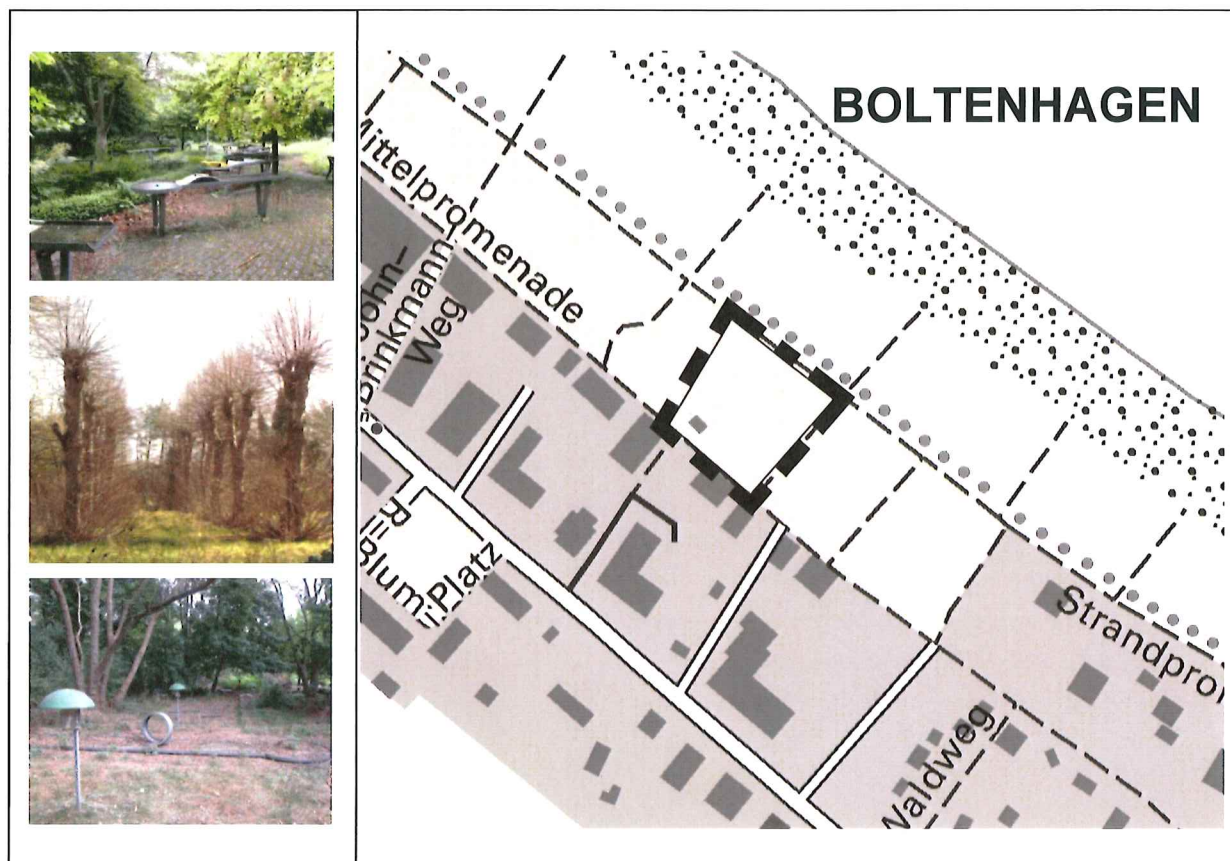




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 16 "Adventure-Park"

gelegen zwischen Strand- und Mittelpromenade, begrenzt im Nordwesten
durch Grünflächen und im Südwesten durch einen Fußweg, umfassend
die Flurstücke 395, 396 und 74/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

18.03.2021

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept.....	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung.....	13
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	14
2.5 Flächenbilanz.....	15
3. Ver- und Entsorgung	15
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	16
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	16
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	17
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	17
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	18
5. Immissionsschutz.....	18
6. Umweltbelange.....	19
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	19
6.2 Erfassung der Biotoptypen.....	21
6.3 Erfassung des Baumbestandes	22
6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung	23
6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung	24
6.6 Planwirkungen	30
6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange	31
7. Hochwasserschutz	32
8. Allgemeine Hinweise	32

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung "Adventure-Park".

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Adventure-Golfanlage auf dem Areal der vorhandenen, alten Minigolfanlage in zentraler Lage. Die alte Minigolfanlage wird nun seit einigen Jahren nicht mehr genutzt. Die Reste der Spielbahnen sowie verschiedene Zäune und Lichtanlagen befinden sich teilweise noch auf dem Gelände. Auch die Pflege der Grünflächen und Wege erfolgte nicht mehr, sodass sich die vorhandene Vegetation teils über die Anlage ausgebreitet hat. Der Standort der ehemaligen Minigolfanlage stellt aktuell einen städtebaulichen Missstand dar, der nunmehr durch ein neues Konzept behoben werden soll. Durch die Adventure-Golfanlage soll das touristische Angebot in Boltenhagen ergänzt und aufgewertet werden. Zugleich kann durch die neue Nutzung an diesem zentralen Standort in Boltenhagen das Ortsbild positiv beeinflusst werden. Durch die Kombination mit gastronomischen Angeboten und Flächen zum Verweilen sowie durch die abgestimmte Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen wird eine weitere Aufwertung des wichtigen Bereiches zwischen Strand- und Mittelpromenade erreicht.

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses beschleunigte Verfahren dient u.a. der Nachverdichtung oder anderweitigen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ziele der Planaufstellung werden als Wiedernutzbarmachung von Flächen und als Nachverdichtung beurteilt. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20 000 m². Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, die durch das Vorhaben verursacht werden, können aufgrund der intensiven baulichen und sonstigen Nutzung in unmittelbarer Umgebung sowie der Lage innerhalb des Ortes ausgeschlossen werden. Somit ist die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gegeben.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 09. Juni 2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29. Juni 2016 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde am 17. Januar 2017 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 hat in der Zeit vom 06. März 2017 bis zum 07. April 2017 im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zeitgleich fand die Beteiligung der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (TÖB) statt. Seitens des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden vor allem allgemeine Hinweise gegeben, die im Rahmen des erneuten Entwurfes eingearbeitet wurden.

Nach der öffentlichen Auslegung sowie der TÖB-Beteiligung, ergaben sich aufgrund neuer Rahmenbedingungen geänderte Planungsziele für den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 16. In der vorliegenden Planung ist die Schaffung einer Adventure-Golfanlage vorgesehen. Die Errichtung eines Open-Air-Kinos ist nicht mehr Bestandteil der Planung.

Der erneute Entwurf der Planung wurde am 22. Oktober 2020 von der Gemeindevertreterversammlung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Planunterlagen des erneuten Entwurfs lagen in der Zeit vom 24. November bis zum 29. Dezember im Amt Klützer Winkel öffentlich aus. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zeitgleich fand die Beteiligung der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (TÖB) statt. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungskonzeption führen. Berücksichtigung finden Hinweise zum Denkmalschutz benachbarter Gebäude sowie die weiteren Hinweise der Planung, die nunmehr auch in die Begründung aufgenommen werden. Im Ergebnis der fortgeschrittenen Erschließungsplanung kann festgestellt werden, dass das Niederschlagswasser über Rigolensysteme vollständig innerhalb des privaten Grundstücks zur Versickerung gebracht werden kann. Weiterhin werden Festsetzungen zum Baum- sowie Artenschutz konkretisiert.

Im Rahmen der abschließenden Erschließungsplanung sowie der Ausgestaltung des Adventure-Parks werden aktualisierte Visualisierungen in die Begründung sowie die Planzeichnung aufgenommen. Dies umfasst den aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Visualisierungen des Hauptgebäudes. Eine Änderung der Konzeption erfolgt damit nicht, lediglich die gestalterische Darstellung wird an das verfolgte Konzept angepasst.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 mit einer Größe von rund 3 550 m² liegt zwischen Strand- und Mittelpromenade in Boltenhagen. Er wird im Nordwesten durch die Kaffeegärten sowie im Südosten durch eine Baumreihe und Grünflächen begrenzt. Südlich des Geltungsbereiches, entlang der Mittelpromenade, befinden sich touristische Einrichtungen und nördlich schließen sich die Dünen sowie der Ostseestrand an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 395, 396 und 74/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2019.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Die Planungsziele zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes "Adventure-Park" stimmen somit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erforderlich. Dies ist nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenständiges Änderungsverfahren möglich. Der Beschluss über die Berichtigung erfolgt gemeinsam mit dem Satzungsbeschluss über den hier vorgelegten Bauleitplan.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen überplant. Die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 ersetzen die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

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

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2019, der Lage- und Höhenplan vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand 10. November 2015, ergänzt durch das Vermessungsbüro Siwek, Februar 2019 und Oktober 2020, sowie eigene Erhebungen verwendet.

Zur Gemeinde gehören der Hauptort Boltenhagen sowie die Ortsteile Redewisch, Wichmannsdorf und Tarnewitz.

Die Gemeinde hat rund 2 478 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2017) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Klützer Winkel. Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 1 820 ha.

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

Bedingt durch die Küstenlage besitzt Boltenhagen mit der Stadt Klütz nur eine Nachbargemeinde. Nächstgelegene Zentren sind im Westen die Hansestadt Lübeck (Oberzentrum) sowie im Süden und Osten die Mittelzentren Grevesmühlen und die Hansestadt Wismar.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Boltenhagen gehört gemeinsam mit dem Grundzentrum Klütz und den Gemeinden Damshagen und Kalkhorst zum Nahbereich Klütz. Dieser wiederum wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Der Hauptort Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt definiert.

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

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Boltenhagen, zwischen Strand- und Mittelpromenade. Die Strandpromenade mit den angrenzenden Dünen trennt das Plangebiet vom Strand der Ostsee.



Blick auf die Mittelpromenade in westliche sowie in östliche Richtung, eigene Aufnahmen 2016.

Die Mittelpromenade ist im Bereich des Bebauungsplanes ausschließlich als Fuß- und Radweg gewidmet und für den Lieferverkehr befahrbar. Entlang der Mittelpromenade sind verschiedene touristische Einrichtungen wie Gastronomie, Souvenirverkauf und Unterkünfte vorhanden.

Für den Großteil des Plangebietes ist die ehemalige Minigolfanlage prägendes Element. Auf den ungenutzten, umzäunten Flächen verfielen die alten Minigolfbahnen, die bereits zurückgebaut wurden. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich unterschiedliche Einzelbäume sowie Ziergehölze. Ein kleines Gebäude diente für den Verleih der Ausrüstung und Verkauf von Snacks etc.



Bereich mit den Bahnen der vorhandenen Minigolfanlage (Anlage zwischenzeitlich zurückgebaut), eigene Aufnahmen April 2016.

Südöstlich an das Plangebiet grenzend befindet sich ein Weg als fußläufige Verbindung zwischen Strand- und Mittelpromenade, der durch eine Baumreihe begleitet

wird. Im Plangeltungsbereich befindet sich ein weiterer alleeartiger Baumbestand, der sich im Bereich der ehemaligen Minigolfanlage befindet.



Allee südöstlich des Plangebietes, eigene Aufnahme, April 2016.



Allee angrenzend an die alte Minigolfanlage mit Blick auf die Villa Minerva, eigene Aufnahme 2016

Südwestlich des Plangebietes, direkt an der Mittelpromenade, liegt die rekonstruierte "Villa Minerva". Diese wurde in den letzten Jahren in Anlehnung an die alte Villa neu gebaut und im April 2018 mit einem Modegeschäft sowie zwei Ferienwohnungen wiedereröffnet. Die alleeartige Baumreihe im Zentrum des Plangebietes führt direkt zur "Villa Minerva". In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich zudem denkmalgeschützte Gebäude. Die vorgelegte Planung berührt den Umgebungsschutz der Baudenkmale in der Mittelpromenade Nr. 28 und Nr. 33, die sich jeweils in etwa 30 m Entfernung befinden. Diese dürfen gemäß § 7 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) durch das geplante Vorhaben in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Gemeinde hat sich mit diesen Belangen auseinandergesetzt und kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben nicht in der Lage ist, die Baudenkmale in ihrer Wirkung einzuschränken. Die geplanten Firsthöhen innerhalb des Plangebietes sind deutlich niedriger, als die der vorhandenen Gebäude, zudem wird die Adventure-Golfanlage parkartig gestaltet, sodass sie sich in das vorhandene Gelände und die angrenzenden Grünflächen und Gärten einpasst. Der Belebung des Standortes durch den Neubau einer Minigolfanlage am ehemaligen Standort ist sich die Gemeinde bewusst, diese ist am geplanten Standort auch gewünscht. Der Hinweis auf § 7 DSchG M-V wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Nordosten des Plangebietes, angrenzend an die Strandpromenade, befindet sich eine öffentliche WC-Anlage. Diese bleibt von der Planung unberührt.

Das Plangebiet weist nur geringe Geländehöhenunterschiede auf. Das Geländeniveau liegt etwa zwischen 2,00 m und 2,50 m ü.HN, wobei es leicht von Ost nach West ansteigt.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Gesamtkonzept



Abb. 2: Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträger;
Planverfasser: architektur NAGTEGAAL, Waldweg 2, 23946 Boltenhagen

Das Konzept des Adventure-Parks verfolgt das Ziel, die Hauptnutzung Adventure-Golf mit Angeboten von Spielmöglichkeiten, zum Verweilen und mit gastronomischen Angeboten zu ergänzen. Dadurch soll ein attraktiver, parkartiger Bereich entstehen, der sich auch durch die vielfältigen Angebote in den touristisch wichtigen Bereich zwischen Strand- und Mittelpromenade einfügt.

Wesentliche Gestaltungsmerkmale sind ein an der Mittelpromenade gelegenes Hauptgebäude mit großzügigen Glasfassaden sowie die durch Wege und Kiesflächen eingefassten und verbundenen Spielbahnen der Adventure-Golfanlage. Im Gegensatz zu herkömmlichen Minigolfanlagen, die meist aus gefassten Betonbahnen bestehen, haben die Spielfelder beim Adventure-Golf einen Belag aus Kunstrasen oder anderen Materialien, die an die natürliche Umgebung angelehnt sind. Die Spielfelder haben darüber hinaus, angelehnt an die Gestaltung von Golfplätzen, eine eher organisch modellierte Form. Die Anlage wird durch Kiesflächen gegliedert, die auch der Aufnahme von Regenwasser dienen. Die Minigolfbahnen werden zudem in Themenbereiche unterteilt.

Zusätzlich zu den Minigolfbahnen ist im Westen des Plangebietes ein Wasserspielplatz geplant. Dieser bietet zum einen Platz für Wasserspiele, die durch unterschiedliche Reliefs geprägt sind. Zum anderen ist als Ergänzung eine kleine Goldwaschanlage mit Wasserpumpen geplant.



Abb. 3 u. 4: Visualisierungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträger
oben: Haupteingang von der Mittelpromenade; unten: Hauptgebäude aus Richtung Südwesten,
Planverfasser: architektur NAGTEGAAL, Waldweg 2, 23946 Boltenhagen

Das Hauptgebäude wird an der Mittelpromenade in moderner Bauweise mit großzügigen Glasfassaden errichtet. Diese sind aus Vogelschutzglas herzustellen, um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden. Vogelschutzglas ermöglicht durch spezielle Beschichtungen oder Strukturen, dass Vögel die Glasscheiben als Hindernis wahrnehmen. Das Gebäude ist inklusive Gründach, Attika sowie Dachaufbauten maximal 5,30 m hoch. Das Gebäude dient der Versorgung und Verwaltung der Adventure-Golfanlage und bietet darüber hinaus auch Möglichkeiten für diverse Veranstaltungen und beinhaltet einen Indoor-Spielplatz bzw. Spielmöglichkeiten sowie einen

Gastronomiebereich. Auf der angrenzenden Terrasse wird Platz für die Außengastronomie geschaffen. Zusätzlich dazu wird der überdachte Eingangsbereich an das Hauptgebäude angegliedert.

Die 18 Spielfelder, der Wasserspielplatz sowie das Hauptgebäude sind um eine zentrale Grünfläche gruppiert. Diese dient dem ruhigen Verweilen und wird parkartig mit Sitzmobiliar sowie Sonnenschirmen und -segeln gestaltet. Zu diesem Aufenthaltsbereich ist auch die Terrassenanlage des Hauptgebäudes orientiert. Diese Anlage ist in den durch zwei Baumreihen geprägten Gehölzbestand eingebettet. Dieser kann im Rahmen der Planung weitgehend erhalten werden.

Der Zugang zur Anlage erfolgt über den Haupteingang an der Mittelpromenade. Ein Zugang zur Strandpromenade ist nur für Ausnahmen bzw. Notfälle in Form eines Tores im Zaun vorgesehen.

An der Mittelpromenade wird im Bereich des Eingangs zur Adventure-Golfanlage ein kleiner Vorplatz geschaffen, der überdacht wird. Dadurch können hier z.B. auch Verkaufsausstellungen durchgeführt werden, die den Charakter der Mittelpromenade, der u.a. durch kleine Läden und gastronomische Angebote geprägt ist, ergänzen sollen. Ebenfalls an der Mittelpromenade ist im westlichen Bereich der Service-Zugang zur Anlage vorgesehen. Hier wird ein Nebengebäude errichtet, das der Unterbringung der Müllbehälter, als Unterstand für die Elektromobile sowie der Unterbringung von technischen Anlagen, Gartenmobiliar und einer Hausmeisterwerkstatt dient.

Die Anlieferungszone, die ein Be- und Entladen außerhalb der Verkehrsfläche der Mittelpromenade auf einer separaten Aufstellfläche ermöglicht, befindet sich ebenso in diesem Bereich. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Fußgängerverkehrs ausgeschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Adventure-Park" dient der Unterbringung einer Adventure-Golfanlage mit allen Gebäuden und Nebenanlagen, die für den Betrieb einer solchen Anlage erforderlich sind.

Unter dem Begriff Adventure-Golfanlage wird dabei eine 18-Loch Minigolfanlage verstanden, deren Spielflächen optisch naturnah gestaltet werden. Durch einen geeigneten Bodenbelag sowie durch die bauliche und optische Gestaltung der jeweiligen Spielbahnumgebung erfährt die Adventure-Golfanlage eine in sich geschlossene thematische, an die natürliche Umgebung angelehnte, Gestaltung. Des Weiteren sind gestaltete Grünanlagen, Gebäude für gastronomische Angebote und sonstige touristische Infrastruktur, Anlagen der Außengastronomie sowie eine umlaufende Zaunanlage zur Absicherung des Geländes wesentliche Inhalte der zulässigen Adventure-Golfanlage.

Das Sonstige Sondergebiet wird in unterschiedliche Bereiche eingeteilt, diese werden mit einer fortlaufenden Nummerierung versehen und nachfolgend hinsichtlich ihrer Nutzung bestimmt.

Bereich 1: Haupteingang Mittelpromenade

Innerhalb der Baugrenze ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer überwiegenden Glasfassade zulässig. Für die Glasfassade wird die Verwendung von Vogelschutzglas festgesetzt. Vogelschutzglas ermöglicht durch spezielle Beschichtungen oder Strukturen, dass Vögel die Glasscheiben als Hindernis wahrnehmen, sodass Kollisionen vermieden werden können. Das Gebäude dient der Versorgung des Adventure-Parks. Zulässige Nutzungen sind z.B. Veranstaltungsdurchführungen, Betrieb eines Indoor-Spielplatzes für alle Altersgruppen, Einrichtungen für die Betriebsorganisation des Adventure-Parks und gastronomische Betriebe. Die Gebäudehöhe darf eine maximale Höhe von 4,70 m über dem Bezugspunkt inklusive Attika nicht überschreiten. Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,60 m überschreiten. Die Dachflächen sind als Gründächer in Kombination mit Kieselsteinen auszuprägen. Der Grünanteil muss dabei mindestens 75 Prozent betragen. Oberlichter zur besseren Beleuchtung des Gebäudes sind zulässig. Dadurch kann der Bau eines modernen Gebäudes im Übergang zwischen den denkmalgeschützten Villen an der Mittelpromenade und dem Ostseestrand geschaffen werden. Durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss und der relativ geringen Höhe passt sich das Gebäude gut in die derzeitigen Gegebenheiten ein, ohne die Wirkung der prachtvollen Gebäude an der Mittelpromenade einzuschränken. Durch die Glasfassaden wird es künftig auch von der Adventure-Golfanlage möglich sein, die rekonstruierte "Villa Minerva" zu sehen.

Ebenso ist innerhalb der Baugrenze und angrenzend an das Gebäude die Errichtung des Eingangsbereiches für die Adventure-Golfanlage zulässig. Innerhalb des Eingangsbereiches sind Einrichtungen der Betriebsorganisation wie Kassenbereiche und Eingangstore sowie die Nutzung für gastronomische Zwecke zur ausschließlichen Bewirtung der Gäste der Adventure-Golfanlage zulässig. Diese Einrichtungen sind für die Anlage zwingend notwendig. Im Eingangsbereich soll künftig auch eine Art Kiosk Platz finden, der neben der Ausgabe des Minigolfzubehörs auch Eis oder Getränke an die Gäste verkauft.

Die Nutzung des Gebäudes als Ausstellungsfläche für Warenangebote der auf dem südwestlich liegenden Flurstück 73/8, Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (Villa Minerva) befindlichen Verkaufseinrichtungen sowie für kulturelle Veranstaltungen ist zulässig. Als touristische Ergänzung der weiteren Angebote im Ostseebad Boltenhagen, will die Adventure-Golfanlage durch Flyer oder Prospekte auf weitere touristische Angebote hinweisen.

Bereich 1.1: Terrasse/Außengastronomie

Innerhalb des festgesetzten Bereichs 1.1 sind die Errichtung einer Terrasse sowie die Errichtung von mobilen und ortsfesten Beschattungsanlagen zulässig. Die Nutzung als Fläche für die Außengastronomie ist ebenso zulässig. Dadurch kann eine attraktive Verbindung zwischen Hauptgebäude sowie den Spielanlagen geschaffen werden. Das Angebot des Adventure-Parks wird durch die Möglichkeit der Außengastronomie sinnvoll abgerundet.

Bereiche 2: Spielbahnen der Adventure-Golfanlage

Innerhalb der Bereiche 2 sind insgesamt 18 Spielbahnen zulässig. Zur funktionalen und optischen Gestaltung der Spielbahnen sind Geländemodulationen, thematische Gestaltungen und künstliche Landschaftskulissen bis zu einer Höhe von 2,00 m zu-

lässig. Geplant ist eine thematische Gliederung der 18 Golfbahnen, um ein abwechslungsreiches Erlebnis zu schaffen. Im Gegensatz zu herkömmlichen Minigolfanlagen, die meist aus gefassten Betonbahnen bestehen, haben die Spielfelder beim Adventure-Golf einen Belag aus Kunstrasen oder anderen Materialien, die die natürliche Umgebung widerspiegeln. Die Spielfelder haben darüber hinaus, angelehnt an die Gestaltung von Golfplätzen, eine eher organisch modellierte Form. Dadurch kann sich die Adventure-Golfanlage besser in die Umgebung einpassen und verfügt über eine attraktivere Gestaltung als herkömmliche Minigolfanlagen.

Zudem ist es in diesem Bereich zulässig, gepflasterte oder wassergebundene Wegeflächen zur Verbindung der Spielbahnen anzulegen. Die Wegeflächen des Bereiches 4 dienen der Hauptanbindung innerhalb des Plangebietes. Bei einzelnen Spielbahnen kann es daher notwendig sein, diese Wege zu erweitern.

Bereich 3: Wasserspielplatz

Innerhalb des Bereichs 3 ist die Anlage eines Wasserspielplatzes zulässig. Dieser kann durch unterschiedliche Reliefs, wie Senken oder Erhebungen, gestalterisch modelliert werden. Innerhalb der Baugrenze ist die Errichtung einer Goldwaschanlage mit Wasserpumpe und allen Anlagen, die für den Betrieb der Spiel- und Freizeitanlage erforderlich sind, zulässig.

Zur funktionalen und optischen Gestaltung dieser Spiel- und Freizeitanlage sind Geländemodulationen, thematische Gestaltungen und künstliche Landschaftskulissen bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig.

Durch die Schaffung eines Wasserspielplatzes wird gestalterisch eine Verbindung zur angrenzenden Ostsee geschaffen. Das Angebot der Adventure-Golfanlage kann so sinnvoll ergänzt werden, sodass beispielsweise auch kleinere Kinder auf dem Areal spielen können. Für die Goldwaschanlage gilt dasselbe, hier können alle Altersgruppen ihr Können beweisen. Durch den Wasserspielplatz kann ein abgestimmtes Gesamtkonzept auf den Flächen der ehemaligen Minigolfanlage in Boltenhagens Zentrum geschaffen werden.

Bereich 4: Wegeflächen

Innerhalb des Bereichs 4 sind gepflasterte oder wassergebundene Wegeflächen zu realisieren. Die Pflasterflächen sind so zu gestalten, dass die Versickerung von Regenwasser möglich ist. Die Wegeflächen dienen der internen, fußläufigen Erschließung aller Bereiche der Adventure-Golfanlage. Das Befahren mit Bewirtschaftungsfahrzeugen ist ebenso zulässig wie die Aufstellung von Freiraummöbeln.

Um die Spielbahnen, den Wasserspielplatz sowie das Hauptgebäude zu verbinden, wird eine umlaufende Wegeverbindung geschaffen, die alle Spielbahnen anbindet. Zusätzlich dazu werden Wege innerhalb der Grünfläche angelegt. Dadurch kann die alleeartige Struktur im Zentrum des Plangebietes optisch als Allee wirken und so die Adventure-Golfanlage gestalterisch aufwerten.

Die Neuordnung der Wegeflächen im Zuge einer Umgestaltung von Spielbahnen ist zulässig.

Bereich 5: Parkanlage

Der festgesetzte Bereich 5 "Parkanlage" ist gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Fläche sind mobile und ortsfeste Sitz- und Liegeplätze, Sonnensegel sowie wasserdurchlässige Wegeflächen zulässig. Ebenso zulässig ist die Schaffung von Wasserflächen zur Gestaltung der Anlage. Durch die zentrale Grünfläche erzielt die Adven-

ture-Golfanlage einen aufgelockerten Charakter. Die Parkanlage bietet den Gästen ausreichend Platz zum Pausieren und lädt durch Outdoor-Mobiliar zum Verweilen ein.

Bereich 6: Ver- und Entsorgungsbereich Mittelpromenade

Der Bereich 6 dient der Ver- und Entsorgung der Adventure-Golfanlage. Innerhalb der Baugrenze ist die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes mit einer maximalen Höhe von 3,30 m über dem Bezugspunkt zulässig. Das Gebäude dient der Unterbringung der Müllbehälter, von Gartenmobiliar, technischen Anlagen für den Wasserspielplatz, einer Hausmeisterwerkstatt sowie einem Lager. Am Tage der Abholung sind die Müllbehälter südlich des Plangebietes an der Ostseepromenade bereit zu stellen.

Die Belieferung aller Anlagen innerhalb der Adventure-Golfanlage ist ausschließlich über den Bereich 6 zulässig. Ebenso ist es zulässig, den Bereich 6 zur Ver- und Entsorgung der auf dem südwestlich liegenden Flurstück 73/8, Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (Villa Minerva) befindlichen Verkaufseinrichtungen zu nutzen.

Innerhalb dieses Bereichs ist zudem die Errichtung von zwei überdachten Stellplätzen für Bewirtschaftungsfahrzeuge (Elektro-Caddys) inklusive der zugehörigen Elektro-Ladestationen zulässig. Die Bodenfläche des Bereichs 6 ist als wasserdurchlässige Pflasterfläche zu gestalten.

Bereich 7: Fahrradstellplätze

Innerhalb des Bereichs 7 ist die Errichtung von Fahrradständern zulässig. Da die Adventure-Golfanlage durch einen Fuß- und Radweg an die weiteren öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen ist, sind Flächen zum Abstellen von Fahrrädern unentbehrlich.

Weitere Festsetzungen

Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 unzulässig. Diese fügen sich nicht in das vorhandene Gesamtbild zwischen Strand- und Mittelpromenade ein und würden daher wie Fremdkörper wirken. Zum Schutz des Ortsbildes sind Kleinwindkraftanlagen deshalb ausgeschlossen.

Anlagen für die Nutzung der Solarenergie sind, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Gebäuden zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen strebt grundsätzlich eine Versorgung mit erneuerbaren Energien an. Aufgrund des Standortes in direkter Nachbarschaft zu denkmalgeschützten Villen, sollen aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie jedoch nicht zulässig sein.

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Beleuchtungsanlagen u.a.) und Zaunanlagen, sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Da wesentliche Gestaltungsmerkmale der Anlage schon über die Zulässigkeit von den oben beschriebenen Nutzungen geregelt werden, können sich die örtlichen Bauvorschriften auf wenige Aspekte beschränken.

Im Sonstigen Sondergebiet "Adventure-Park" sind Dachflächen generell nur als Gründächer in Kombination mit Kieselsteinen zulässig. Der Grünanteil muss dabei mindestens 75 Prozent betragen. Dadurch kann das Kleinklima am Standort positiv beeinflusst werden. Oberlichter sind ebenfalls zulässig.

Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Derartige Anlagen wirken negativ auf das Ortsbild. Dies soll am vorhandenen Standort vermieden werden.

Im Sonstigen Sondergebiet sind Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegenden Licht unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Bei dieser Regelung geht es zum einen um den Schutz des Ortsbildes, zum anderen sollen durch das Verbot von wechselndem oder sich bewegendem Licht negative Auswirkungen auf die Seeschifffahrt vermieden werden.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2 700 K nicht zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind im Außenbereich des Weiteren ausschließlich voll abgeschirmte LED-Leuchten mit horizontaler und nach unten gerichteter Lichtabstrahlung zulässig. An der Seite der Lampe austretende Blendeffekte sind unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

Das Plangebiet liegt zwischen der Mittel- und der Strandpromenade. Die Mittelpromenade ist im Bereich des Bebauungsplanes ausschließlich als Fuß- und Radweg gewidmet und für den Lieferverkehr befahrbar. Die verkehrliche Erschließung für Kraftfahrzeuge, ausgenommen Lieferverkehr, ist aufgrund der geplanten Nutzungen nicht erforderlich. Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen im Baugebiet ist somit entbehrlich. Für den Lieferverkehr ist im südlichen Bereich eine gesonderte Standspur vorgesehen, sodass eine Beeinträchtigung des übrigen Lieferverkehrs auf der Mittelpromenade ausgeschlossen wird.

Eine fußläufige Anbindung der künftigen Adventure-Golfanlage erfolgt über den Zugang an der Mittelpromenade im Süden. Zudem sind die Mittel- und die Strandpromenade südöstlich des Plangebietes über einen Fußweg miteinander verbunden. Die Ortslage Boltenhagen ist durch die Linien der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH in Richtung Grevesmühlen und Wismar an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Darüber hinaus existiert ein Shuttle-Bus zwischen der Ortslage Redewisch, dem Hauptort Boltenhagen und der Weißen Wiek. Weiterhin ist die Gemeinde an das regionale Radwegenetz sowie mit dem Ostseeradweg zwischen Lübeck und Stralsund an das überregionale Radwegenetz angeschlossen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 3 550 m². Die Flächen sind als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16, gerundete Werte.

Flächennutzung		Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet		3 160 m²
Bereich 1 (Hauptgebäude)	265 m ²	
Bereich 1.1 (Terrasse)	130 m ²	
Bereich 2 (Spielbahnen)	1 130 m ²	
Bereich 3 (Wasserspielplatz)	235 m ²	
Bereich 4 (Wege)	330 m ²	
Bereich 5 (Parkanlage)	800 m ²	
Bereich 6 (Ver-/Entsorgung)	220 m ²	
Bereich 7 (Fahrradstellplatz)	50 m ²	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		295 m²
Flächen für den Gemeinbedarf		95 m²
Plangebiet - Gesamt		3 550 m²

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Herstellung von neuen Anlagen, die an die vorhandene Infrastruktur angebunden werden.

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

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

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Trinkwasserversorgung kann über die Anlagen des Zweckverbandes gesichert werden. Die Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind durch den Bauherrn beim Zweckverband zu beantragen und durch vertragliche Vereinbarungen zu regeln.

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

Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über die Hydranten mit einer Leistung von mehr als 48 m³ je Stunde an den Standorten Ostseeallee 24 und 30 sowie über den Hydranten 48 in der Mittelpromenade, die alle innerhalb eines Radius von unter 300 m zum Plangebiet liegen. Für diese Hydranten besteht zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckverband eine "Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungsnetz". Der Grundschutz von 48 m³ je Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden ist damit sichergestellt. Der Objektschutz ist durch den Erschließungsträger nachzuweisen.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Boltenhagen existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Grevesmühlen. Das anfallende Schmutzwasser ist durch die Herstellung neuer Anschlussleitungen an die vorhandenen Leitungen in der Mittelpromenade anzubinden und in die Kläranlage Boltenhagen abzuleiten. Die Neuanschlüsse sind durch den Bauherrn beim Zweckverband zu beantragen und durch vertragliche Vereinbarungen zu regeln.

Anfallendes Niederschlagswasser ist mittels Rigolen oder anderer geeigneter Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Aus Grundlage des Geotechnischen Berichts für den Neubau der im Süden angrenzenden Villa Minerva wurde für das Plangebiet ein Regenwasserkonzept erarbeitet. Dieses kommt zu dem Schluss, dass eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist und trifft Aussagen zur notwendigen Größe von Versickerungsflächen. Das Regenwasserkonzept wird im Rahmen der Ausführungsplanung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie mit dem zuständigen Zweckverband Grevesmühlen abgestimmt. Zusätzlich dazu wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde die ordnungsgemäße Versickerung geregelt.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch abfließen kann oder wenn die Versickerung zu Beeinträchtigungen der benachbarten Gebäude führt. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind entsprechend dem Stand der Technik herzustellen.

Die Spielbahnen werden mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. Materialien, die ein schnelles Abfließen des Regenwassers begünstigen hergestellt und sind durch unversiegelte Kiesflächen gegliedert, die ebenfalls überschüssiges Regenwasser aufnehmen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken z.B. in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und u.a. zum Zwecke z.B. Grünflächenbewässerung genutzt werden.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.DIS AG in der Mittelpromenade sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes (Geh- und Radweg) verlegt sind. Der Energieversorger bestätigt, dass eine zusätzliche Anschlussleistung bis 30 kW für das Vorhaben zur Verfügung gestellt werden kann. Sofern eine höhere Anschlussleistung erforderlich wird, bedarf es einer gesonderten Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und Energielieferant. Eine entsprechende Regelung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages, sodass die Versorgung mit elektrischer Energie grundsätzlich gewährleistet werden kann.

Mit dem örtlichen Gasversorger, der HanseWerk AG, ist der ggf. notwendige Ausbau des Versorgungsnetzes bzw. die Herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse abzustimmen. Eine Niederdruckleitung befindet sich in der Mittelpromenade.

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

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Der auf dem Gelände anfallende Abfall wird am Tage der Entsorgung für die Abholung an der südlich des Plangebietes liegenden Ostseeallee bereitgestellt. Die Hauptstraße des Ortes Boltenhagen ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

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

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.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 15 und 16 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 15 und 16 KrWG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wiederzuverwerten.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Die Mittelpromenade sowie die Flächen mit der öffentlichen WC-Anlage liegen im Besitz der Gemeinde. Die Kosten für die Planung und die Erschließung tragen die privaten Eigentümer. Die Kosten für die Verbreiterung der Mittelpromenade trägt die Gemeinde.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Das Plangebiet liegt zwischen Mittel- und Strandpromenade, die lediglich dem Fuß- und Radverkehr gewidmet sind. Die Mittelpromenade ist zusätzlich für den Lieferverkehr befahrbar. Eine wesentlich höhere Frequenz an Lieferungsanfahrten ist nicht anzunehmen, sodass keine signifikanten Mehrbelastungen der umgebenden Nutzungen durch den Verkehr zu erwarten sind.

Da im Rahmen der vorliegenden Planung ausschließlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Adventure-Golfanlage geschaffen werden, geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht von negativen Störfwirkungen auf benachbarte Bereiche aus. Die Nutzung der Adventure-Golfanlage findet vorwiegend im Tagzeitraum statt. Der mögliche zusätzliche Lärm ist im Vergleich zu benachbarten Nutzungen, wie Läden, gastronomischen Einrichtungen und den angrenzenden Promenaden, zu vernachlässigen. Sonstige Veranstaltungen, die im Bereich der Adventure-Golfanlage stattfinden, sind an die geltenden Immissionsschutzgesetze anzupassen.

6. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.16 "Adventure-Park" die bebaute Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Adventure-Golfanlage auf dem Areal der vorhandenen, alten Minigolfanlage. Durch diese Adventure-Golfanlage soll das touristische Angebot in Boltenhagen ergänzt werden. Zugleich werden die Flächen der ungenutzten Minigolfanlage städtebaulich aufgewertet und somit das Ortsbild positiv beeinflusst.

Mit dem hier vorliegenden erneuten Entwurf wurde die Konzeption der Anlage überarbeitet. Die östlich angrenzende Fläche, auf der ein Open-Air-Kino und eine Eislaufbahn entstehen sollten, ist nicht mehr Bestandteil der Konzeption. Das Plangebiet wurde auf den Bereich der ehemaligen Minigolfanlage sowie die südöstlich angrenzende Fläche verkleinert. Das Konzept sieht nun ausschließlich eine Adventure-Golfanlage vor.

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

Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Tourismusschwerpunktraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der besiedelten Ortslage können dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet entnommen werden. Für die angrenzenden Bereiche werden folgenden Aussagen getroffen:

- Boltenhagen befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), Der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) und der Landschaftseinheit Klützer Winkel (101) (Karte 1).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird nördlich der Siedlungslage mit sehr hoher und südlich mit hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 3).

- In den Bereichen südlich der Siedlungslage wird die Schutzwürdigkeit des Bodens mit gering bis mittel eingestuft (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird im Küstenbereich nördlich von Boltenhagen mit sehr hoch und südlich von Boltenhagen mit mittel bis hoch bewertet (Karte 8). In Bezug auf die Funktionenbewertung der Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume ist die Stufe-1 geringe Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 9).
- Die Küsten- und Gewässerbereiche angrenzend an Boltenhagen sind Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) und eines Gebietes nach Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH) (Karte 10).
- Nordöstlich von Boltenhagen befindet sich ein Naturschutzgebiet (N 275) (Karte 11).
- Boltenhagen ist als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktion gemäß Karte IV dargestellt (Karte 13).
- Die Bereiche südlich von Boltenhagen sind im Zusammenhang mit der Analyse der Arten und Lebensräume als M.3 stark entwässerte, degradierte Moore verzeichnet (Karte I). Daraus leitet sich Maßnahme 2.3 Vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradierter Moore ab. Für den Küsten- und Wasserbereich sind folgende Maßnahmen verzeichnet: 1.1 Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern, 12.1 Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenanforderungen von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten (Karte III).
- Die Küsten- und Wasserbereiche sind Teil des Biotopverbundes im engeren Sinne im marinen Bereich (Karte II).
- Die Bereiche um Boltenhagen sind als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dargestellt (Karte IV).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen zwischen der Mittel- und der Strandpromenade. Das Ostseebad besitzt eine hohe touristische Bedeutung. Die hohe naturschutzfachliche Bedeutung der angrenzenden Bereiche spiegelt sich in der Ausweisung der Schutzgebiete, insbesondere im Küstenbereich, wider. Die mit dem hier betrachteten Vorhaben verbundenen Nutzungen beziehen sich nur auf das Plangebiet selbst. Erhebliche Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung.

Folgende Schutzgebiete sind für das Gemeindegebiet relevant:

- EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 "Küstenlandschaft Wismarbucht".
- GGB (ehemals FFH-Gebiet) DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave"
- GGB (ehemals FFH-Gebiet) DE 1934-302 "Wismarbucht"
- Naturschutzgebiet NSG 275 "Tarnewitzer Huk"

Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Ortslage Boltenhagen. Die angestrebte Nutzung bezieht sich nur auf das Plangebiet selbst. Es sind keine Auswirkungen auf die benannten Schutzgebiete zu erwarten.

Lage des Plangebietes im Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des 150 m-Gewässerschutzstreifens der Ostsee. Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es im Gewässerschutzstreifen verboten, bauliche Anlagen neu zu errichten oder wesentlich zu ändern. Nach § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V gilt das Bauverbot des Abs. 1 nicht für bauliche Anlagen, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 24. April 2017 ist daher eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V nicht erforderlich.

Anlagen an der Küste nach § 89 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von 200 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie. Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG ist die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in diesem Bereich rechtzeitig bei der Wasserbehörde anzuzeigen. Dies betrifft somit den Abriss des vorhandenen Gebäudes innerhalb des Geltungsbereiches sowie den Neubau der geplanten Anlage.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im planungsrelevanten Umfeld des hier betrachteten Bebauungsplanes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope bleiben aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungsraumes von der Planung unberührt.

6.2 Erfassung der Biotoptypen

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

Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage, zwischen Mittel- und Strandpromenade, innerhalb der Ortslage des Ostseebades Boltenhagen.

Nordwestlich grenzt eine Gehölzfläche (PHX) und nordöstlich die Strandpromenade (OVU) an das Plangebiet an. Entlang der Strandpromenade befindet sich ein Zierrasenstreifen mit verschiedenen Einzelbäumen und Sträuchern (PWX). Südöstlich befindet sich eine Zierrasenfläche (PER) mit Einzelbäumen und Sträuchern (PWX).

Entlang der Mittelpromenade (OCZ) sind verschiedene touristische Einrichtung wie Gastronomie und Unterkünfte vorhanden. Eine alleeartige Struktur verläuft an einer fußläufigen Verbindung zwischen Mittel- und Strandpromenade. Es handelt sich hierbei um größtenteils ältere Einzelbäume, (BBA/BBJ) da die Mindestlänge einer Allee gemäß oben benannter Kartieranleitung nicht erreicht wird.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Minigolfanlage (PZS). Dazugehörig ist ein kleines Gebäude für Verleih der Ausrüstung und Verkauf von Snacks etc. im südlichen Bereich der Anlage. Die ehemalige Minigolfanlage ist mit verschiedenen Einzelbäumen und Ziersträuchern und -hecken gestaltet. Ein großer Anteil der Fläche ist durch die Minigolfbahnen oder Wegeverbindungen versiegelt.

Südöstlich der ehemaligen Minigolfanlage wird eine alleeartige Struktur in den Geltungsbereich aufgenommen diese Alleestruktur ist nicht wegebegleitend, bildet jedoch eine Verbindung zwischen den beiden Promenaden. Aufgrund der zu geringen Länge von unter 100 m wird diese alleeartige Struktur ebenso nicht als Allee im Sinne der oben genannten Kartieranleitung bewertet und besitzt keinen Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V. Diese Bäume werden größtenteils als ältere Einzelbäume bzw. zu einem geringen Anteil als jüngere Einzelbäume aufgenommen (BBA/BBJ). Für einen großen Anteil der Gehölze besteht ein Schutzanspruch gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Die übrigen Flächen werden als Zierrasen (PER) aufgenommen. Im Nordosten des Plangebietes, angrenzend an die Strandpromenade, befindet sich eine öffentliche WC-Anlage (OSS).

Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999.

Nr. Biototyp	Abk.	Biototyp
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
13.3.3	PEB	Beet/Rabatte
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage

6.3 Erfassung des Baumbestandes

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

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 wurde der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet aufgenommen.

Südöstlich des Plangebietes ist die bestehende fußläufige Verbindung zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade beidseitig von Bäumen begleitet. Die dominierende Art ist Spitzahorn. Es sind aber auch Robinien und eine Birke vorhanden. Diese Struktur ist aufgrund ihrer zu geringen Länge nicht als Allee gemäß § 19 NatSchAG M-V zu bewerten. Da das Plangebiet in der vorliegenden Planung nunmehr verkleinert wurde, befindet sich die alleeartige Struktur außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt von der Planung unberührt.

Innerhalb des Plangebietes ist eine nicht verkehrsbegleitende doppelreihige Baumstruktur vorhanden, die aufgrund der fehlenden Länge nicht als Allee kartiert wird. Es

handelt sich um "auf-Kopf" gesetzte Linden. Aufgrund der Größe der Bäume besitzen diese jedoch einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Diese alleinartige Struktur wurde in die Konzeption der Adventure-Golfanlage integriert. Es ist eine mittige Wegeführung vorgesehen. Hier sind die Wurzelschutzbereiche zu beachten. Insbesondere für die "auf-Kopf" gesetzten Bäume ist bereits jetzt von Vorschädigungen auszugehen.

Des Weiteren ist innerhalb des gesamten Plangebietes eine Vielzahl von Bäumen vorhanden. Teilweise besteht ein Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V oder gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

In Vorbereitung des hier betrachteten Vorhabens fand ein Vor-Ort-Termin mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Demnach wurden insbesondere die alleearartigen Strukturen sowie eine Hainbuche als besonders prägend für das Plangebiet und erhaltenswert eingeschätzt. In der Erarbeitung des Entwurfskonzeptes für die neue Anlage wurde der erhaltenswerte Baumbestand in die Planung einbezogen und weitmöglich erhalten.

Für die mit der Umsetzung des hier betrachteten Bebauungsplanes dennoch notwendigen Baumfällungen bzw. Beeinträchtigung von Bäumen wurden entsprechende Anträge auf Ausnahmegenehmigung Anfang Februar 2019 bei den zuständigen Behörden eingereicht. Mit Schreiben vom 15. Februar 2019 wurde die Genehmigung zur Fällung von elf Bäumen erteilt. Die Bäume wurden bereits gefällt und die Nebenbestimmungen der Genehmigung wurden erfüllt.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Einschränkungen im Wurzelschutzbereich sowie zum zulässigen Maß von Eingriffen von Versiegelungen durch beispielsweise Punktfundamente o.ä. getroffen. Diese sind in Übereinstimmung mit den ggf. notwendigen Auflagen der Ausnahmeanträge für die Beeinträchtigungen der Bäume zu bringen.

6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Ortslage des Ostseebades Boltenhagen zwischen der Mittel- und Strandpromenade. Die versiegelten, überbauten Bereiche im besiedelten Bereich sind für den Arten- und Biotopschutz als vorbelastete Flächen zu bewerten und somit von untergeordneter Bedeutung.

Im Umfeld sind verschiedene touristische Einrichtungen wie Gastronomie, Souvenirverkauf oder Unterkünfte vorhanden. Der Bereich zwischen Mittel- und Strandpromenade ist, neben einem geringen Anteil von baulichen Anlagen, größtenteils als Grünfläche gestaltet.

Für den Großteil des Plangebietes ist die ehemalige Minigolfanlage prägendes Element. Strukturgebend ist die südöstlich davon verlaufende, nicht wegebegleitende alleearartige Struktur, die ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Südöstlich der Plangebietsgrenze befindet sich eine von Bäumen begleitete fußläufige Verbindung zwischen der Mittel- und Strandpromenade.

Aufgrund der Ostseenähe bestimmen maritime Einflüsse die Klimadaten des Planungsraumes. Mittlere jährliche Niederschläge von 550 mm, eine Jahresdurch-

schnittstemperatur von 8 °C sowie grundsätzlich erhöhte Windgeschwindigkeiten mit erhöhter Windzirkulation bestimmen als klimatische Werte den Planungsraum. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit kleinklimatischen Einflussnahmen zu rechnen.

6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten "herausgefiltert" (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden ebenfalls die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahme ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen **(Potentialabschätzung)**

Das Plangebiet ist Teil der besiedelten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen. Es wird durch eine nicht mehr in der Nutzung befindliche Minigolfanlage geprägt. Die Spielbahnen wurden zwischenzeitlich zurückgebaut. Im östlichen Teil sind Rasenflächen und Baumbestand vorhanden. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brutvögel

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

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich überwiegend um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrende Brutplätze.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen/Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt. Hierzu wird ein Hinweis beziehend auf den § 39 BNatSchG in die Planzeichnung aufgenommen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass vor Abriss von Gebäuden innerhalb des Plangebietes der gutachterliche Nachweis zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist, dass aktuell keine Besiedelung durch besonders oder streng geschützte Tiere vorliegt. Liegt eine Besiedelung vor sind entsprechende Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Säugetiere/Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Ebenso fehlen entsprechende Gebäudestrukturen.

Reptilien

In Bezug auf ein Vorkommen von Reptilien wird insbesondere eine Eignung des Plangebietes für die Zauneidechse untersucht. Ein Vorkommen der weiteren gemäß FFH-Richtlinie und Bundesartenschutzverordnung geschützten Reptilienarten der europäischen Sumpfschildkröte und Schlingnatter kann aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wichtiges Lebensraumkriterium für die Zauneidechse ist die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabbarem Boden für die Eiablage. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist stark verdichtet und durch den Baumbestand verschattet. Eine Eignung des Plangebietes für die Artengruppe Reptilien ist nicht gegeben. Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatschG wird daher nicht durchgeführt.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage von Boltenhagen und ist anthropogen stark überformt. Im Bereich der ehemaligen Minigolfanlage sind großflächige Versiegelungen vorhanden. Aufgrund dieser anthropogenen Überformung ist das Plangebiet nicht als Lebensraum für Amphibien geeignet. Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatschG wird daher nicht durchgeführt.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine Großbäume mit entsprechenden Eigenschaften vorhanden.

Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

Bewertung - Artenschutz

Aufgrund der durchgeführten Potenzialabschätzung werden die nachfolgenden Ausführungen zu relevanten Projektwirkungen auf die Artengruppe Brutvögel beschränkt.

Auf detaillierte Kartierungen der einzelnen Artengruppe wird verzichtet. Es wird vom "worst case szenario" ausgegangen, d.h. alle möglichen Auswirkungen, hervorgerufen durch die Planung, werden betrachtet und bei der Ausarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbeständen für die jeweiligen Artengruppen berücksichtigt.

Da die Habitatstrukturen der genannten Artengruppen in der näheren Umgebung erhalten bleiben bzw. im Plangebiet selbst wieder neu schaffen werden, kann ausgeschlossen werden, dass durch das Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden.

Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe während der Bauphase in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der untersuchten potentiell vorkommenden Arten nicht gegeben ist.

6.5.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, welches als Ausgabe für die Minigolfausrüstung diente und eine kleine Verkaufsstelle beherbergte. Neben diesem Gebäude ist ein Schuppen gelegen. An der Grenze zur Strandpromenade ist ein öffentliches Toilettengebäude vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung ist der Abriss der zur ehemaligen Minigolfanlage gehörenden Gebäude verbunden. Die öffentliche WC-Anlage bleibt erhalten.

Die Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen bzw. es ist nachzuweisen, dass sich keine Gebäudebrüter angesiedelt haben.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes ist vor Abriss der Gebäude der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass aktuell keine Besiedlung durch besonders oder streng geschützte Tiere vorliegt. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken, Buschwerk

Innerhalb der Geltungsbereichsfläche sind zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Das Plangebiet umfasst Bereiche einer ehemaligen Minigolfanlage sowie angrenzende Grünbereiche mit Zierrasen und Gehölzen. Mit der Schaffung einer Adventure-Golfanlage wird eine ähnliche Nutzung, unter geringfügiger Einbeziehung weiterer Grünflächen wieder aufgenommen. Aufgrund der Lage und Ausprägung des Plangebietes sind nur Vogelarten des Siedlungsraumes zu erwarten. Habitate gehen nur in sehr geringem Maße verloren.

➤ Lärm

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

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

6.5.2 Fazit zu Artenschutzrechtlichen Fragestellungen

Aufgrund der Flächengröße, der innerörtlichen Lage zwischen stark frequentierten Siedlungsflächen, der bereits vorhandenen Nutzungen und der damit einhergehenden, ständigen anthropogenen Beeinflussung erfolgte eine negative Potentialabschätzung für unter Schutz stehende Tiere der Artengruppen: Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere. Ein Vorkommen von Vogelarten des Siedlungsraumes kann nicht ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Gemäß der gesetzlichen Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Vor Abriss von Gebäuden innerhalb des Plangebietes ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, dass aktuell keine Besiedelung durch besonders oder streng geschützte Tiere vorliegt. Liegt eine Besiedelung vor sind entsprechende Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieses Zeitraumes entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.6 Planwirkungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Adventure-Golfanlage in zentraler Lage im Ostseebad Boltenhagen. Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes ist überwiegend durch die ehemalige Minigolfanlage geprägt. Es werden weitere Grünflächen geprägt durch den Baumbestand (nicht wegebegleitende Allee) einbezogen.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung soll eine weitere touristische Attraktion im Zentrum von Boltenhagen geschaffen werden. Gleichzeitig wird ein städtebaulicher Missstand durch die nun nicht mehr genutzte Minigolfanlage beseitigt. Bedeutende Grün- bzw. Baumstrukturen werden weitestgehend erhalten.

Der Bereich erfährt im Zuge der vorliegenden Planung somit eine grundlegende städtebauliche Aufwertung unter Beachtung der grünordnerischen Besonderheiten.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiterbestehen. Der städtebauliche Missstand würde verbleiben und sich durch den zunehmenden Verfall weiter verstärken. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen bei Plandurchführung als eher geringwertig abgewogen werden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden und den Tourismusschwerpunkt um eine weitere Attraktion zu bereichern. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zum Erhalt der geschützten Bäume berücksichtigt.

6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen und ist maßgeblich durch seine ehemalige Nutzung als Minigolfanlage und den vorhandenen Baumbestand charakterisiert. Besonders prägende Bäume bzw. Baumstrukturen wurden in die Konzeption der Anlage einbezogen. Zur Beachtung der grünordnerischen Belange werden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Festsetzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Plangebiet gleichwertig zu ersetzen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß den entsprechenden Vorschriften und Normen fachgerecht zu schützen. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Zum Schutz vorhandener gesetzlich geschützter Bäume sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Adventure-Park" prinzipiell die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind bauliche Anlagen mit geringfügigen Eingriffen (z.B. mit Punktfundamenten) nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg ausnahmsweise zulässig.

Vor Abriss von Gebäuden innerhalb des Plangebietes ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, dass aktuell keine Besiedelung durch besonders oder streng geschützte Tiere vorliegt. Liegt eine Besiedelung vor sind entsprechende Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Hinweise

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen

keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Aus- und Umbauten ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

Als Ausgleich für die innerhalb des Plangebietes notwendigen Baumfällungen, sind die gemäß zur Fällgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erteilten Auflagen, wie entsprechende Ausgleichspflanzungen bzw. -zahlungen und sonstige Anforderungen, zu erbringen. Die Ausgleichspflanzungen für Baumfällungen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

7. Hochwasserschutz

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, sodass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee für den Bereich Boltenhagen beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse (Sturmfluten oder Versagen der Küstenschutzanlagen) und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen ist. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

8. Allgemeine Hinweise

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen überplant. Die Festsetzungen dieser Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a.

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

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

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 25.05.2014



Der Bürgermeister

