietes-
überörtlicher Ostsee-Fernwanderradweg (Prerower-Usedom)	Vermutlicher Verlauf des überörtlichen Ostsee-Fernwanderradweges (Prerower-Usedom)

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN ≤ 10°	Dachneigung (DN) kleiner / gleich 10°

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES" IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet Senioren-Pflegeheim dient der Unterbringung eines Senioren-Pflegeheimes mit ca. 90 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Senioren-Pflegeheim sind zulässig:
- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Senioren, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsraum, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapiebäche,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

Weiterhin wird gemäß §12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl:
Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

2.2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.
Als oberer Bezugspunkt wird festgelegt:
- Oberkante des Gebäudes: höchster Punkt des Gebäudes (Attika bei Flachdächern) und Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand (bei flach geneigten Dächern ohne Attika). Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen ist bis höchstens 1,50 m zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

2.2.3 Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 1,00 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen insgesamt um bis zu 90 qm überschreiten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Ostseeallee" in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, zu messen in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebietsgebiet gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebengebäude sind nicht zwischen der strassenseitigen Gebäudefluchtt und der Verkehrsfläche ("Ostseeallee") zulässig.

4.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet Senioren-Pflegeheim sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

4.3 Zum Schutz der geschützten Bäume innerhalb und angrenzend zum Plangebiet sind Ein- bzw. Ausfahrten sowie Stellplätze nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.
Bis auf die Herstellung einer teilversiegelten Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen und die Herstellung von 2 teilversiegelten Stellplätzen für den Rettungswagen sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,50 m) unzulässig. Die Herstellung der teilversiegelten Ein- und Ausfahrt und der zwei teilversiegelten Stellplätze für den Rettungswagen erfolgt mittig zwischen zwei geschützten Bäumen Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche "Seniorengarten" sind zulässig:
- Bänke, Pavillons, Sonnenschutzanlagen,
- Anpflanzungen,
- Wege.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche "Sinnesgarten" sind zulässig:
- Sitzbänke, Pavillons, Sonnenschutzanlagen,
- Anpflanzungen,
- Hochbeete,
- Wege.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich	Bettenräume erf. $R'_{w,res}$ in dB	Sonstige Aufenthaltsräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
II	35	-
III	40	35

6.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise"[1] und Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren"[2], jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

6.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Bettenräumen ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.

6.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

II. GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSBESTE
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist parkartig mit Rasenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste im Teil B unter Punkt II.3 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als Rasenflächen.

2. Flächen zum Schutz für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Ausgleichspflanzungen
Als Ausgleich für die Rodung eines gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützten Eschen-Ahorns sind 3 Ausgleichspflanzungen innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 im Bereich des geplanten Seniorengartens umzusetzen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm gemäß Pflanzliste unter II.3 im Teil B zu verwenden.
Als Ausgleich für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen ist 1 Ausgleichspflanzung innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 im Bereich des geplanten Seniorengartens umzusetzen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm gemäß Pflanzliste unter II.3 im Teil B zu verwenden.

2.2 Artenschutz
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Es ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren am geplanten Neubau in Form von drei Fledermaus-Fassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) der Fa. Hasselfeldt oder gleichwertig vorzunehmen. Alternativ ist der Einbau von Fassaden-Einbauelementen vorzunehmen.
Das Tötungsverbot für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude bzw. der Zeiten der Besetzung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind heimische und standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden.
Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm und Heister, Hohe 175/200 cm.
125/150 cm.
Sträucher-
Bäume 1. und 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Hänge-Birke (Betula pendula) Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata).
Sträucher: Sanddorn (Hippophae rhamnoides) Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hunds-Rose (Rosa canina).

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Dächer

1.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Senioren-Pflegeheim sind die Dächer auszubilden als
- Flachdächer,
- flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung.

1.2 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Senioren-Pflegeheim sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig.

2. Fassaden

2.1 Es sind Putzfassaden in hellen Farbtönen im gelben bis beigefarbenen Farbspektrum zulässig.

2.2 Für Teilflächen sind bis zu 30 % je Gebäudeseite zulässig:
- Verblendmauerwerk im roten Farbspektrum,
- Holz in hellen Farbtönen.

2.3 Anbauten, Wintergärten, Balkone und Treppenhäuser sowie Nebenanlagen sind neben den zulässigen Fassaden auch als Holzfassade/-konstruktion und als Metallkonstruktion zulässig.

3. Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur an Gebäuden (auf Dächern/ an Fassaden) zulässig.
Solaranlagen, die nicht an Gebäuden angebracht werden (gebäudeunabhängige Solaranlagen), sind unzulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zur Ostseeallee sind nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen (Zaunhöhe maximal 1,20 m über der Oberkante Straße) zulässig. Türen und Tore inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig.

5. Plätze für Abfallbehälter sowie unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

5.1 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudefluchtt und Verkehrsfläche ("Ostseeallee") zulässig.

5.2 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Begrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

5.3 Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Flächen genutzt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

6. Außgeldverschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Außgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

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

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

3. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an umweltrichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Erwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

5. Gewässerschutz

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

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

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

6. Hochwasserschutz

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass sich das Plangebiet im hochwassergeschützten Bereich befindet. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Rechtswegen bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der BHW der Ostsee beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich.
Es ist nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.
Da das Gelände der Gemeinde größtenteils unter 3,20 m ü. NHN liegt, befindet sich ein Großteil der Gemeindefläche innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (siehe Abbildung).

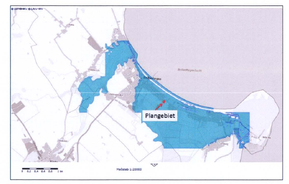


Abbildung: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal www.gaia-mv.de)

Daher sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen geeignete Vorkehrungen zu treffen.
Die durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bereits realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen werden als ausreichend angesehen. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches liegt bei ca. 2 m NHN. Der Bereich der Baugrenze bei 1,40 – 1,60 m. Eine Anordnung der OKF oberhalb des BHW ist aus Sicht der Gemeinde nicht vertretbar, da folglich das Gelände am Baukörper um teilweise mehr als 1,5 m erhöht werden müsste. Diese Maßnahme hätte eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge, da die umgebene Bebauung des Vorhabenstandortes an der Ostseeallee ebenso bei 0-1,50 m OKF angeordnet ist.
Aufgrund des teilweise vorgelagerten Küstenschutzwaldes ist ein weiteres Hochwasser abschwächendes Medium vorhanden, so dass eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben ist.

7. Artenschutzrechtliche Belange

Es ist als CEF-Maßnahme für den Verlust von Nistplätzen der Halbhöhlen- und Nischenbrüter (Bachstelze und Hausrotschwanz) der Anbau von:
- 1 Stück Nischenbrüterhöhle (NBH)
- 1 Stück Nisthöhle U-Oval (3046)

an der alten Stileiche westlich des Plangeltungsbereiches zieltführend.
Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Nistplätze der Rauschschwalbe ist eine Nisthilfe für Rauschschwalben im ehemaligen Schafstall des Landschaftspflegehofes in Hof Gutow anzubauen.
Diese Nisthilfen sind bis zum 1. März 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Vorsorgemaßnahmen
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

8. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung einer teilversiegelten Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen/Notarzt und die Herstellung von 2 teilversiegelten Stellplätzen für den Rettungswagen/Notarzt sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,50 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

9. Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen"[3] sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"[4].
Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch die Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen sowie für 2 Stellplätze für den Rettungswagen, ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTEB Kunststoffgitter-Elementen.

10. Waldabstand

Nach Mitteilung des Forstamtes ist die nördliche Kante des Fahrradweges (Ostseeallee) als Waldgrenze zu berücksichtigen. Hiernach liegt der nordöstliche Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30m (§ 20 LWaldG M-V). Nach Ansicht des Forstamtes kann die südlich der Ostseeallee vorhandene Bebauung als prägend zu Grunde gelegt werden (mitlerer Abstand 28 m vom Küstenwald), so dass der prägende Waldabstand durch die vorliegende Planung berücksichtigt wird. Bei Einhaltung des geprägten Waldabstandes besteht somit kein Gefahrenpotential für den Wald oder für das Vorhaben.

11. Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

12. Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Anlagen und ortsfest Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere 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 Leuchtkametten usw. sind der Wasserstraßen- und Schifffahr