

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 19

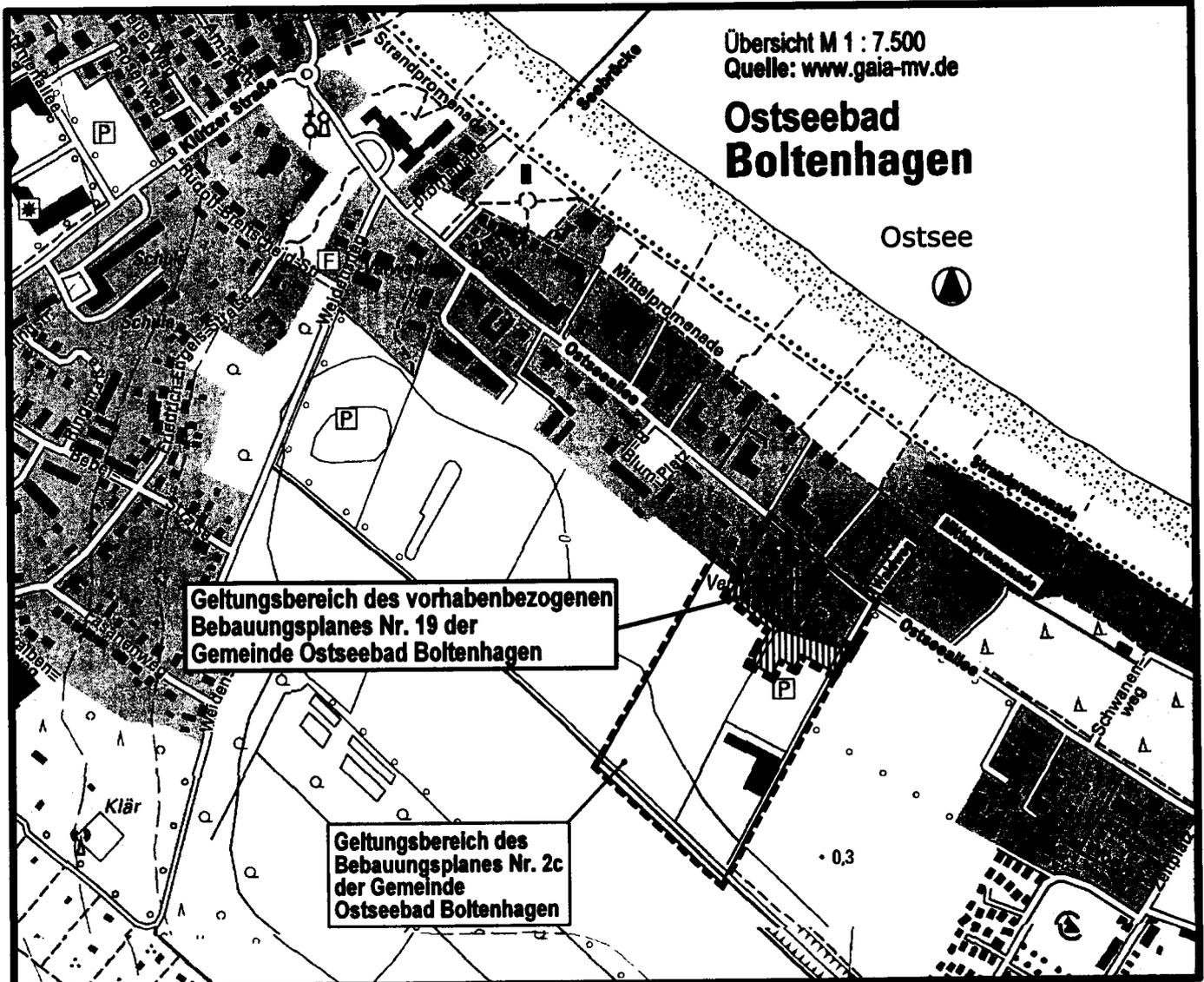
"BALTIC-QUARTIER OSTSEEALLEE 34/ 36"

(EHEMALIGE KURVERWALTUNG UND
EHEMALIGE GEMEINDEVERWALTUNG)

INKLUSIVE VON FLÄCHEN

DES PARKPLATZES AM REITSTALL

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23096 Greveemühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 30. September 2021

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Baltic Quartier Ostseeallee 34/36“ (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive von Flächen des Parkplatzes am Reitstall im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil	5
1.	Allgemeines	5
1.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.2	Kartengrundlage	6
1.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.4	Eigentumsverhältnisse	7
1.5	Rechtsgrundlagen	7
1.6	Fachgutachten	8
2.	Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes	9
3.	Wahl des Planverfahrens	10
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung	10
3.2	Verfahrensschritte	12
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	13
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	13
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	14
4.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	14
4.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	15
4.5	Flächennutzungsplan	15
4.6	Schutzgebiete – Schutzobjekte	15
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	21
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	21
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	21
5.3	Erschließung	22
5.4	Naturräumlicher Bestand	23
6.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	23
6.1	Ziele und Zwecke der Planung	23
6.2	Städtebauliches Konzept	25

7.	Inhalt des Bebauungsplanes	26
7.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung	27
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	28
7.4	Verkehrsflächen	29
7.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	30
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	31
7.7	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	31
7.8	Grünflächen	33
7.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
7.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	34
7.11	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
7.12	Örtliche Bauvorschriften	35
8.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	37
8.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	37
8.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	38
8.3	Schutzgut Fläche	42
8.4	Schutzgut Boden	43
8.5	Schutzgut Wasser	45
8.6	Schutzgüter Klima/ Luft	46
8.7	Natura 2000-Gebiete	47
8.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	49
8.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	50
8.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	50
8.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	51
8.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	51
8.13	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	51
8.14	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete	51
8.15	Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand	52
8.16	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	72
9.	Immissions- und Klimaschutz	73
9.1	Immissionsschutz - Lärm	73
9.2	Immissionsschutz – Gerüche	78
9.3	Klimaschutz	78
10.	Küsten- und Hochwasserschutz	78
11.	Verkehrliche Erschließung	80

11.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	80
11.2	Interne Erschließung	80
11.3	Ruhender Verkehr	80
12.	Ver- und Entsorgung	81
12.1	Wasserversorgung	81
12.2	Schmutzwasserbeseitigung	81
12.3	Oberflächenwasserbeseitigung	83
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	84
12.5	Energieversorgung/ Gasversorgung	85
12.6	Telekommunikation	87
12.7	Abfallentsorgung	87
13.	Flächenbilanz	89
14.	Auswirkungen der Planänderung	89
14.1	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	91
14.2	Verkehrliche Auswirkungen	91
14.3	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	91
14.4	Auswirkungen auf die Umwelt	92
15.	Nachrichtliche Übernahmen	92
15.1	Hochwasserrisikogebiet – extrem	92
15.2	Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	93
15.3	Hauptversorgungsleitungen – Gas	93
15.4	Hauptversorgungsleitungen – Gas	93
16.	Hinweise	94
16.1	Bau-, Kunst- und Bodendenkmale	94
16.2	Hochwassergeschützter Bereich	94
16.3	Altlasten/ Altlastverdächtige Flächen	95
16.4	Munitionsfunde	95
16.5	Artenschutzrechtliche Belange	95
16.6	Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen	96
16.7	Durchführungsvertrag	97
16.8	Bundeswehr	97
16.9	Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrts-Verwaltung	97
TEIL 2	Ausfertigung	98
1.	Billigung der Begründung	98
2.	Arbeitsvermerke	98

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 24. Oktober 2019 den Beschluss zum städtebaulichen Konzept zur Neubebauung des Gebietes der ehemaligen Gemeindeverwaltung und ehemaligen Kurverwaltung Ostseeallee 34/ 36. Auf ihrer Sitzung am 19. Dezember 2019 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss über die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c gefasst.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen wurde der Aufstellungsbeschluss mit frühzeitiger Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB bekannt gemacht. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Auf ihrer Sitzung am 04. August 2020 hat der Bauausschuss der Gemeindevertretung empfohlen, das Vorhaben als vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzubereiten. Gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung erfolgt nunmehr die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des von der Gemeindevertretung beschlossenen städtebaulichen Konzeptes (sh. oben) ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2c bzw. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 notwendig.

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich der Ostseeallee in der Gemarkung Boltenhagen und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die "Ostseeallee" sowie durch die bebauten Grundstücke Ostseeallee 38, 40a und 40b, 42b sowie durch das unbebaute Grundstück zwischen Ostseeallee 40b und 42b,
- im Südosten: durch die Zufahrtsstraße zum Reitstall bzw. zum öffentlichen Parkplatz am Reitstall,
- im Südwesten: durch die Flächen des öffentlichen Parkplatzes am Reitstall sowie Grünland- bzw. Weideflächen,
- im Nordwesten: durch Grünland- bzw. Weideflächen und das bebaute Grundstück Ostseeallee 32.

Während des Aufstellungsverfahrens (mit dem Entwurf) wurde der Geltungsbereich geringfügig geändert. Im südlichen/ südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes werden dem Vorhaben Stellplätze zugeordnet. Die ursprünglich zugeordnete Fläche nördlich der Zufahrt zum Parkplatz wird nicht mehr für Stellplätze, sondern als Grünfläche gestaltet.

Die südliche Teilfläche des Flurstücks 137/6 (Ostseeallee 32) wurde in den Geltungsbereich einbezogen und weiterhin als WA unter Anpassung der Ausnutzungskennziffern festgesetzt, so dass nun Einklang mit den Festsetzungen auf dem Hauptgrundstücksteil gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2c besteht. Die aktuellen Eigentumsverhältnisse wurden mit dem vorliegenden Bebauungsplan beachtet. Mit dem bisher zugrunde zu legenden Bebauungsplan Nr. 2c war die Abgrenzung zwischen den WA anders.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient für den Bereich innerhalb des Plangeltungsbereiches der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Diethard Gajek, Paulshöher Weg 3, 19061 Schwerin, gemessen am 20.02.2019 (Lagebezug ETRS89/UTM33, Höhenbezug DHHN 92), Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, ergänzt durch Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Gajek, vom 28.07.2020 (Lagebezug ETRS89/UTM33, Höhenbezug DHHN2016) sowie vom 30.07.2020 (Ergänzung Bäume im Bereich des öffentlichen Parkplatzes).

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- der Verfahrensübersicht.

Da der Plan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Weiterhin ist zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Vorhabenträger vor Satzungsabschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Hier erfolgt die Regelung der Kostenübernahme. Es werden weitere Details zur Realisierung des Vorhabens vertraglich geregelt.

Das Vorhabengebiet wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und umfasst die Flurstücke 137/5, 139/13, 139/14, 139/15, 139/16, 139/17, 139/18, 134/24 teilw., und 134/25 teilw..

Über das Vorhabengebiet hinaus wurden angrenzende Flächen (Flurstücke 134/7 teilw., 134/15 teilw., 134/16 teilw., 134/19 teilw., 134/24 teilw., 134/25 teilw., 135/1 teilw., 137/6 teilw.) in den Bebauungsplan einbezogen. Angrenzende Flächen werden unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Entwicklung des Bereiches am Parkplatz und unter dem Gesichtspunkt von Änderungen aufgrund des geplanten Vorhabens im Bereich der Zufahrt einbezogen.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde das Vorgabengebiet im Bereich der Tiefgaragenzufahrt angepasst, um eine ausreichende Länge der Tiefgaragenzufahrt zu gewährleisten.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend - beigelegt.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Boltenhagen, Flur 1:

- 134/7 teilw., 134/15 teilw., 134/16 teilw., 134/19 teilw., 134/24, 134/25 teilw., 135/1 teilw., 137/5, 137/6 teilw., 139/13, 139/14, 139/15, 139/16, 139/17, 139/18.

Die Grundstücke befinden sich aufgrund der Veräußerung durch die Gemeinde teilweise im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. werden in das Eigentum des Vorhabenträgers demnächst wechseln (sh. Umgrenzung Vorhabengebiet in der Planzeichnung).

Die Flurstücke des Parkplatzes und seiner Zufahrt befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Darüber hinaus befinden sich einbezogene Grundstücksteile benachbarter Grundstücke in privatem Eigentum bzw. im Eigentum eines Versorgungsträgers. Im südlichen Teil des Plangebietes wurden/ werden Flächen getauscht und neu zugeordnet. Ein Teil der Fläche des Parkplatzes wird zugunsten der Bereitstellung von Stellplätzen/privaten Parkplätzen für die Bebauung des „Baltic Quartier“ genutzt. Grünflächen nördlich der Zufahrt sollen nicht mehr für Stellplätze umgenutzt und Grünflächen nördlich der Zufahrtsstraße zum Parkplatz sollen nicht mehr – wie ursprünglich in Erwägung gezogen – für Parkplätze umgenutzt, sondern sie sollen als Grünflächen dauerhaft erhalten bleiben. Die privaten Parkplätze gehen in das Eigentum des Vorhabenträgers über.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVO Bl. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung

und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699),
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GOVBl. M-V S. 221),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328),
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

Die Baunutzungsverordnung wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert. Es gilt "§ 25 e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland". Da der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes vor dem 23. Juni 2021 nach § 3 Abs. 2 des BauGB und nach dem Plansicherstellungsgesetz öffentlich ausgelegt wurde, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung anzuwenden.

1.6 Fachgutachten

Der vorliegenden Bauleitplanung liegen folgende Fachgutachten/ Genehmigungen zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2c, 2. Änderung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 30177 Hannover, Projekt-Nr. B0222002, vom 08.06.2020.
- Stellungnahme zur Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung B0222002 zum Bebauungsplan Nr. 2c, 2. Änderung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 30177 Hannover, vom 18.09.2020.

- Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung B0222002 zum Bebauungsplan Nr. 2c, 2. Änderung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 30177 Hannover, vom 26.03.2021.
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 2c, 2. Änderung, Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 21. Juli 2020.
- Abbruch der Gebäude der ehemaligen Kurverwaltung und der ehemaligen Gemeindeverwaltung einschließlich eines Nebengebäudes im Ostseebad Boltenhagen (Ostseeallee 34 und 36), Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 15. November 2019.
- Erschließung Baltic-Quartier Ostseeallee 34 -36 in 23946 Boltenhagen, Was- sertechnische Berechnung, Lageplan, Ingenieurbüro Heimo Wittenburg, 23936 Bernstorf, vom 14.09.2020.
- Erschließung Baltic-Quartier Ostseeallee 34 -36 in 23946 Boltenhagen, Was- sertechnische Berechnung, Lageplan, Ingenieurbüro Heimo Wittenburg, 23936 Bernstorf, vom 16.04.2021.
- Wasserrechtliche Erlaubnis, Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Was- serbehörde, vom 28.04.2021.
- Gutachten zur Verkehrssicherheit von 20 Bäumen in Boltenhagen ehemals Ostseeallee 34-36, Gutachten Nr. 2020.20/BOL/20.II./20, Thomas Franiel, ö.b.v.Sachverständiger, 19089 Crivitz, vom 20. Februar 2020.
- Wertgutachten, Wertberechnung zu einer durch nicht genehmigten Rück- schnitt beeinträchtigten Eiche (Quercus robur) Nr. 4/30 in Boltenhagen Ost- seeallee 34-36, Gutachten Nr. 2020.54/W-QR-BOL/14.IV./20, Thomas Fran- iel, ö.b.v.Sachverständiger, 19089 Crivitz, vom 14. April 2020.
- Baumgutachten, Wurzelgrabung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Eiche Nr. 30 lt. Baumka- taster betreffend, Gutachten Nr.: 2021.III/BOL/13.VI./21, Thomas Franiel, ö.b.v.Sachverständiger, 19089 Crivitz, vom 13. Juni 2021.
- Email der unteren Naturschutzbehörde, Frau Hamann, Betrifft: Baum Nr. 30 – keine Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches – kein Bescheid, vom 27. Juli 2021.
- Inaussichtstellung der Fällgenehmigung, Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 18.02.2021.
- Fällgenehmigung, Amt Klützer Winkel, vom 15.12.2020.
- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), 1. Bericht, Pro- jekt P1221-01, Vorerkundung, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.- Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, vom 29.04.2019.
- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), 2. Bericht, Pro- jekt P11120-01, Hauptuntersuchung, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, vom 27.03.2020.

2. Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 ist die geplante Errichtung von Wohnhäusern (im Geschosswohnungsbau) durch einen Vorhabenträger auf den Grundstücken Ostseeallee Nr. 34 und 36. Das vom Vorhabenträger mit der Gemeinde abgestimmte städtebauliche Konzept lässt sich nicht auf der Grundlage der Festsetzungen des vorhandenen rechtskräftigen

Bebauungsplanes Nr. 2c realisieren. Die Gemeinde beschäftigte sich bereits seit einigen Jahren mit der Nachnutzung des Bereiches Ostseeallee 34/ 36. Während dieser Zeit hat der Vorhabenträger gewechselt und es wurde ein städtebauliches Konzept für ein Wohnquartier mit der Gemeinde abgestimmt.

Die vorgesehene Entwicklung von Wohnbauflächen durch Reaktivierung von brachgefallenen Flächen steht im Einklang mit den gemeindlichen Planungszielen und trägt zur Schaffung von Wohnraum bei.

Da die geplante Entwicklung der Wohnbaufläche gemäß dem zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmten städtebaulichen Konzept nach dem bisher geltenden Planungsrecht auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2c nicht genehmigungsfähig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Wahl des Planverfahrens

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" und nunmehr der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Darauf wurde im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelangt zur Einschätzung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann.

Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend geführt:

- Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Boltenhagen.
- Der Bebauungsplan wird unter dem besonderen Gesichtspunkt der Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Fläche als Grünfläche zwischen dem öffentlichen Parkplatz an der Reithalle und dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Die geplante Zufahrt zur geplanten Tiefgarage des Allgemeinen Wohngebietes soll über die Zufahrt zum Parkplatz erfolgen. Teile des Parkplatzes werden entsprechend dem Bestand zur gesamtheitlichen Betrachtung festgesetzt.
- Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 0,88 ha, davon wurden ca. 0,55 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Es handelt sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht zu beachten. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ist rechtskräftig. Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 steht zwar in einem räumlichen und auch zeitlichen, jedoch nicht in einem sachlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher im Regelfall nicht erforderlich.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das GGB DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" berührt das nordwestliche Gemeindegebiet an der Ostseeküste und liegt zum Plangebiet in mehr als ca. 2,5 km Entfernung. Das GGB DE 1934-302 "Wismarbuch" liegt nordöstlich vom Plangebiet in einer Entfernung von mehr als ca. 1,5 km. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 "Wismarbuch und Salzhaff" befindet sich nördlich vom Plangebiet in einer Entfernung von mehr als ca. 250 m. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung entsprechend der bisher rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und der nunmehr geplanten Nutzung sowie der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- In der weiteren Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes ist nordöstlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 1,5 km das Naturschutzgebiet (NSG) "Tarnewitzer Huk" zu finden (nationales Schutzgebiet). Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu dem Schutzgebiet (NSG) bestehen keine Anhaltspunkte für dessen Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung. Hier gibt es bereits Maßnahmen zur Besucherlenkung, deren Erneuerung derzeit beabsichtigt ist.
- Westlich angrenzend an den öffentlichen Parkplatz befindet sich eine naturnahe Feldhecke. Diese ist als gesetzlich geschütztes Biotop (laufende Nr. im Landkreis NWM06677) zu berücksichtigen.
- Mit der geplanten Bebauung ist eine stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden, da eine Intensivierung der Nutzung erfolgt. Die Auswirkungen wurden während des Aufstellungsverfahrens gutachterlich betrachtet.

- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Alleeen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die vorhandenen Bäume (nach § 18 NatSchAG M-V, nach § 1 Baumschutzsatzung geschützte Bäume sowie Bäume ohne gesetzlichen Schutzstatus) wurden zum aktuellen Zeitpunkt der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung betrachtet und bewertet. Grundlage bildete die Vermessung vom Februar 2019, ergänzt 2020, sowie ergänzende oder klarstellende eigene Aufnahmen des Planungsbüros und des Baumgutachters. Notwendige Baumfällungen wurden bilanziert und es wurde ein adäquater Ausgleich ermittelt, der vom Vorhabenträger zu erbringen ist.
- Es ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Bodendenkmal bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB anwendbar ist.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.2 Verfahrensschritte

Den Aufstellungsbeschluss über die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c hat die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 19. Dezember 2019 gefasst.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren angegeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Dies erfolgte mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgenommen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 27. August 2020 gemäß der Empfehlung des gemeindlichen Bauausschusses beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weiter aufzustellen. Der Beschluss über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgte durch die Gemeindevertretung am 05. November 2020.

Die Öffentlichkeit wurde hinreichend am Aufstellungsverfahren durch die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Insbesondere würde bei der Festlegung des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung berücksichtigt, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt; ebenso die eingeschränkte Zugänglichkeit der Amtsverwaltung für den Besucherverkehr aufgrund der COVID-19-Pandemie und die Möglichkeit der Schließung des Amtes zwischen Weihnachten und dem Neujahrstag. Die Frist für die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung und den zugehörigen Gutachten beträgt mehr als die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geforderte Dauer von mindestens 1 Monat bzw. mindestens 30 Tagen, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass die Öffentlichkeit ausreichend Gelegenheit hatte, in die Planunterlagen Einsicht zu nehmen und eine Stellungnahme abzugeben. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auszulegenden Planunterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt und zugänglich gemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Die Ergebnisse wurden in der Satzung beachtet.

Von der geringfügigen Anpassung des Vorhabengebietes im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind der Vorhabenträger und die Gemeinde betroffen. Diese Anpassung liegt im Interesse des Vorhabenträgers; die Gemeinde stimmt durch Beschluss zu.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat im Sommer 2016 in Kraft (LEP 2016 vom 27.05.2016, GVOBl. M-V Nr. 11, vom 8.6.2016, S 322-425). Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land sowie auch das Küstenmeer betreffen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 sind für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Darstellungen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Nahbereich dem zentralen Ort Klütz zugeordnet.
- Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.
- Die Ostsee vor Boltenhagen ist als marines Vorbehaltsgebiet Fischerei ausgewiesen.

- Auf der Halbinsel Tarnowitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Die Teilfortschreibungen Energie und Siedlungsentwicklung befinden sich noch im Verfahren und sind noch nicht anzuwenden.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffen:

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin.
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar.
- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbereich Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße L 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrug - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes (in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 08.02.2021 zum Entwurf mit, dass der vorgelegte Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche geschaffen. Die Gemeinde folgt dem Ziel der Raumordnung „Innen- vor Außenentwicklung“ und entwickelt eine Fläche für den Siedlungsbedarf innerhalb der bebauten Ortslage.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Der GLRP Westmecklenburg wurde von Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben und nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

4.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist hier eine Fläche für ein "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Für den Bereich des Parkplatzes ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" dargestellt.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist gegeben. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

4.6 Schutzgebiete – Schutzobjekte

Im folgenden Kapitel werden die vorhandenen Schutzgebiete im planrelevanten Bereich des Geltungsbereiches benannt. Eine Bewertung wird gesondert vorgenommen; die Ergebnisse werden im Teil der umweltschützenden Belange dieser Begründung dargelegt.

Internationale Schutzgebiete

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

Das GGB "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) liegt vom Plangebiet mehr als 2,5 km nordwestlich entfernt.

Das GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302) liegt vom Plangebiet mehr als 1,5 km in nordöstlicher Richtung entfernt.

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Baltic Quartier Ostseeallee 34/36“ (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive von Flächen des Parkplatzes am Reitstall im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

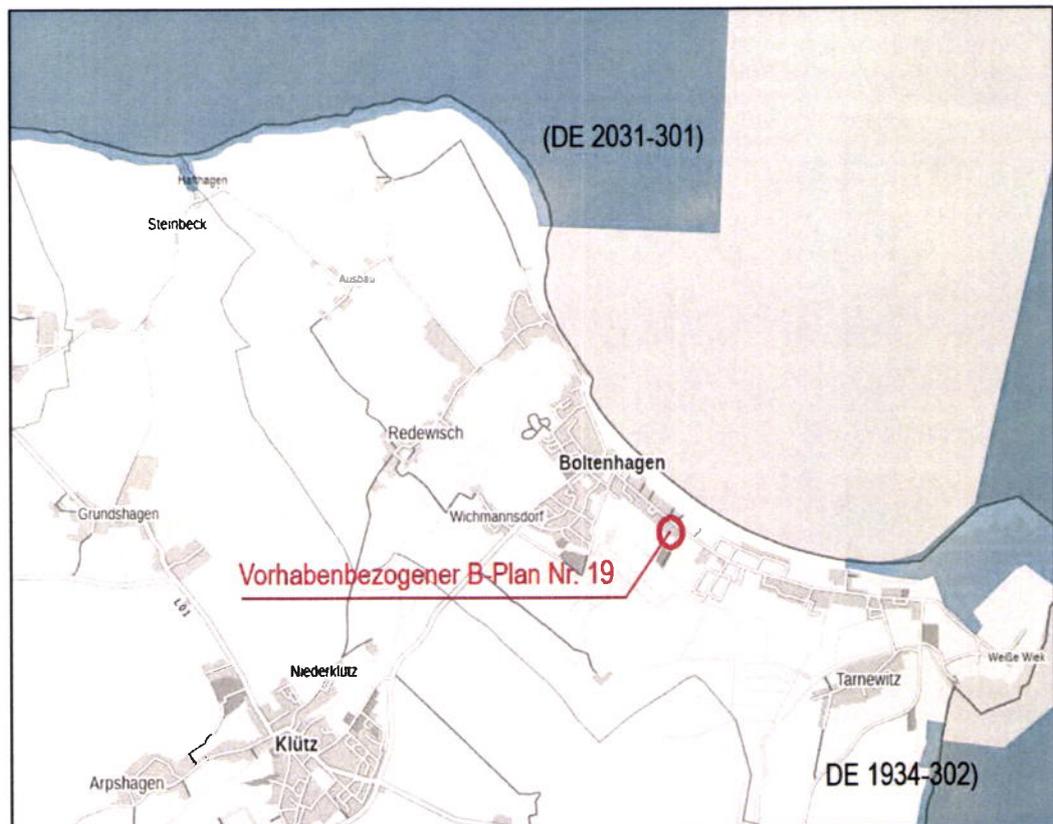


Abb. 1: Lage des Plangebietes und der GGB

(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ , abgerufen im September 2020, mit eigener Bearbeitung)

- SPA-Gebiete (europäische Vogelschutzgebiete)

Das SPA-Gebiet "Wismarbuch und Salzhaff" (SPA 1934-401) im Bereich der Ostseeküste liegt vom Plangebiet mehr als ca. 250 m entfernt.

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Baltic Quartier Ostseeallee 34/36“ (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive von Flächen des Parkplatzes am Reitstall im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

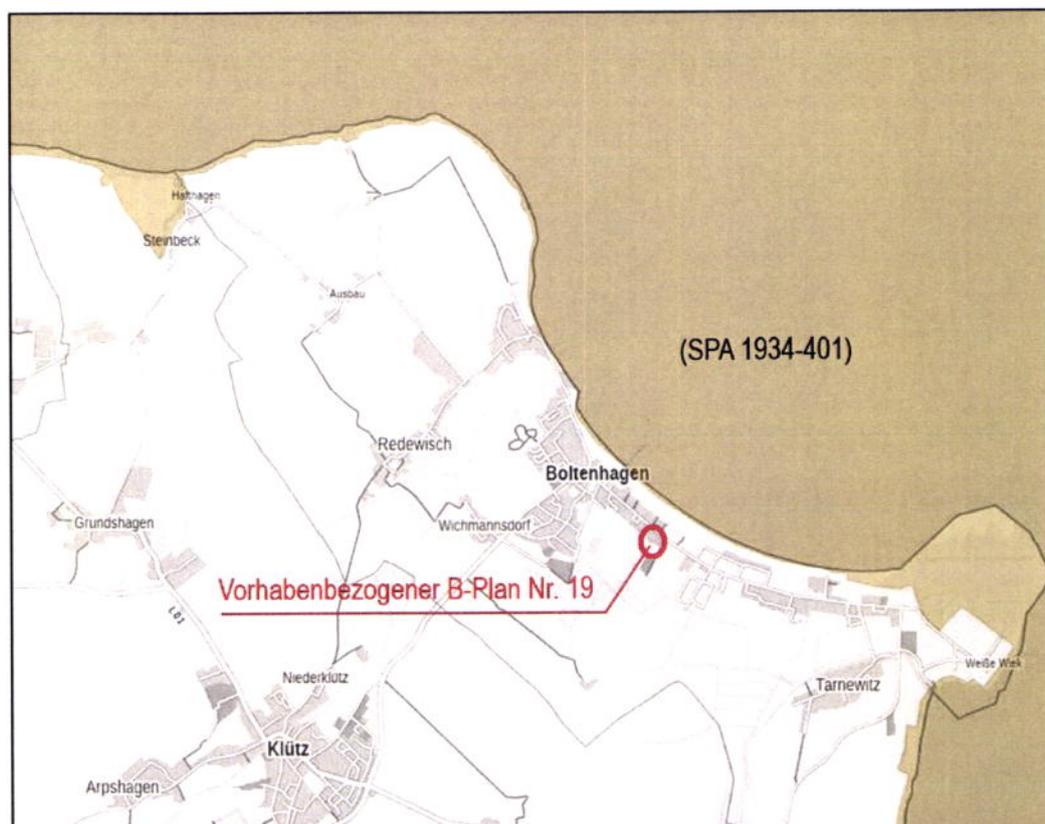


Abb. 2: Lage des Plangebietes und des SPA
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ , abgerufen im September 2020, mit eigener Bearbeitung)

Nationale Schutzgebiete

- Naturschutzgebiete

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk" (Nr. 275) in mehr als ca. 1,5 km Entfernung zum Plangebiet.

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Baltic Quartier Ostseeallee 34/36“ (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive von Flächen des Parkplatzes am Reitstall im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

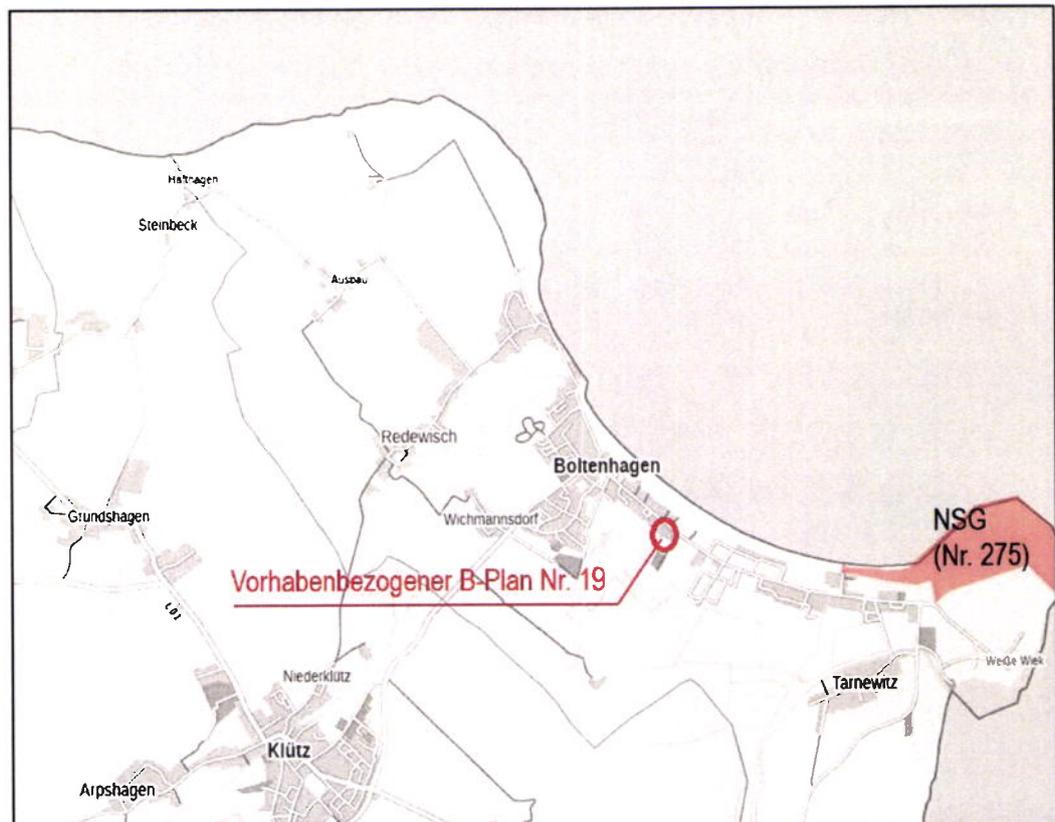


Abb. 3: Lage des Plangebietes und des NSG
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ , abgerufen im September 2020, mit eigener Bearbeitung)

Gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das gesetzlich geschützte Biotop nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die an das Biotop angrenzenden Flächen werden als öffentlicher Parkplatz bzw. als private Stellplatzfläche festgesetzt. Die Nutzung als öffentlicher Parkplatz entspricht der derzeitigen Nutzung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

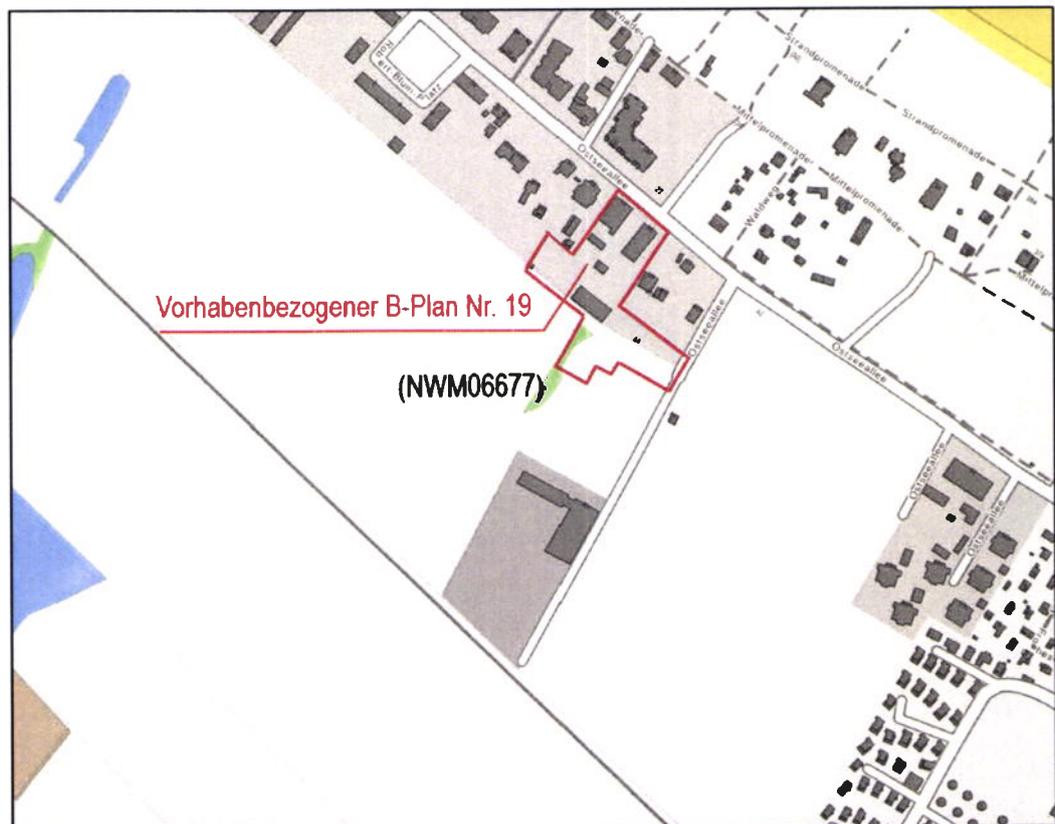


Abb. 4: Lage des Plangebietes und des Biotops
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ , abgerufen im September 2020, mit eigener Bearbeitung)

Sonstige Schutzkategorien

Das Plangebiet liegt außerhalb des Küstenschutzstreifens von 150 m land-/seeseits der Mittelwasserlinie der Ostsee (§ 29 NatSchAG M-V). Weitere Gewässerschutzstreifen sind im planrelevanten Bereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Küstenschutzgebietes "Boltenhagen".



Abb. 5: Lage des Plangebietes und des Küstenschutzgebietes
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ , abgerufen im September 2020, mit eigener Bearbeitung)

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN).

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

Das Plangebiet liegt im potenziell hochwassergefährdeten Bereich; das Hochwasserschutzsystem ist ausgebaut, so dass der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN. Für Bereiche mit einer Höhenlage unter 3,20 m ü NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen; Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen. Das Risiko ist durch den Bauherren zu tragen.

Das Extremereignis nach HWRM-RL (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) weist für den Baubereich teilweise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden.

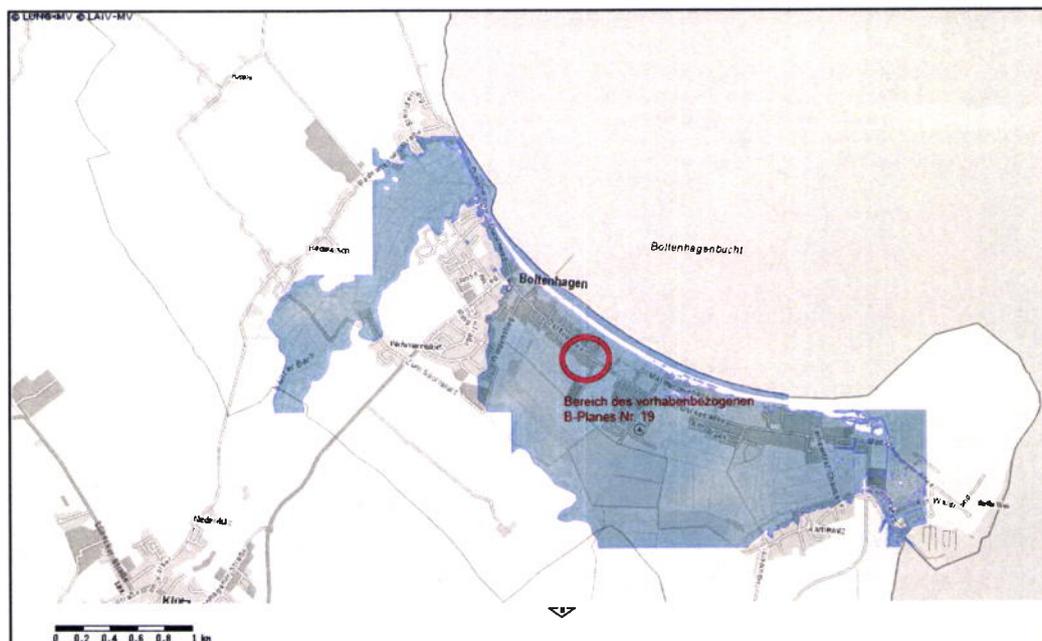


Abb. 6: Hochwasserrisikogebiet – extrem – im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, Stand: 09.02.2017) mit Ergänzung des Bereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 (Planungsbüro Mahnel)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich an der Ostseeallee.

Die Gemeinde verfügte im Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 über den Bebauungsplan Nr. 2c, der seit Juni 2005 Rechtskraft besitzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2c besteht Baurecht gemäß den Festsetzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes entlang der Ostseeallee sowie im südlichen Bereich für einen öffentlichen Parkplatz. Der Bebauungsplan Nr. 2c wird durch die vorliegende Bauleitplanung für den Bereich nicht aufgehoben; bei Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 würde der Bebauungsplan Nr. 2c weiterhin Bestand haben. Es gilt der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt.

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c betrifft Regelungen im Bereich des Reitstalls und ist für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ohne Relevanz.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes der vorliegenden Bauleitplanung wurde ehemals von der Gemeinde selbst genutzt (ehemalige Kurverwaltung, ehemalige Gemeindeverwaltung). Seit einigen Jahren ist die Fläche ungenutzt und liegt brach.

Das Gebäude Ostseeallee 34 (ehemalige Kurverwaltung) sowie das Gebäude Ostseeallee 36 (ehemalige Gemeindeverwaltung) standen bereits mehrere Jahre

leer und wiesen fehlende Instandhaltung auf. Die Gebäude wurden mittlerweile abgebrochen (2020).

Die auf der rückwärtigen Grundstücksfläche ehemals vorhandene Halle, die nicht mehr genutzt wurde, wurde ebenfalls rückgebaut.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes steigt das Gelände in Richtung der Ostseeallee an. Zum Zeitpunkt der Vermessung wurden Geländehöhen von ca. 1,10 m ü NHN im Süden bis ca. 2,00 m ü NHN im Bereich der Ostseeallee aufgenommen.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vorherigen Nutzung bereits erschlossen. Das Oberflächenwasser aus der ehemaligen Bebauung wurde nicht über den Regenwasserkanal in der Ostseeallee abgeführt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich der öffentliche Parkplatz mit seiner Zufahrt und angrenzenden Grünflächen. Gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet wurde hier ein Wall aufgeschüttet. Der Wall wurde nicht gemäß den mit dem Bebauungsplan Nr. 2c getroffenen Festsetzungen realisiert. Da Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuschmissionen durch den öffentlichen Parkplatz und die Erschließungsstraße nicht zwingend erforderlich waren; wurde bereits in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2c aufgeführt, dass mit der Errichtung eines Walles der im Baugebiet anfallende Bodenaushub verwertet und durch den Wall eine visuelle Abschirmung zwischen dem Parkplatz und dem Allgemeinen Wohngebiet hergestellt werden kann.

5.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke Ostseeallee 34/ 36 erfolgt derzeit allein über die Ostseeallee. Die Grundstücke liegen direkt an der Ostseeallee an. Für die Baugrundstücke gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c in der sogenannten 2. Reihe ist eine Erschließungsstraße, die von der Ostseeallee abzweigt und in einer Wendeanlage endet, vorgesehen; diese wurde jedoch nicht realisiert.

Der öffentliche Parkplatz wird über die Zufahrtsstraße zum Reitstall verkehrlich erschlossen.

Sonstige Erschließung – Bestand

Die Grundstücke Ostseeallee 34 und 36 sind über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der jeweiligen Medienträger aufgrund ihrer direkten Lage an der Ostseeallee angeschlossen.

Darüber hinaus sind Hauptleitungen des Zweckverbandes sowie des Gasversorgers (hier befindet sich auch die Gasverteilerstation) innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Die vorhandenen Medien von Ver- und Entsorgern, insbesondere eine Gasleitung inkl. Verteilerstation sowie Medien des Zweckverbandes sind zu berücksichtigen. Während des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umverlegung der Gasleitungen vorgenommen.

Desweiteren befindet sich im südöstlichen Geltungsbereich eine Regenwasserleitung der Gemeinde.

ÖPNV-Anbindung - Bestand

Das vorhandene Busnetz mit seinen Bushaltestellen ist zu nutzen. Innerhalb des Plangebiets sind keine Bushaltestellen vorhanden.

Immissionen – Bestand

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Ostseeallee wirken die von hier ausgehenden Lärmemissionen. Weiterhin gehen Emissionen von dem südlich befindlichen öffentlichen Parkplatz an der Reithalle aus. In welchem Umfang diese wirken, wurde in dem Bebauungsplan Nr. 2c zum damaligen Zeitpunkt betrachtet. Südlich des Parkplatzes befindet sich der Reitstall.

5.4 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 befindet sich südlich der Ortsstraße „Ostseeallee“ und umfasst einen Teilbereich (Ostseeallee 34 und 36 – ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung – sowie den Zufahrtsbereich zum Parkplatz „Mariannenweg“) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Im vorderen Grundstücksbereich zur Straße „Ostseeallee“ befanden sich die leerstehenden Gebäude der ehemaligen Kurverwaltung und der ehemaligen Gemeindeverwaltung, welche im Winter 2019/2020 abgebrochen wurden. Der versiegelte Zufahrtsbereich im vorderen Grundstücksbereich lässt noch auf ein ehemals bebautes Grundstück schließen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich stand ein Nebengebäude, welches ebenfalls im Winter 2019/2020 abgebrochen wurde. Bäume, die sich nahe der Gebäude befanden, wurden im Zusammenhang des Gebäudeabbruchs im Winter 2019/2020 gerodet. Der Süden und Südwesten des brachliegenden Grundstücks der ehemaligen Kurverwaltung und ehemaligen Gemeindeverwaltung ist durch Einzelbäume und Baumgruppen geprägt. Der Baumbestand umfasst geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V und gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie Bäume ohne Schutzstatus. Im Bereich des Nebengebäudes und rückwärtigen Grundstücksbereiches sind Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*), Jungwuchs des Spitzahorns (*Acer platanoides*) und Pappel-Hybriden sowie ruderale Staudenflur vorhanden.

Der Zufahrtsbereich zum Parkplatz „Mariannenweg“, im südlichen Plangeltungsbereich, umfasst im südlichen Bereich Flächen des vorhandenen Parkplatzes „Mariannenweg“ und der Zuwegung. Der nördliche Bereich, der Übergang zum Gelände der ehemaligen Kurverwaltung und ehemaligen Gemeindeverwaltung, ist von Pappeljungwuchs und Gebüschen der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) geprägt. Im nordöstlichen Bereich ist eine gepflegte Grünfläche mit jungen Eichen sowie ein Lärmschutzwall vorhanden.

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 2c "Reitstall" aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen war es ursprünglich, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung des Reitstalles sowie den öffentlichen Parkplatz am Reitstall sowie die planungsrechtliche Regelung des baulichen Bestandes und dessen Erweiterung unmittelbar an der Ostseeallee zu schaffen. Ein weiteres Ziel war es, die

Offenlandschaft südlich der Bebauung an der Ostseeallee in Teilen zu sichern. Die Satzung ist im Juni 2005 in Kraft getreten. Derzeit ist eine Bebauung auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Die Gemeinde beschäftigte sich bereits seit einigen Jahren mit der Nachnutzung des Bereiches Ostseeallee 34/ 36 (ehemalige Gemeindeverwaltung, ehemalige Kurverwaltung). Die Gemeindevertretung hatte bereits auf ihrer Sitzung am 20. Juli 2017 einen Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c unter Berücksichtigung des damals vorgelegten städtebaulichen Konzeptes beschlossen. Dieser Beschluss wurde jedoch nicht umgesetzt und der damalige Vorhabenträger steht inzwischen für eine Umsetzung auch nicht mehr zur Verfügung.

Zwischenzeitlich wurde ein neues städtebauliches Konzept für die Grundstücke Ostseeallee 34 und 36 unter Einbezug einer Fläche südöstlich dieser Grundstücke im Bereich des Parkplatzes "Am Reitstall" seitens eines privaten Vorhabenträgers entwickelt. Dieses wurde mit den gemeindlichen Planungszielen in den gemeindlichen Gremien abgestimmt. Die Gemeindevertretung hat am 24. Oktober 2019 in ihrer Sitzung den Beschluss zum städtebaulichen Konzept gefasst. Dieser Beschluss bildete die Grundlage für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" bzw. nunmehr für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19. Auf ihrer Sitzung am 19. Dezember 2019 hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Aufstellungsbeschluss über die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c gefasst.

Es ist weiterhin vorgesehen, im Bereich der Ostseeallee eine Bebauung i.S. eines Allgemeinen Wohngebietes zu errichten, jedoch mit einer höheren Nutzungsintensität. Die Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Abstellräume sollen in einer Tiefgarage unterhalb der 3 südlichen Gebäudekuben untergebracht werden; darüber hinaus sollen Kfz-Stellplätze im Bereich des Parkplatzes zur Verfügung gestellt werden. Die Hauptzufahrt in die Tiefgarage des Allgemeinen Wohngebietes soll künftig über die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz erfolgen; die direkte Zufahrt von der Ostseeallee soll nur untergeordneten Charakter besitzen, z.B. für die Anlieferung, den Rettungsdienst, die Abfallentsorgung, ggf. einige Kurzzeitparker.

Darüber hinaus ist die Inanspruchnahme von Flächen des Parkplatzes für private Stellplätze zur Sicherung des Stellplatzbedarfes vorgesehen.

Die Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c (nunmehr des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19) wurden im Rahmen der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wie folgt benannt:

- Neubebauung der Grundstücke Ostseeallee 34 und 36 auf Grundlage der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- Anpassung der Baugrenzen und der städtebaulichen Ausnutzungskennziffern gemäß dem städtebaulichen Konzept,
- Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage – bis auf die oberirdischen Stellplätze für Kurzparker, sowie auf einer Fläche innerhalb des Parkplatzes,
- Zufahrt zur geplanten Tiefgarage über den Weg zum öffentlichen Parkplatz am Reitstall,
- Fortfall der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (stattdessen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes),
- nur Zulässigkeit von Gebäuden mit Staffelgeschoss (jeweils oberstes Geschoss),

- aktuelle Prüfung des Gehölzbestandes im Plangebiet, auch unter Berücksichtigung der geänderten Planungsziele,
- Berücksichtigung der vorhandenen Medien von Ver- und Entsorgern, insbesondere eine Gasleitung inkl. Verteilerstation sowie Medien des Zweckverbandes,
- Sicherung der Grünfläche nördlich der Zufahrt zum Parkplatz.

6.2 Städtebauliches Konzept

Gemäß dem vorgenannten Beschluss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist es vorgesehen, das Grundstück anstelle des Gebäudebestandes mit 5 Gebäuden für insgesamt 35 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zu bebauen. Die Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Abstellräume werden in einer Tiefgarage unterhalb der südlichen Gebäude 3, 4, 5 untergebracht. Es ist ein Schlüssel von 1,7 Kfz-Stellplatz je 1 Wohneinheit zu berücksichtigen, so dass 59 Pkw-Stellplätze zu errichten sind. Zunächst wurde von 59 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage ausgegangen. Aufgrund der Verringerung der Kubatur der Tiefgarage während des Planaufstellungsverfahrens und der Inanspruchnahme einer Fläche auf dem Parkplatz zugunsten des Vorhabens sollen nunmehr 47 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 16 Stellplätze auf der Fläche auf dem Parkplatz bereitgestellt werden, insgesamt 63.

Die Sicherung des Stellplatzbedarfes bzw. die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt durch Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im nördlichen Bereich des Parkplatzes am Reitstall. Die Grünfläche nördlich der Erschließungsstraße zum Parkplatz bleibt erhalten. Die Nutzung des vorhandenen Toilettenhauses am Parkplatz wird weiterhin gewährleistet. Die Versetzung der Schrankenanlage erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Privatweg auf dem Grundstück, von der Ostseeallee abzweigend, soll nur der Anlieferung, dem Rettungsdienst, ggf. der Abfallentsorgung und Kurzzeitparkern dienen. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt; zuzüglich der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 %. Die Geschossflächenzahl wurde mit 0,75 als Höchstmaß festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig; hierbei ist jedoch das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden; hier Rücksprung der Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten mindestens um 1,00 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses sowie maximal 2/3 der von den Außenwänden eingeschlossenen Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Von den der Gemeinde vorgestellten Varianten der Ansichten der Gebäude an der Ostseeallee soll die Variante C1 zum Einsatz kommen.

Die Struktur der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2c wurde vom Grundsatz her weiterhin berücksichtigt und maßvoll angepasst. Unter Berücksichtigung des nun vorliegenden Konzeptes bestand nicht weiter die Notwendigkeit der Festsetzung einer Verkehrsfläche auf dem Grundstück. Die beiden Gebäude an der Ostseeallee (Haus 1 und 2) werden als längliche, zur Straße hin giebelständige Gebäude (mit ihrer Schmalseite) ausgebildet.

Die Häuser 3, 4 und 5 in der sogenannten 2. Reihe erhalten quadratische Grundflächen.

Nutzungen für Gewerbe können optional im Erdgeschoss der Häuser 1 und 2 untergebracht werden.

Dadurch wird der straßenseitige Bereich des Quartiers der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, während der rückwärtige Bereich vorwiegend durch die Anwohner genutzt werden soll.

Das Grundstück ist als Gesamtheit zu betrachten; die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ostseeallee bzw. hauptsächlich über die südlich gelegene Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz. Von daher ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf dem Grundstück verzichtbar, da es sich um eine interne Erschließung eines privaten Grundstücks handelt. Dies wirkt sich auf die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung aus. Wird die Verkehrsfläche nicht festgesetzt, so ist die volle Grundstücksfläche als anrechenbare Grundstücksfläche heranzuziehen.

Das Straßenbild entlang der Ostseeallee wird auch – wie mit dem Bebauungsplan Nr. 2c festgesetzt – weiterhin durch die beiden Baufenster für geplante Gebäude bestimmt.

Die auf dem Grundstück Ostseeallee 36 befindliche Gasverteilerstation mit Leitungen auf den Grundstücken Ostseeallee 34 und 36 ist mit dem städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen. Die Bebaubarkeit ist dadurch eingeschränkt.

Der Leitungsbestand des Zweckverbandes Grevesmühlen bzw. der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit dem städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sind Baumrodungen notwendig. Die vorhandenen Bäume wurden zum aktuellen Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes betrachtet und bewertet. Grundlage bildete die Vermessung vom Februar 2019 inkl. Ergänzungsvermessungen sowie ergänzende oder klarstellende Aufnahmen durch beauftragte Gutachter und eigene Aufnahmen des Planungsbüros. Der Schutzstatus der Bäume wurde ermittelt und unter diesem Gesichtspunkt wurden die erforderlichen Baumfällungen bilanziert; es ist ein adäquater Ausgleich durch den Vorhabenträger zu erbringen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches (an der Ostseeallee) wird entsprechend der angestrebten Entwicklung des Plangebietes als Wohnquartier als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2c war die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Unter Beachtung der aktuellen Planungsziele wurde die Formulierung der textlichen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

Aufgrund der aktuellen Planungsziele werden die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen" ausgeschlossen.

Da im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Nutzung nach der BauNVO allgemein festgesetzt wurde, folgte die Gemeinde der Anregung des Landkreises und hat die Verknüpfung zu dem § 12 Abs. 3a BauGB in die textlichen Festsetzungen integriert. Der Durchführungsvertrag ist entsprechend bei der Beantragung der Bauvorhaben vorzulegen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß,
- der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- der Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt,
- der Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt,
- bzw. der Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN.

Das Allgemeine Wohngebiet lässt sich in zwei Bereiche gliedern.

Im WA 1, für welches vom Vorhabenträger ein städtebauliches Konzept erarbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt wurde, sollen insgesamt 5 Wohnungsneubauten mit je maximal 3 Vollgeschossen entstehen. Da die Gebäude mit einem Flachdach geplant sind, wurde die Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 12,00 m ü NHN festgesetzt; die Geländehöhen sind zum Zeitpunkt der Vermessung von ca. 1,10 m ü. NHN bis ca. 2,00 m ü. NHN ermittelt worden.

Die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist mit maximal 0,40 vorgesehen (zuzüglich der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 %.); die Geschossflächenzahl mit maximal 0,75. Die Festsetzung erfolgte entsprechend dem städtebaulichen Konzept und Vorgabe durch den Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Gemeinde. Die Berechnung der GRZ erfolgt auf der Basis der gesetzlichen Grundlagen. Die Einhaltung der GRZ ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde die GRZ aufgrund des Hinweises des Landkreises für das konkrete Projekt aktuell überprüft. Diese Prüfung hat ergeben, dass ca. 255 m² mehr (insgesamt 3.469,6 m²) als mit den getroffenen Festsetzungen zulässig wären, versiegelt werden (bei GRZ 0,40 zzgl. 50%iger Überschreitung: 3.214,8 m²). Die zulässige GRZ würde um 0,05 überschritten werden. Die Gemeinde ist bei den getroffenen Festsetzungen geblieben. Von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (abweichende Regelungen im Bebauungsplan) sollte kein Gebrauch gemacht werden. Auch würde es nicht dem Planungsziel der Gemeinde entsprechen, wenn die Genehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von ihrem Ermessensspielraum gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2 oder Satz 4 BauNVO Gebrauch machen würde, auch wenn sich die vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgarage in weiten Teilen positiv auf die Bodenfunktion auswirken würde. Somit wurde die entsprechende Reduzierung der Bebauung im Bereich der Tiefgarage um die entsprechende Fläche vorgenommen, so dass festgesetzte Grundflächenzahl und die zulässige Überschreitung eingehalten werden. Zu den Auswirkungen auf die Anzahl der Stellplätze wird auf die Darlegungen in der Begründung unter dem Pkt. "7.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen" verwiesen.

Jedes Gebäude im WA 1 kann mit 3 Vollgeschossen errichtet werden, wobei jeweils das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen zu allen Seiten mindestens um 1,00 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Die von den Außenwänden des Staffelgeschosses eingeschlossene Grundfläche darf maximal 2/3 der von den Außenwänden des Staffelgeschosses eingeschlossene Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Für Bauteile in untergeordnetem Umfang wurde klargestellt, dass diese die Dachhaut um maximal 0,50 m überragen dürfen, auch dann wenn die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschritten werden darf.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen des WA-Gebietes, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Sicherung von Leitungsbeständen belastet sind, nehmen am Baugrundstück und somit an der Berechnung teil.

Im WA 2, welches die südliche Teilfläche des Flurstücks 137/6 (Ostseeallee 32) umfasst, werden unter Berücksichtigung der aktuellen Grundstücksverhältnisse die Ausnutzungskennziffern entsprechend dem Hauptgrundstücksteil übernommen; hier gilt der Bebauungsplan Nr. 2c. Die Ausnutzungskennziffern wurden gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2c, die für den wesentlichen Teil des Grundstücks Ostseeallee 32 gelten, übernommen. Für die Höhenlage im WA 2 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2c übernommen. Innerhalb des Bereiches des vorliegenden Bebauungsplanes können lediglich Nebenanlagen innerhalb des WA 2 errichtet werden.

Mit den Festsetzungen wurde klargestellt, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.

Mit dem Entwurf wurde festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind, was der Regelung, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2c getroffen wurde, entspricht. Diese Festsetzung wurde während der Planaufstellungsverfahrens gestrichen, da sie "ins Leere" gehen würde. In dem WA 1 sind Gebäude mit einem Staffelgeschoss zu errichten, was immer ein Vollgeschoss ist; im WA 2 sind Gebäude mit Anrechnung auf die Geschossfläche nicht zulässig.

Für den Bereich des WA 1 wurde die maximale Gebäudehöhe mit 12,00 m über NHN festgesetzt; ein unterer Bezugspunkt ist hier entbehrlich.

Für die Trauf- und die Firsthöhe für das WA 2 wurden absolute Zahlen unter Berücksichtigung der ursprünglichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 2c festgesetzt. Somit war hier auch die Definition des unteren Bezugspunktes entsprechend festzusetzen.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen, die die geplanten Gebäude gemäß dem städtebaulichen Konzept berücksichtigen, festgesetzt. Insbesondere wird neben den geplanten Wohngebäuden auch ein oberirdisches Gebäude für einen Ein-/Ausgang für Fußgänger in die Tiefgarage berücksichtigt. Es wurden Regeln für die mögliche Überschreitung der Baugrenzen festgesetzt. Somit können die überbaubaren Grundstücksflächen, die mit Baufenstern festgesetzt wurden, mit Überdachungen von Eingangsbereichen und Balkonen in geringem Maße überschritten werden. Unter Berücksichtigung des Hinweises des Landkreises wurde die textliche Festsetzung ergänzt, so dass neben Balkonen

auch Terrassen die Baugrenzen überschreiten dürfen. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (wie z.B. Terrassen), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

7.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Die im Bestand vorhandene Ostseeallee grenzt im Nordosten an das Plangebiet an, so dass hier keine Festsetzung notwendig ist.

Die Zufahrt zum Reitstall ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so wie im Bebauungsplan Nr. 2c. Beachtlich ist hier, dass die Ausführung der Erschließungsstraße zum Parkplatz seinerzeit abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen wurde. Die Festsetzung im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 richtet sich nach dem Bestand. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde eine Anpassung im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt vorgenommen, um die ordnungsgemäße Herstellung der Tiefgaragenzufahrt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse zu gewährleisten. Dazu wird auch die Erschließungsstraße im Bereich der Tiefgaragenzufahrt etwas schmaler. Die verbleibende Straßenbreite wurde verkehrstechnisch fachlich geprüft und es wurde bestätigt, dass diese Breite ausreichend für den Begegnungsfall Pkw/ Pkw dimensioniert ist. Sowohl für die Erschließungsstraße zum Parkplatz als auch für die geplante Tiefgaragenzufahrt wurden Schleppkurven für das Bemessungsfahrzeug Pkw dargestellt. Die verkehrsplannerische Prüfung¹ wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. Der straßenbegleitende Gehweg ist neu durch den Vorhabenträger herzustellen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Straßenbegleitgrün

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurden folgende Flächen gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt:

- Die vorhandene Zufahrt zum Parkplatz wurde als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Aufgrund der geplanten Anpassungen zugunsten der geplanten privaten Zufahrt zur Tiefgarage, wie Verlagerung der Schrankenanlage und Einkürzung des Straßenbegleitgrüns sowie Anpassung des Gehweges, wurde die Fläche für das Straßenbegleitgrün dementsprechend festgesetzt; die Fläche für den Gehweg wird innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in veränderter Form angelegt.
- Der Parkplatz wurde als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.
- Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage des Baltic Quartiers erfolgt künftig über die Zufahrt zum Parkplatz und wird dementsprechend als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Tiefgaragenzufahrt" festgesetzt.
- Zugunsten von Besucherstellplätzen des geplanten Baltic Quartiers soll künftig die festgesetzte Fläche im Bereich des Parkplatzes genutzt werden; die Fläche wurde somit als private Verkehrsfläche für Stellplätze zugunsten des WA 1 festgesetzt.

¹ BPR Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner, Beratende Ingenieure mbB, Bremen, vom 28.07.2021

Ein-/ Ausfahrt sowie Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt

Zur Sicherung einer Zufahrt von der Ostseeallee wurde dort entsprechend eine Ein-/ Ausfahrt festgesetzt. Darüber hinaus sollen an der Ostseeallee keine weiteren Ein-/ Ausfahrten entstehen, so dass hier Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt festgesetzt wurden.

Um den Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage zu sichern, wurde hier entsprechend eine Ein-/ Ausfahrt festgesetzt.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Von der Ostseeallee wird eine Ein-/ Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3,50 m für das WA 1 ermöglicht. Dazu wurde die maximale Breite festgesetzt; weiterhin wurden die weiteren Bereich an der Ostseeallee als Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass entlang der Ostseeallee für das WA 1 nur 1 Ein-/ Ausfahrt entstehen kann.

7.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für die festgesetzten Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes sollen sowohl die Kfz- als auch die Fahrrad-Stellplätze in der geplanten Tiefgarage bzw. innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche für Pkw-Stellplätze im Bereich des Parkplatzes in ausreichendem Umfang unterzubringen, so dass oberirdische Garagen und Stellplätze grundsätzlich unzulässig sind. Darüber hinaus sind Stellplätze oberirdisch innerhalb des WA 1 nur in geringem Umfang zulässig, so dass hier nur ausnahmsweise 2 oberirdische Stellplätze errichtet werden dürfen, z.B. für Rettungsfahrzeuge o.ä. Somit können die Freiflächen weitestgehend als wohnungszugehörige Grünflächen angelegt und genutzt werden.

Für die geplante Errichtung der Tiefgarage und konzeptgemäße Unterbringung von Kfz-Stellplätzen, Fahrrad-Stellplätzen und Abstellräumen setzt der Bebauungsplan über die Baugrenzen der Baukörperfestsetzung hinaus Flächen für die Errichtung der Tiefgarage fest, so dass hier Stellplätze nachgewiesen werden können. Da die Stellplätze ausschließlich für das geplante Baltic-Quartier zur Verfügung stehen sollen, wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen (zugunsten WA 1). Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung der Freiflächen sind die Tiefgaragenflächen außerhalb von oberirdischen Gebäuden mit einer ausreichenden Erdschicht abzudecken und zu begrünen.

Unter Bezug auf die Planung von 35 Wohneinheiten sind unter Berücksichtigung eines Stellplatzschlüssels von 1,7 Stellplätzen je Wohneinheit 59 Stellplätze erforderlich. Der Stellplatzschlüssel basiert auf dem Beschluss der Gemeindevertretung. Über die Stellplätze in der geplanten Tiefgarage hinaus werden Stellplätze für Besucher des geplanten Wohnkomplexes im Bereich des Parkplatzes auf einer gesondert festgesetzten Fläche zur Verfügung stehen.

Die Prüfung der Grundflächenzahl (GRZ) des konkreten Projektes während des Planaufstellungsverfahrens (sh. Pkt. "7.1 Art der baulichen Nutzung") zog die Reduzierung des Baukörpers der Tiefgarage nach sich. Dies bedeutet eine Reduzierung um 9 Stellplätze. Der von der Gemeinde geforderte Stellplatzschlüssel von 1,7 Stellplätzen je 1 Wohneinheit ist unter Berücksichtigung der dem Vorhaben zugehörigen Stellplätze im Bereich des Parkplatzes am Reitstall weiterhin gewährleistet. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind entsprechend 63 Stellplätze berücksichtigt (in der Tiefgarage nun 47 und im Außenbereich 16 = gesamt 63). Die Festsetzung der Umgrenzung für die Errichtung der Tiefgarage in der Planzeichnung sowie die Darstellung der Tiefgarage in dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurden entsprechend angepasst.

Die Tiefgarage soll unterhalb der Gebäudeoberfläche errichtet werden. Um dies sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung 5.3 getroffen. Zur Klarstellung wurde aufgeführt, dass die Ein-Ausfahrten davon ausgenommen sind. Weiterhin soll ein kleines oberirdisches Gebäude für einen Ein-/ Ausgang für Fußgänger zur bzw. von der Tiefgarage errichtet werden; hierfür wurde eine entsprechende Baugrenze festgesetzt.

Es wurde festgesetzt, dass zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Ostseeallee weder Abfallbehälter noch Nebengebäude zulässig sein sollen. Damit soll positiv Einfluss auf das Straßenbild genommen werden. Die Gemeinde schätzt ein, dass innerhalb des WA 1 genügend Flächen außerhalb dieses Bereiches für die Unterbringung von Abfallbehältern und Nebenanlagen vorhanden sind und dies auch einer geordneten Abfallentsorgung nicht entgegensteht.

Die geplante Tiefgarage mit ihren Stellplätzen dient ebenso wie die festgesetzten privaten Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der Sicherung des Stellplatzbedarfes für das WA 1. Entsprechend wird eine Zuordnung zu dem WA 1 vorgenommen. Die Gemeinde folgt damit der Anregung des Landkreises.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Stellplatzfläche" ist die Fahrgasse in einer Breite von 6,0 m und über die gesamte Länge der Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die privaten Stellplatzflächen bilden einen gesonderten Teilbereich im Bereich des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes.

Die Festsetzung wurde getroffen, um den Verkehrsfluss auf den Fahrgassen des Parkplatzes auch weiterhin zu gewährleisten. Über die Festsetzung des Bebauungsplanes hinaus ist eine entsprechende Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu treffen.

7.7 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Den Ergebnissen der "Schalltechnischen Untersuchung" folgend, wurden entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz mit dem vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Die Maßnahmen wurden mit den textlichen Festsetzungen getroffen; die jeweils zugehörigen Flächen wurden in der Planzeichnung – Teil A verortet und festgesetzt.

Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche innerhalb des WA 1 vor dem Verkehrslärm der Ostseeallee in einem 10 m breiten Streifen am Rand des Plangebietes entlang der Ostseeallee (festgesetzte Fläche ① i.V.m. textl. Festsetzung I./ 7.1).

Als Quelle für den Verkehrslärm mit Auswirkungen auf die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Freisitze, ...) ist die Ostseeallee zu benennen.

Für die Außenwohnbereiche ist die Einhaltung des Orientierungswertes in der Tagzeit (für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A)) wünschenswert. Da es sich hier um einen vorbelasteten Bereich an einem bestehenden Verkehrsweg im innerörtlichen Bereich handelt, stellt die Gemeinde auf einen Abwägungsspielraum von 5 dB ab und sieht somit den Wert von 60 dB(A) hier letztlich als maßgeblich an.

Innerhalb eines 10 m breiten Streifens sind somit die Außenwohnbereiche an zur Ostseeallee ausgerichteten Fassaden nur dann zulässig, wenn ein von zwei Seiten wirksamer Schallschirm (eine Seite davon parallel zur Ostseeallee) mit fugenlosem Aufbau und Anschluss an das Gebäude errichtet wird.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde zum Entwurf wurde die Festsetzung zu den Schallschirmen präzisiert; das flächenbezogene Gewicht und die Höhe wurden in die Festsetzung aufgenommen.

An Außenwohnbereichen an den straßenabgewandten Fassaden sowie an Außenwohnbereichen an den quer zur Straße verlaufenden Fassaden werden Beurteilungspegel von kleiner als 60 dB(A) erwartet, so dass diese auch ohne schalltechnische Maßnahmen als ausreichend vor Verkehrslärm geschützt angesehen werden. Bei den Außenwohnbereichen an den quer zu straßenabgewandten Fassaden ist durch die abschirmende Wirkung des Baukörpers von einer Pegelminderung um ca. 3 dB auszugehen. Dadurch ist zu erwarten, dass die Beurteilungspegel auf Außenwohnbereichen (Terrassen/ Balkone) die schalltechnischen Orientierungswerte um weniger als 5 dB überschreiten. Somit liegt es im Ermessen, der planenden Kommune, ob Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Es wird auf die Ausführungen der "Schalltechnischen Untersuchung ..." vom 08.06.2020 auf den Seiten 20 und 21 hingewiesen. Für Überschreitungen in der genannten Höhe ergibt sich kein zwingendes Erfordernis, Maßnahmen zum Schallschutz von Außenwohnbereichen an den in etwa rechtwinklig zur Ostseeallee verlaufenden Fassaden planungsrechtlich vorzusehen.

Anforderungen an den baulichen Schallschutz ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A) (festgesetzte Fläche ② i.V.m. textl. Festsetzung I./ 7.2) bzw. ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 36 dB(A) (festgesetzte Fläche ③ i.V.m. textl. Festsetzung I./ 7.2)

Auf Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 tags und nachts kann nach Abwägung von Möglichkeiten zur aktiven Reduzierung der Immissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet auch durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Durch die Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden kann ein ausreichender Schutz von Aufenthaltsräumen bei geschlossenem Fenster erreicht werden. Darüber hinaus ist ein ausreichender Luftwechsel der Räume, die zum Schlafen dienen, bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen. Am Tage kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume über kurzzeitige Stoßlüftung über die Fenster dem allgemeinen Nutzerverhalten entspricht. Ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A) sind an allen Fassaden-seiten neu zu errichtender Gebäude die Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.

Für Räume an von der Ostseeallee abgewandten Fassaden gelten die Anforderungen erst ab einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 63 dB(A).

Abweichung von den Festsetzungen im Einzelfall

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können. Dies wurde als Öffnungsklausel in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Lärmschutzwall

Der Wall wurde von der Gemeinde auf der Grünfläche zwischen dem Parkplatz und seiner Erschließungsstraße sowie dem Allgemeinen Wohngebiet errichtet, jedoch nicht allumfänglich festsetzungskonform. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgte die Festsetzung der Lage des Walles, so wie er in der Örtlichkeit vorhanden ist.

Die Mindesthöhe für den Lärmschutzwall wurde mit 2,40 m ü NHN festgesetzt; die Maximalhöhe mit 2,60 m ü NHN. Damit wurde der Bestand berücksichtigt.

In dem Bebauungsplan Nr. 2c wurde eine Fläche für die Errichtung eines Walles auf der gesamten Grünfläche zwischen dem öffentlichen Parkplatz und dem Allgemeinen Wohngebiet an der Ostseeallee festgesetzt. Es wurde in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2c festgesetzt, dass der Wall mit maximal 1,30 m Höhe anzulegen ist.

Der öffentliche Parkplatz an der Reithalle bietet insgesamt 225 Pkw-Stellplätze (inkl. der geplanten privaten Stellplätze). Zur Ermittlung der Bewegungshäufigkeit auf dem öffentlichen Parkplatz wurde auf das Modell der RLS-90 wie in der "Schalltechnischen Untersuchung" aufgeführt abgestellt. Die Angaben zur Berücksichtigung des Walls in das schalltechnische Modell sind der "Schalltechnischen Untersuchung" zu entnehmen. Aus Anlage 1 zur vorgenannten Untersuchung ist zu ersehen, dass der realisierte Lärmschutzwall mit einer Höhe ($h = 2,60 - 2,40$ m ü. NHN) im schalltechnischen Modell Berücksichtigung gefunden hat. Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuschemissionen durch den öffentlichen Parkplatz und der Erschließungsstraße sind nicht erforderlich (gemäß B0222002/2); die Festsetzung des bereits vorhandenen Lärmschutzwalles wird jedoch vorsorglich getroffen.

7.8 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirm- und Gliederungsgrün" dient der Abschirmung des angrenzenden Parkplatzes und seiner Zufahrt von den Baugebietsflächen des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Strukturierung des Plangebietes. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung von Anlagen zugunsten der Parkplatznutzung in Form eines WC in der maximalen Größe von 20 m² sowie eines Kassenautomaten in der maximalen Größe von 10 m² zulässig. Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2c waren Grünflächen diesbezüglich festgesetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde die ursprünglich festgesetzte Grünfläche aufgrund der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage sowie der damit einhergehenden Änderung des Gehweges angepasst. Um in der Verlagerung des Kassenautomaten frei in der Standortwahl zu bleiben und ggf. auch noch eine Umverlegung des WC-Häuschens vornehmen zu können, wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet; es wurde eine textliche Festsetzung (II./1.1) getroffen.

Die Höhenfestsetzung zur Errichtung eines Walles mit einer maximalen Höhe von 1,30 m wurde mit dem Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem Bebauungsplan Nr. 2c übernommen; jedoch wurde dem vorliegenden Bebauungsplan die Anpassung der Lage des Walles vorgenommen, so wie er bereits in der Örtlichkeit vorhanden ist. Um den Erhalt des Walles planungsrechtlich zu sichern, folgte die Gemeinde der Anregung des Landkreises (Stellungnahme zum Entwurf) und hat nun sowohl eine Mindesthöhe als auch eine Maximalhöhe festgesetzt.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um möglichst positive Auswirkungen im Bereich der Tiefgarage auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser sowie ferner Pflanzen und Tiere zu erzielen, wurde festgesetzt, dass die Tiefgarage außerhalb der oberirdischen Gebäude mindestens mit einer 40 cm hohen vegetationsfähigen Überdeckung aus gut durchwurzelbaren Substraten zu erstellen und zu begrünen und gärtnerisch anzulegen ist, ausgenommen sind Terrassen und Wege.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind Rodungen von Bäumen erforderlich. Soweit Anpflanzungen im Plangebiet realisierbar sind, wurden Standorte für Ausgleichpflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann in der Ausführungsplanung um maximal 3,0 m abgewichen werden. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sind dem Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007, entnommen, der die Grundlage für die Ausgleichsermittlung darstellt.

Die Realisierung der Ausgleichspflanzungen erfolgt durch den Vorhabenträger und wurde im Durchführungsvertrag geregelt.

7.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

Für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen im Plangebiet, die gleichzeitig Ausgleichspflanzungen darstellen, wurden die für die Anpflanzung zu verwendenden Baumarten benannt.

Für die Anpflanzungen wurden mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbäume gewählt, um die Umsetzung eingriffsnah innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können (vgl. 3.1.5 Baumschutzkompensationserlass).

7.11 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist der Parkplatz von Bäumen und Sträuchern nach Westen abgegrenzt. Um diese Eingrünung zu erhalten, wurde für den Bereich der vorhandenen Gehölze eine Umgrenzung der Fläche zum Erhalt der Gehölze festgesetzt. Die innerhalb der Umgrenzung vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

Erhaltungsgebote für Bäume

Bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und im Bereich der Tiefgaragenzufahrt davon auszugehen, dass die Erhaltung von Bäumen nicht möglich ist. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist seitens des Vorhabenträgers entsprechenden Ausgleich vorzunehmen. Weitere Einzelbäume im Plangebiet wurden zum Erhalt festgesetzt. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

7.12 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2c örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung getroffen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 zu treffen; unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes für die Neubebauung wurden die örtlichen Bauvorschriften dementsprechend neu formuliert.

Die getroffenen Festsetzungen beziehen sich auf den Bereich des Vorhabens im WA 1.

Die örtlichen Bauvorschriften werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, um positiv auf das Ortsbild einzuwirken.

Es wurden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

- Dächern,
- Fassaden,
- Werbeanlagen und Warenautomaten,
- Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter,
- Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmt. Von den vorgestellten Varianten der Ansichten der Gebäude soll die Variante C1 zum Einsatz kommen (siehe Anlage der Begründung).

Dächer

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes sollen die Gebäude abweichend von regional vorherrschenden traditionellen Bauformen der Gebäude mit steil geneigten Dächern sollen im Plangebiet moderne Gebäude mit Flachdächern entstehen. Dies korrespondiert mit dem gegenüberliegenden (nördlich der Ostseeallee) geplanten Strandhotel.

Die Ausbildung der Dächer soll als Gründach, als Bedachung aus Metall oder als Dach mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht zulässig sein.

Für die Gebäude in der sogenannten 2. Reihe sind nur Gründächer zulässig (Beschluss der Gemeindevertretung vom 27. August 2020).

Fassaden

Die Fassaden sind nur als geputzte Außenwandflächen in abgetöntem Weiß und hellen Grautönen und Beigetönen zulässig. Zur rechtssicheren Anwendung der Festsetzungen wurden die Farbtöne als entsprechende RAL-Farbtöne benannt.

Für eine hinreichende gestalterische Freiheit und Individualität sind zur Akzentuierung weitere Materialien und Farben bis zu einem definierten Anteil der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Für die Herstellung der Anbauten, Wintergärten und des Ausgangs der Tiefgarage ist über die vorgenannten zulässigen Fassaden auch eine Ausführung als Holzfassade/ -konstruktion oder als Metallkonstruktion möglich.

Um positiv auf die Fassadengestaltung Einfluss zu nehmen, dürfen Rolllädenkästen in der Fassade nicht sichtbar sein.

Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes unzulässig.

Die Festsetzungen wurden als Beitrag zur positiven Ortsbildgestaltung getroffen.

Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, durch intensive Begrünung durch eine mindestens 1,20 m hohe Hecke oder durch Holzeinfriedungen, die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht zu entziehen.

Einer Beeinträchtigung des Straßenbildes soll entgegengewirkt werden. Diese Festsetzungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung.

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

Einfriedungen sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Ostseeallee) nur als Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen, auch in Verbindung mit Drahtzäunen, mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über der zugehörigen Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen aus Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind unzulässig.

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wurden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen.

Da die Hecken das Straßenbild dominieren sollen, wurde auf standortgerechte Laubgehölze abgestellt und Zäune sollen nur als Drahtzäune zulässig sein. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Hecke das Straßenbild bestimmt (und nicht der Zaun).

Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden, die einerseits die Geschütztheit des Privaten ermöglicht, andererseits ein relativ offenes Gesamtbild des Straßenraumes mit Bebauung reglementiert.

Es wurde klargestellt, dass Einfriedungen aus Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) unzulässig sind. Kirschlorbeer zählt zu den Neophyten, den nicht-heimischen Pflanzenarten, die hiesige Gartenlebensräume entwerten. Kirschlorbeer bietet den Vögeln und Insekten keinen Lebensraum. Mit der Festsetzung soll auch ein Beitrag geleistet werden, um der unkontrollierten Ausbreitung (insbesondere über Samen) und Verdrängung heimischer Arten in der Landschaft entgegenzuwirken und damit einhergehend letztlich auch des Ortsbildes.

Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

8. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist somit nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beachtlich.

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

8.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2c für die Nutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Kurverwaltung/ Gemeindeverwaltung wurden bereits während des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes abgebrochen.

Aufgrund der Lage an der Ostseeallee sowie dem südlich gelegenen öffentlichen Parkplatz ist eine Belastung des Allgemeinen Wohngebiets aufgrund des Verkehrs vorhanden. Hier wird insbesondere die Lärmbelastung als relevant erachtet. Die Vorbelastung bezüglich der Schadstoffemissionen wird als gering bewertet.

Gerüche und Lärmbelästigungen von den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie dem Reitstall können in geringem Umfang gelegentlich auftreten und sind hinzunehmen.

Auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Wohnnutzung bereits gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2c planungsrechtlich zulässig.

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder angezeigt wurden. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme mit, dass eine Betroffenheit daher nicht gegeben ist.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baufahrzeuge kann es während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstoff-

feinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerter Zugänglichkeit können auftreten. **Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.**

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen. Aufgrund der vorliegenden Planung wird die Wohngebietsnutzung intensiviert. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Außenwohnbereiche für die Erholungs- und Freizeitnutzung geplant.

Der mit dem Bebauungsplan Nr. 2c auf der Grünfläche zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem öffentlichen Parkplatz und seiner Zufahrt vorgesehene Wall wurde nicht vollumfänglich so ausgeführt, wie dort festgesetzt, sondern nur auf einer Teilfläche.

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee ist grundsätzlich gewährleistet. Für Bereiche mit einer Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwassers ist durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Das Extremereignis nach der HWRM-RL weist für das Plangebiet sowie für einen Großteil Boltenhagens eine Überflutung aus.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtsstraße zum öffentlichen Parkplatz wird aufgrund der geplanten Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage erhöht, jedoch sind Maßnahmen nicht erforderlich.

Auswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung bestehen nicht in einem anderen Maße als ohne die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 2c. Die Erhöhung der Schadstoffemissionen wird diesbezüglich ebenfalls als gering bewertet. Die Bewertung der Situation an der Ostseeallee in Bezug auf den Straßenverkehrslärm wurde mit der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommen (Schalltechnische Untersuchung). Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gewährleistet werden, wenn für die straßennahen Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes bauliche Maßnahmen an den Wohngebäuden getroffen werden.

Die von dem Vorhaben erzeugten zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße zum öffentlichen Parkplatz erhöhen die Verkehrslärm-Immisionen nicht um 3 dB oder mehr, so dass keine Maßnahmen erforderlich werden. Die Geräuschimmisionen der privaten Tiefgarage wurden mit der "Schalltechnischen Untersuchung" beurteilt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.

8.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits anthropogen genutzt.

Innerhalb des Plangebietes sind Grünflächen, Bäume und Sträucher vorhanden. Die Einzelbäume wurden aktuell aufgenommen und der Schutzstatus wurde entsprechend der geltenden gesetzlichen Grundlagen bewertet. Hiernach sind im Plangebiet gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V und gemäß § 1 Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützte Bäume vorhanden. Weiterhin sind Bäume ohne Schutzstatus vorhanden.

Durch das Gutachterbüro Martin Bauer erfolgte eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudebestandes (ehemalige Kurverwaltung, ehemalige Gemeindeverwaltung und ein Nebengebäude) und des unmittelbar angrenzenden Baum- und Gebüschbestandes 10 m um die abzubrechenden Gebäude in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Brutvögel und Fledermäuse (Stand 15.11.2019).

Die Untersuchung beschränkte sich auf die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse, da nur diese Arten potenziell betroffen sein können.

Bei der Begutachtung des Gebäudebestandes (innen und außen) am 12. Juni, 5. September und 14. November 2019 wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse (Wochenstuben und Winterquartiere) sowie Nester von Brutvogelarten vorgefunden. Eine gelegentliche Nutzung als kurzzeitiger Tageshangplatz (Fledermäuse) ist nicht auszuschließen, aber artenschutzrechtlich nicht relevant. Durch die Rodung der Gebüsche um die Gebäude kommt es zum Verlust der Nester der Amsel.

Durch das Gutachterbüro Martin Bauer erfolgte ebenfalls eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien (Stand 21. Juli 2020). Die Untersuchung beschränkte sich auf die planungsrelevanten Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien, da nur diese Arten potenziell betroffen sein können.

Fledermäuse

Bei der Begutachtung (visuell und mittels Endoskop) des Baumbestandes und des Fledermauskastens an der Birkengruppe am 15. Mai und 16. Juli 2020 gelangen keine Nachweise von Fledermäusen.

Brutvögel

Es fanden drei Begehungen in den Monaten März bis Juli 2020 in den frühen Morgenstunden bzw. in den Abendstunden statt. Dabei konnten insgesamt 9 Brutvogelarten im Gehölzbestand und auf den Freiflächen (Ringeltaube, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Bachstelze, Nebelkrähe, Mönchsgrasmücke, Girlitz und Bluthänfling) nachgewiesen werden. Es handelt sich ausnahmslos um Brutnachweise. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Bei den festgestellten Arten handelt es sich um ubiquitäre Arten der Siedlungen.

Reptilien

Es fanden drei Begehungen mit Kontrolle natürlicher Verstecke im Gelände in den Monaten März bis Juli 2020 in den frühen Morgenstunden bzw. in den Abendstunden statt. Ziel war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Das Vorkommen der Ringelnatter ist ebenfalls auszuschließen. Die Ringelnatter konnte nur außerhalb des Plangeltungsbereiches auf den Grünlandflächen festgestellt werden.

Amphibien

Es fanden drei Begehungen mit Kontrolle natürlicher Verstecke im Gelände in den Monaten März bis Juli 2020 in den frühen Morgenstunden bzw. in den

Abendstunden statt. Weiterhin wurde bei den Begehungen der Plangeltungsbereich verhört. Es wurden keine Amphibien im Plangeltungsbereich festgestellt. Entsprechend ist eine Bedeutung des Gebietes als Migrationskorridor, Nahrungshabitat bzw. Winterquartier für Amphibien auszuschließen. Eine Wanderung durch das Gebiet kann ausgeschlossen werden, da nördlich die Ostseeallee und Bebauung anschließt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch Baumschutzmaßnahmen können schädliche Beeinträchtigungen an Bäumen vermieden werden. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

Während der Baumaßnahmen kann es durch Baulärm zu Vergrämungen kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

In Bezug auf die Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien kann es baubedingt zu temporären geringen Beeinträchtigungen kommen. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Vorsorge-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien.

Die Vorsorgemaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse hinsichtlich des Gebäudeabbruchs sowie die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Brutvögel hinsichtlich der Rodung des unmittelbar angrenzenden Baum- und Gebüschbestandes 10 m um die abzubrechenden Gebäude wurden im Rahmen des bereits vollzogenen Gebäudeabbruchs und den damit in Verbindung stehenden Baum- und Gebüschrodungen vollumfänglich berücksichtigt. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Regelung der Abbruch und Rodungszeiten) bzw. der Vorsorgemaßnahmen für die Fledermäuse nicht. Als Vorsorgemaßnahmen für die Fledermäuse war das Abbruchunternehmen in die artenschutzrechtlichen Erfordernisse durch den Artenschutzgutachter einzuweisen und beim Auffinden von lebenden Fledermäusen war der Artenschutzgutachter unverzüglich zu informieren, um die Tiere fachgerecht zu versorgen. Der Gebäudeabbruch und die damit in Verbindung stehenden Baum- und Gebüschrodungen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 sind abgeschlossen.

Für die verlustig gegangenen Fledermauskästen bzw. für den noch vorhandenen Fledermauskasten werden 3 Stück Fledermaus-Fassaden-Flachkästen am Transformatorenhaus in Tarnewitz angebracht. Im Plangebiet wurden ursprünglich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel" Fledermauskästen angebracht.

Die für die Errichtung des Kellers/ der Tiefgarage notwendige Grundwasserabsenkung kann während der Baumaßnahme die Umgebung, insbesondere auf den Baum Nr. 30 haben. Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Natur, insbesondere auf den Baum Nr. 30 auf dem Nachbargrundstück Ostseeallee 32, sind im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen, insbesondere der Grundwasserabsenkung, zu treffen. Hier können sowohl bauliche Maßnahmen und/ oder Bewässerung vorgenommen werden. Dazu wird auf die gutachterlichen Ausführungen² des ö. b. v. Sachverständigen Thomas Franiel hingewiesen (das Gutachten wird den Verfahrensunterlagen beigelegt). Die Grundwasserabsenkung ist auf die Baumaßnahmen, also zeitlich begrenzt.

Insgesamt werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als unerheblich bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen und Nutzungsänderungen ist mit einem Verlust an Vegetationsstrukturen und damit einhergehend mit einem Verlust von Lebensraumstrukturen zu erwarten.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung nicht als Eingriff zu bilanzieren und nicht über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind Rodungen von Bäumen, die gemäß § 18 NatSchAG M-V und gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützt sind sowie Rodungen von Bäumen ohne Schutzstatus erforderlich. Die Eingriffe wurden ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt (siehe Gliederungspunkt 8.15 im Teil 1 der Begründung).

Als Ausgleich für die Rodung von 16 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) werden 22 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Als Ausgleich für die Rodung von 9 Einzelbäumen (gemäß § 1 Baumschutzsatzung geschützt) werden 3 Kompensationspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umgesetzt.

Als Ausgleich für die Rodung von 14 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) werden 11 Ausgleichspflanzungen umgesetzt, davon 2 innerhalb des Plangebietes und 9 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden.

² Baumgutachten, Wurzelgrabung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Eiche Nr. 30 lt. Baumkataster betreffend, ö. b. v. Sachverständiger Thomas Franiel, Crivitz, vom 13. Juni 2021.

Die Habitatfunktion für die festgestellten Brutvogelarten wird erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt. Entsprechend sind für die Brutvögel keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten Flächen im Siedlungsbereich werden die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering (Tiere) bis mäßig (Pflanzen und biologische Vielfalt) bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes kann es zu Vergrämungen durch Lärm, Licht und Abgase auf vorhandene Arten kommen. Da innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen bzw. bestanden haben und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/ biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Die Randstrukturen (geschützte Feldhecke, Einzelbäume) sowie die Grünflächen im Bereich des Parkplatzes „Mariannenweg“ und auf angrenzenden Flächen bleiben in ihrer Nutzung erhalten. Durch eingriffsnahe Ausgleichspflanzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirm- und Gliederungsgrün“ für erforderliche Baumrodungen werden im Plangebiet wieder neue Lebensräume und neue Vegetationsstrukturen im Plangebiet geschaffen.

Demnach sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt zu erwarten.

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich bewertet.

8.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst eine Fläche von 0,88 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine Fläche innerhalb des Siedlungskörpers. Sie umfasst einen Teil des Allgemeinen Wohngebietes an der Ostseeallee, der mit der ehemaligen Gemeindeverwaltung sowie der ehemaligen Kurverwaltung sowie einer Halle bebaut war. Während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Gebäude bereits abgebrochen und das Grundstück wurde beräumt.

Die Flächen im südlichen Geltungsbereich werden als öffentlicher Parkplatz inklusive Zufahrt und als Grünflächen mit einem Lärmschutzwall genutzt.

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von 5.526 m², davon entfallen 5.360 m² auf das WA 1. Aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 2c dürften bereits derzeit Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes von maximal 1.105 m² (gemäß B-Plan Nr. 2c max. GRZ 0,20) sowie zuzüglich der 50%igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) von insgesamt 1.657 m² versiegelt werden. Auf der Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (WA 1 – GRZ max. 0,40; WA 2 – GRZ max. 0,20) dürfen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete künftig maximal 2.177 m² versiegelt werden, zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO, also insgesamt 3.265 m².

Die unversiegelten Bereiche werden begrünt bzw. durch Anpflanzungen aufgewertet.

Im südlichen Bereich werden die vorhandenen versiegelten Bereiche mit den Festsetzungen berücksichtigt; neu hinzu kommt die geplante Ein-/ Ausfahrt für die Tiefgarage.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung nicht als Eingriff zu bilanzieren und nicht über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als nicht erheblich bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund des jahrelangen Leerstandes wird die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 als städtebaulicher Missstand eingestuft. Durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu einer Neubebauung i.S. eines Allgemeinen Wohngebietes. Infolge der früheren Nutzung weist das Gebiet bereits einen entsprechenden Versiegelungsgrad auf; eine Neuversiegelung dürfte entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2c vorgenommen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Durch die Wiedernutzbarmachung von bereits genutzten und verdichteten Flächen (hier Gebäudeleerstand und Brachen) wird dem Grundsatz entsprochen.

Für den südlichen Bereich werden weitestgehend die bisher planungsrechtlich zulässigen bzw. vorhandenen Nutzungen berücksichtigt, zuzüglich der Ein-/ Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage. Für die geplante Tiefgaragenzufahrt wird eine zuvor als Grünfläche festgesetzte Fläche in Anspruch genommen.

Für das Schutzgut Fläche werden die anlagenbedingten Auswirkungen als gering betroffen eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es wird ein neues Wohngebiet auf der planungsrechtlichen Grundlage dieses Bebauungsplanes entstehen, wobei die vorherigen Nutzungen sowie die Nutzungsmöglichkeiten auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2c zu beachten sind. Relevante betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu prognostizieren.

Für den südlichen Bereich werden weitestgehend die bisher planungsrechtlich zulässigen bzw. vorhandenen Nutzungen berücksichtigt, zuzüglich der Ein-/ Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage.

Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

8.4 Schutzgut Boden

Der Bereich ist bereits anthropogen geprägt. Durch die Vornutzung des Plangebietes sind natürliche, schützenswerte Bodenverhältnisse im Bereich des

Oberbodens kaum anzutreffen. Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vor.

Durch das Vorhaben kommt es im Bebauungsplangebiet durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen zu einer Versiegelung des Bodens. Durch die weitere Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und die geplante Neubebauung wurde bereits der vorhandene Gebäudebestand abgebrochen. Es sind weder Flächen für die Landwirtschaft noch Waldflächen von der vorliegenden Planung berührt, sondern Siedlungsflächen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es im Allgemeinen Wohngebiet zu Beeinträchtigungen von Böden und deren Funktionsveränderungen durch Strukturveränderungen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges) durch die Baustelleneinrichtung (Schaffung von Material- und Lagerflächen) und Befahren mit schwerem Baugerät kommen. Die Bodenfunktion kann auch durch die Nutzung als Lagerflächen für Baumaterial beeinträchtigt werden. Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet.

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

Die Baumaßnahmen selbst sind zeitlich begrenzt; die hinterlassenen Bodenverdichtungen können je nach Intensität lang andauernd bis irreversibel sein. Die Auswirkungen sind von der Bodenart, der Bodenfeuchte und der Stärke der Einwirkung abhängig. Dem könnte mit einer Bodenschutzplanung/ einem baubegleitenden Bodenschutz entgegengewirkt werden.

Diese Auswirkungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher teilweise nicht nachhaltig bzw. unerheblich. **Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als nicht erheblich bewertet.**

Anlagenbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu geringfügig weiteren Verdichtungen und Versiegelungen und damit einhergehend ist ein Verlust an Bodenfunktionen zu erwarten. Für die Umsetzung der Planung von Wohngebietsflächen wird ein ehemals bebautes Grundstück im Siedlungsbereich genutzt. Die vorhandenen Böden sind demnach durch die Vornutzung bereits gestört. Für die geplante Tiefgaragenzufahrt wird eine unbebaute Fläche in Anspruch genommen. Die Anlage einer Tiefgarage anstelle oberirdischer Stellplätze wirkt sich günstig im Hinblick auf die Versiegelung aus. Ebenso wirkt sich dies günstig auf die Funktion der Oberbodenschicht aus, da nicht von hochbaulichen Anlagen überdeckte Teile der Tiefgarage begrünt werden. Dies kommt auch dem Mikroklima am Standort zugute.

Aufgrund der geringen Fläche an zusätzlichen Versiegelungen und der Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten Flächen werden die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als gering bis mäßig bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen, Unfälle oder Havarie entstehen. Dieses Risiko besteht teilweise bereits aufgrund der Nutzung der vorhandenen Wegeführung. **Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bewertet.**

8.5 Schutzgut Wasser

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 wurde die geotechnische Untersuchung durch ein geotechnisches Sachverständigenbüro beauftragt und vorgenommen (Vorerkundung³, Hauptuntersuchung⁴). Die Wasserstände wurden ermittelt. Es ist zu entnehmen, dass der Bemessungswasserstand (BGW) von etwa 1,0 m HN für den oberflächennahen Grundwasserleiter anzusetzen ist, in der Nähe der Geländeoberkante.

Das Bauvorhaben nimmt keine Änderung auf umliegende Oberflächengewässer oder Grundwasserleiter.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander verzahnt sind, wirken sich Veränderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus. Ggf. könnte es während der Bauphase zu Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten im Zuge der Errichtung der Tiefgarage kommen. Der vorgenannten Hauptuntersuchung ist zu entnehmen, dass bei Errichtung der Kellergeschosse/ der Tiefgarage die Baugrubentiefen mit bis zu 4,0 m unterhalb der Geländeoberfläche liegen und ab ca. 1,0 m unter Gelände somit unter dem Bemessungsgrundwasserspiegel, so dass eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird. Weiter ist zu entnehmen, dass ein wasserrückhaltender Verbau vorgenommen werden sollte. Die Grundwasserabsenkung kann als geschlossene Wasserhaltung erfolgen. Mit der Grundwasserabsenkung besteht Einfluss auf die Umgebung, d.h. auf Nachbarbauwerke und die Natur. Daher sollte ein Beweissicherungsverfahren im Rahmen der Baumaßnahmen geführt werden. Alternativ zu einer Grundwasserabsenkung ist eine Trogbaugrube möglich.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Natur, insbesondere auf den Baum Nr. 30 auf dem Nachbargrundstück Ostseeallee 32, sind im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen, insbesondere der Grundwasserabsenkung, zu treffen. Hier können sowohl bauliche Maßnahmen und/ oder Be-

³ Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), 1. Bericht, Projekt P1221-01, Vorerkundung, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, vom 29.04.2019.

⁴ Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), 2. Bericht, Projekt P11120-01, Hauptuntersuchung, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, vom 27.03.2020.

wässerung vorgenommen werden. Dazu wird auf die gutachterlichen Ausführungen⁵ des ö. b. v. Sachverständigen Thomas Franiel hingewiesen (das Gutachten wird den Verfahrensunterlagen beigelegt). Die Grundwasserabsenkung ist auf die Durchführung der Baumaßnahmen zeitlich begrenzt.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ergeben sich im Bereich der versiegelten Flächen und der Ableitung des Oberflächenwassers. Infolge der zusätzlichen Versiegelung kommt es zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses und damit verbunden zu einer Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch neu versiegelte Flächen.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden aufgrund der geringen Neuversiegelung/zusätzlichen Versiegelung als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen z.B. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene potenzielle Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havarien werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

Für das Schutzgut Wasser besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

8.6 Schutzgüter Klima/ Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. **Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

Anlagenbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde. Aufgrund anthropogener Faktoren wie z.B. eine höhere Bevölkerungs- und Bebauungsdichte, Flächenversiegelung und ein geringer Vegetationsbestand entwickelt sich innerhalb eines Stadtgebietes ein eigenes Klima aus. Im Vergleich zum nicht oder wenig bebauten Umland ist dies geprägt durch eine erhöhte Temperatur, geringe Luftfeuchtigkeit, geringere Windgeschwindigkeit und einer erhöhten Schadstoffbelastung. Das Gebiet des Bebauungsplanes weist bereits Versiegelungen auf bzw. es sind bereits Versiegelungen aufgrund des Planungsrechts möglich.

Die Anlage einer Tiefgarage anstelle oberirdischer Stellplätze wirkt sich günstig im Hinblick auf die Versiegelung aus. Ebenso wirkt sich dies günstig auf die Funktion der Oberbodenschicht aus, da nicht von hochbaulichen Anlagen überdeckte

⁵ Baumgutachten, Wurzelgrabung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Eiche Nr. 30 lt. Baumkataster betreffend, ö. b. v. Sachverständiger Thomas Franiel, Crivitz, vom 13. Juni 2021.

Teile der Tiefgarage begrünt werden. Dies kommt auch dem Mikroklima am Standort zugute.

Auf den neu versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten, die jedoch aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße als unerheblich zu bewerten sind. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Insgesamt ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf regional-klimatischer Ebene. **Die anlagenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft auf kleinklimatischer Ebene werden als unerheblich bewertet. Für die Schutzgüter Klima/Luft auf regionalklimatischer Eben besteht keine Betroffenheit durch anlagenbedingte Auswirkungen.**

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und seiner Zufahrt wird keine Änderung der Situation durch die vorliegende Bauleitplanung hervorgerufen. Beeinträchtigungen durch Unfälle oder Havarien werden als vernachlässigbar angesehen. Durch die Nähe zum Wasser (Ostsee) bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch stetige Winde kommt es zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes. Das Gebiet ist bereits durch die angrenzende Ostseeallee sowie die den im südlichen Bereich vorhandenen öffentlichen Parkplatz vorbelastet. **Für die Schutzgüter Klima/Luft besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

8.7 Natura 2000-Gebiete

Das GGB "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) liegt vom Plangebiet mehr als 2,5 km nordwestlich entfernt. Das GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302) liegt vom Plangebiet mehr als 1,5 km in nordöstlicher Richtung entfernt.

Das europäische Vogelschutzgebiet SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (SPA 1934-401) im Bereich der Ostseeküste liegt vom Plangebiet mehr als ca. 250 m entfernt.

Diese Gebiete wurden gemäß Natura 2000-Gebiete Landesverordnung (GVOBl. M-V, 2011, S. 462), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V, 2018, S. 107, ber. S. 155) zu besonderen Schutzgebieten erklärt. Zudem benennt die Landesverordnung den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Gebiete und ist somit die verbindliche Rechtsgrundlage für diese Gebiete.

Für die Gebiete wurden Managementpläne erarbeitet, in denen jeweils die Erhaltungsziele konkretisiert und die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt sind, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden. Die Managementpläne sind die verbindliche Handlungsgrundlage bzw. dienen als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung. Sie sind als Fachgrundlage für die Erstellung der Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG nutzbar.

Die Standarddatenbögen für das GGB "Wismarbucht" wurden im Jahr 2020 aktualisiert; es erfolgte eine Übermittlung der aktualisierten Standarddatenbögen an die Europäische Kommission über das Bundesamt für Naturschutz. Erst nach diesem Zeitpunkt stehen die aktualisierten Standarddatenbögen zur Verfügung. Solange sind die Angaben zum Erhaltungszustand der Schutzobjekte den Managementplänen zu entnehmen. Eine Einsichtnahme war der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Rahmen der Abwägung möglich; Grundzüge für die Bewertung der Lebensraumtypen im GGB haben sich nicht geändert.

In Bezug auf die Nachweise zur Natura 2000-Verträglichkeit werden folgende Ausführungen getroffen. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete (Natura 2000). Betrachtungen der voraussichtlichen Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2c vorgenommen. Es wird eingeschätzt, dass sich die Kapazitäten unter Berücksichtigung zusätzlicher gewerblicher Ansiedlungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes im Baugebiet nur unwesentlich ändern. Es werden Flächen beplant, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2c für die Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen sind; die Nutzungsintensitäten bzw. -kapazitäten ändern sich geringfügig. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird untersucht, inwiefern sich durch den beabsichtigten vorliegenden Bebauungsplan zusätzliche Auswirkungen ergeben, die möglicherweise noch beachtlich wären. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Verträglichkeit mit den Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) GGB "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) sowie dem GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302) gegeben. Die Auffassung der Gemeinde wurde durch die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 18. Februar 2021 bestätigt. Die untere Naturschutzbehörde hat weder Bedenken geäußert noch Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Die Naturschutzbehörde teilte hier mit, dass Auswirkungen auf die in mittelbarer Nähe gelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 "Wismarbucht" sowie DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten sind. Zum europäischen Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Sälzhaff" (DE 1934-401) führt die untere Naturschutzbehörde auf, dass lt. Begründung zum Planentwurf nicht mit bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen ist, in deren Folge Veränderungen oder Störungen auftreten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Erhebliche Auswirkungen aufgrund der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind nicht zu erwarten. Durch Lenkungsmaßnahmen ist insbesondere der Schutz der Tarnewitzer Huk aus 2 Richtungen gesichert. Bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen werden bewertet. Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebietes zum Plangebiet sind keine bau- und anlagenbedingten Auswirkungen zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten – zum einen aufgrund der Entfernung, zum anderen aufgrund der gleichzeitigen Unterschutzstellung der Tarnewitzer Huk als Naturschutzgebiet und dem Betretungsgebot der Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass erhebliche Auswirkungen durch den vorliegenden Bebauungsplan auf die Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können.

Im Zusammenhang mit dem SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ werden ebenso bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung im Vergleich zur bestehenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2c bewertet. Der Plangeltungsbereich liegt ca. 250 m entfernt. Relevante Beeinträchtigungen könnten durch Lärm-/ Lichtimmissionen und optische Störreize sowie durch die Flächeninanspruchnahme entstehen. Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen werden bewertet. Baubedingte und anlagenbedingte Auswirkungen können durch die Entfernung zum Schutzgebiet und die Lage und Größe der Habitate ausgeschlossen werden. Maßgeblich sind betriebsbedingte Auswirkungen durch eine Zunahme an Besuchern. Diese Zunahme im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung wird als gering und unerheblich eingestuft. Betriebsbedingte Auswirkungen werden als unerheblich bewertet.

8.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden bereits vorhandene teils versiegelte und bebaute, brachgefallene Flächen überprägt. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. Überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sind nicht zulässig.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (maximal 3 Vollgeschosse innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe 12,00 m ü. NHN innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1) wird das Einfügen in das Landschaftsbild gewährleistet und eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Verkehrs- bzw. Baulärm kommen sowie zu visuellen Störbewegungen und Freisetzung von Emissionen in Form Staub und Gerüchen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet. **Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild wird die Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen als gering eingeschätzt.**

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die bereits durch leerstehende Gebäude geprägten Flächen innerhalb des WA 1 werden durch das Planvorhaben einer Nachnutzung zugeführt. Insbesondere durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes ergeben sich positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Es wird zu einer geringen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes kommen. Aufgrund der geplanten Ein-/ Ausfahrt in die Tiefgarage wird die Grünfläche, die als Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Parkplatz und seiner Zufahrt zu dem Allgemeinen Wohngebiet dient, durchschnitten. Aufgrund der Nutzung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegenwirkt. Zum Ausgleich für den Verlust von Gehölzen im Plangebiet sind neue Pflanzungen vorgesehen.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild wird die Betroffenheit durch anlagenbedingte Auswirkungen als gering eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

8.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt keine Kultur- und Sachgüter.

Für Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen, 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 eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei Einhaltung und Umsetzung der Bestimmung des §11 DSchG M-V besteht keine Betroffenheit durch die baubedingten Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch betriebs- und anlagenbedingte Auswirkungen.

8.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen aufgrund der Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die geplante Nutzungsintensivierung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sowie im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsgefüges; eine Bebauung ist derzeit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2c möglich.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Aufgrund der geplanten Bebauung ist eine Nutzungsintensivierung einhergehend.

Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet und der Lage im Siedlungsbereich nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

8.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind die Auswirkungen in der schalltechnischen Untersuchung⁶ ermittelt und beurteilt worden. Maßnahmen zum Schallschutz sind notwendig; es wurden entsprechende Festsetzungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan getroffen.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Immissionsschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung (nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern und deren Entsorgung werden die **Umweltauswirkungen als unerheblich eingeschätzt.**

8.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden. Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

8.13 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. **Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.**

8.14 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zur Anpassung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung des Strandhotels.

⁶ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2c, 2. Änderung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 30177 Hannover, Projekt-Nr. B0222002, vom 08.06.2020.

Die Gemeinde geht hier davon aus, dass keine in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne vorhanden sind, die zu kumulierenden Wirkungen mit dem geplanten Vorhaben führen könnten, auch nicht der vorgenannte Bauleitplan.

8.15 Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand

Zusammenfassung

Ziel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist es, den Innenbereich zu nutzen und den Außenbereich zu schonen. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs sollen genutzt werden. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sind Baumrodungen notwendig. Die vorhandenen Bäume wurden zum aktuellen Zeitpunkt betrachtet und bewertet. Grundlage bildete die Vermessung vom Februar 2019 und die Ergänzung vom Juli 2020 sowie ergänzende oder klarstellende Aufnahmen durch beauftragte Gutachter und eigene Aufnahmen des Planungsbüros. Der Schutzstatus der Bäume wurde ermittelt und unter diesem Gesichtspunkt wurden die erforderlichen Baumfällungen bilanziert; es ist ein adäquater Ausgleich zu erbringen.

Für die Bäume wurden je nach ihrem Schutzstatus die Genehmigungen der Fällung beim Landkreis, untere Naturschutzbehörde (für nach NatSchAG M-V geschützte Bäume) oder bei der Gemeinde/ Amt Klützer Winkel (für die nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützten Bäume) beantragt.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 18.02.2021 wird für die beantragte Fällung von 16 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Für die beantragte Fällung von 9 gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützte Einzelbäume liegt die Genehmigung mit Schreiben vom 15.12.2020 vor.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 18.02.2021 wird für die beantragte Fällung von 16 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Weiterhin wurden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Als Ausgleich für die Rodung von 16 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) sind 22 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

Als Ausgleich für die Rodung von 9 Einzelbäumen (gemäß § 1 Baumschutzsatzung geschützt) sind 3 Kompensationspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).

Weiterhin sind Kompensationszahlungen für 28 Bäume in Höhe von je 150,00 Euro pro Baum, insgesamt 4.200,00 Euro, an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu leisten.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen und die Kompensationszahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

Als Ausgleich für die Rodung von 14 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind 11 Ausgleichspflanzungen umzusetzen, davon 2 innerhalb des Plangebietes und 9 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten.

Für die 2 Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).

Für die 9 Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand

Gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Ursprungsplan) sind für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 15 Bäume zum Erhalt festgesetzt. 12 von 15 Bäumen im Allgemeinen Wohngebiet und 3 von 15 innerhalb der privaten Grünfläche.

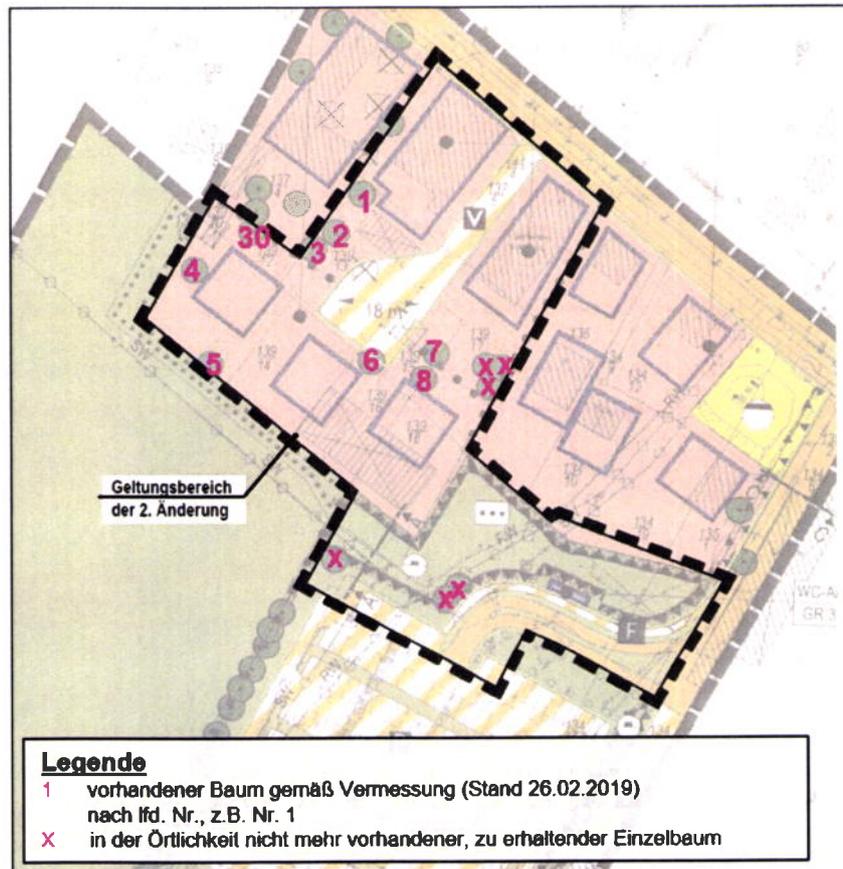


Abb. 7: Vergleich zu erhaltender Baumbestand gemäß B-Plan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Auszug) im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2c mit aktuellem Bestand (Vermessung, Stand 26.02.2019)

Von den 15 zu erhaltenden Bäumen sind 9 Bäume im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete in der Örtlichkeit vorhanden (siehe nachfolgende Abbildung).

6 von den 15 zu erhaltenden Bäumen sind in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden (siehe nachfolgende Abbildung). Bei 3 (innerhalb des Allgemeine Wohngebietes) von den 6 zu erhaltenden Bäumen wird davon ausgegangen, dass diese im Zusammenhang mit der Herstellung der Versorgungseinrichtung (Hanse Gas) gerodet wurden sind und entsprechender Ausgleich erbracht wurde. Bei 3 (innerhalb der privaten Grünfläche) von den 6 zu erhaltenden Bäumen wird davon ausgegangen, dass diese im Zusammenhang mit der Herstellung der Zufahrt zum

Parkplatz „Mariannenweg“ gerodet wurden sind und eine entsprechende Regelung erfolgt ist. Diese Bäume werden hier nicht weiter bewertet.

In der Örtlichkeit sind gegenüber den 15 zu erhaltenden Bäumen weitere Großbäume vorhanden. Der konkrete Standort wurde dem Lage- und Höhenplan mit der Bezugshöhe DHHN 92 in m über NHN und dem Lagebezug 42/83 (3Grd.) erstellt durch ÖBVI Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Diethard Gajek, Paulshöher Weg 3, 19061 Schwerin, mit Stand vom 26.02.2019, ergänzt durch Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Gajek, vom 28.07.2020 (Lagebezug ETRS89/UTM33, Höhenbezug DHHN2016) entnommen (siehe nachfolgende Abbildungen).

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Baltic Quartier Ostseeallee 34/36“ (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive von Flächen des Parkplatzes am Reitstall im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

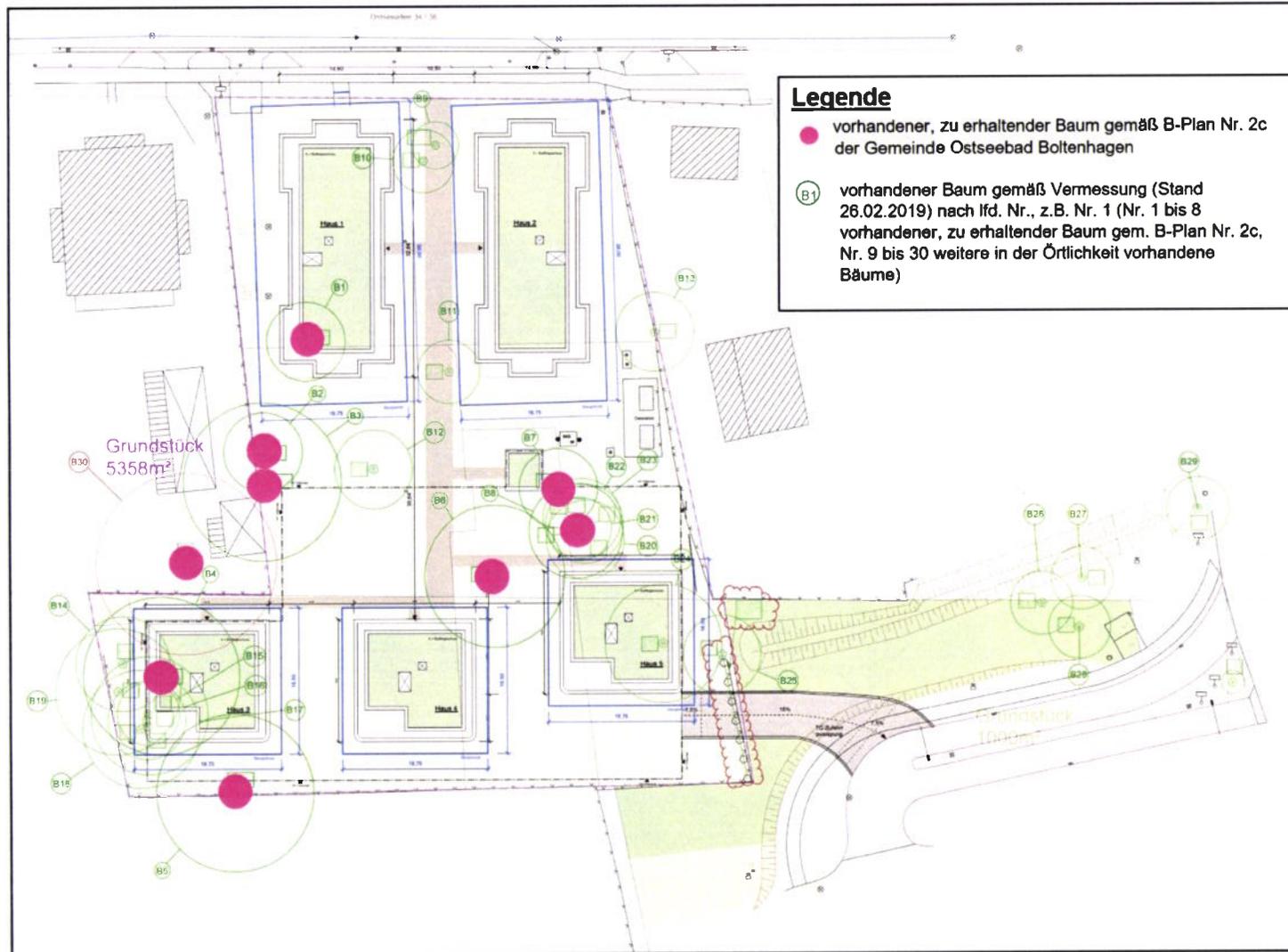


Abb. 8: Vergleich zu erhaltender Baumbestand gemäß B-Plan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit aktuellem Bestand gemäß Vermessung (Stand 26.02.2019) auf Konzept

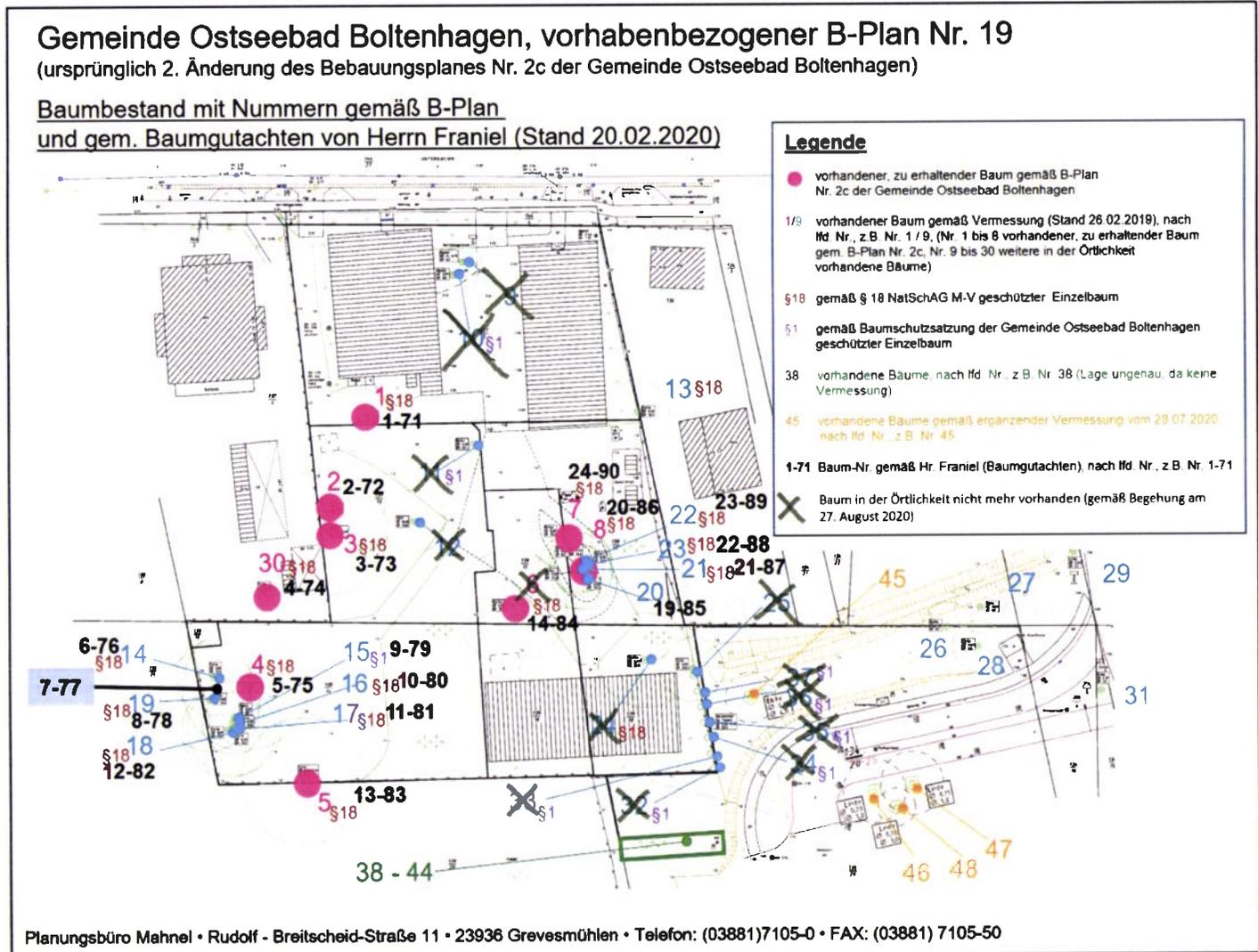


Abb. 9: Vergleich zu erhaltender Baumbestand gemäß B-Plan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit aktuellem Bestand gemäß Vermessung (Stand 26.02.2019 und ergänzender Vermessung vom 28.07.2020)

Der Baumbestand ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Von einer Rodung sind 16 gemäß §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume betroffen.

Weiterhin ist die Rodung von 9 gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erforderlich.

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser basieren auf der Vermessung vom Februar 2019 und der Ergänzung vom Juli 2020 sowie ergänzende oder klarstellende Aufnahmen durch beauftragte Gutachter und eigene Aufnahmen des Planungsbüros.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 und bei Stammumfängen von > 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume ein folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Für Bäume, die aufgrund natürlicher Ursachen absterben sowie für die Abnahme von Bäumen, die aufgrund von Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben oder Sachen von bedeutendem Wert erfolgt, besteht gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses keine Kompensationsverpflichtung. Dies trifft auf die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Esche (Nr. 6) zu. Gemäß der gutachterlichen Einschätzung von Herrn Franiel „liegt ein massiver Befall durch den Brandkrustenpilz vor. Zudem ist die Esche mit dem arttypischen Eschendsterben-*Chalara fraxifolia* infiziert. [...] Der Holzkörper weist Demarkationslinien auf und ist insgesamt stark umsturzgefährdet. Der Unterzeichner empfiehlt zur Gefahrenabwehr die unverzügliche Fällung der Esche.“

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,00 Euro pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013 (Baumschutzsatzung) erfolgt entsprechend § 7 der Baumschutzsatzung.

Gemäß § 7 Absatz 3 der Baumschutzsatzung ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von größer 60 cm und kleiner 120 cm ein Ausgleich in Form von 3 zu pflanzenden Bäumen mit einem Stammumfang von 14-16 cm und von Bäumen mit einem Stammumfang von größer 120 cm und kleiner 180 cm ein Ausgleich in Form von 5 zu pflanzenden Bäumen mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

„Ist die Pflanzung von Kompensationsbäumen ganz oder teilweise nicht möglich, ist eine Kompensationszahlung [an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen] zu leisten. [...] Die Höhe der Kompensationszahlung beinhaltet den Wert des jeweils zu fordernden Baumes einschließlich einer Pflanzkostenpauschale und beträgt für einen Kompensationsbaum 150,00 Euro. [...]“ (§ 7 Abs. 5 Baumschutzsatzung).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in Baumschulqualität Hochstämme mit Stammumfängen von 14 - 16 cm zu pflanzen (vgl. § 7 Abs. 3 Baumschutzsatzung).

Die Verpflichtung zur Kompensationspflanzung ist erfüllt, wenn die zu pflanzenden Bäume nach Ablauf der 3-jährigen Entwicklungspflege angewachsen sind. Der Ort und Zeitpunkt der Kompensationspflanzung sind durch den Antragsteller anzuzeigen (vgl. § 7 Abs. 4 Baumschutzsatzung).

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand

Baum Nr.	Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Vorortbegehung 27.08.2020 PBM [=]-vorhanden, =(gerodet)	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [23.01.2020 und 07.10.2020]	verkehrssicher gem. Hr. Franiel [el=eingeschränkt]	Entnahme gem. Hr. Franiel [empf=empfohlen]	entwicklungsfähig gem. Hr. Franiel [WG=ggf. Wurzelgrabung]	Schutz nach STU [§18 = § 18 NatSchAG M-V, §1 = §1 Baumschutzsatzung]	gem. Ursprungsplan (B-Plan Nr. 2c)	Lage [WA=Allgemeines Wohngebiet, BG=Baugrenze, TG=Tiefgarage, öGF=öffentliche Grünfläche]	Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass STU >= 50 cm [ggf.- bei Rodung]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang Rodung [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	Birke	0,45	141	10,0	=)	144,5	nein	ja	nein	§18	Erhalt	WA, innerhalb BG		1:1	1	1	0	
2	Birne	0,3	94	10,0	=)	99	ja	empf	nein	-	Erhalt	WA, nahe BG u TG	x	1:1	1	1	0	
3a	Ahorn	2x	2x	20,0	=)	138	el	empf	nein	§18	Erhalt	WA, nahe BG u TG		1:1	1	1	0	
3b		0,40	126		=)	100				§18				1:1	1	1	0	
4	Eiche	0,7	220	20,0	=)	206	el	nein	WG	§18	Erhalt	WA, innerhalb BG		1:2	2	1	1	
5a	Eiche	0,5	157	20,0	=)	176,5	el	nein	ja, Pflege	§18	Erhalt	WA, nahe BG u TG		1:2	2	1	1	
5b		0,7	220		=)	231			§18				1:2	2	1	1		
6	Esche	0,85	267	18,0	=)	-	nein	ja	nein	§18	Erhalt	WA, innerhalb TG		1:3		*		
7	Birke	0,5	157	10,0	=)	144	el	empf	gering	§18	Erhalt	WA, innerhalb TG		1:1	1	1	0	
8	Birke	0,35	110	12,0	=)	109	el	empf	nein	§18	Erhalt	WA, innerhalb TG		1:1	1	1	0	

Baum Nr. Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Vorortbegehung 27.08.2020 PBM [=]-vorhanden, =(gerodet)	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [23.01.2020 und 07.10.2020]	verkehrssicher gem. Hr. Franiel [el=eingeschränkt]	Entnahme gem. Hr. Franiel [empf=empfohlen]	entwicklungsfähig gem. Hr. Franiel [WG=ggf. Wurzelgrabung]	Schutz nach STU [§18 = § 18 NatSchAG M-V, §1 = §1 Baumschutzsatzung]	gem. Ursprungsplan (B-Plan Nr. 2c)	Lage [WA=Allgemeines Wohngebiet, BG=Baugrenze, TG=Tiefgarage, öGF=öffentliche Grünfläche]	Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass STU >= 50 cm [ggf.- bei Rodung]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang Rodung [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
9	Kiefer	2x 0,15	47	6,0	=(	-				-		WA, innerhalb Zuwegung auf Grundstück u nahe BG	-				0
10	Kiefer	0,2	63	8,0	=(	-				§1		WA, innerhalb Zuwegung auf Grundstück u nahe BG		3 Stk	3	3	0
11	Birke	0,3	94	8,0	=(	-				§1		WA, innerhalb Zuwegung auf Grundstück u nahe BG		3 Stk	3	3	0
12	Birne	0,4	126	10,0	=(	-				-		WA, innerhalb TG	x	1:1	1	1	0
13	Eiche	0,4	126	10,0	=)					§18		nahe BG		ERHALT			

Baum Nr. Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Vorortbegehung 27.08.2020 PBM [=]-vorhanden, =(gerodet)	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [23.01.2020 und 07.10.2020]	verkehrssicher gem. Hr. Franiel [el=eingeschränkt]	Entnahme gem. Hr. Franiel [empf=empfohlen]	entwicklungsfähig gem. Hr. Franiel [WG=ggf. Wurzelgrabung]	Schutz nach STU [§18 = § 18 NatSchAG M-V, §1 = §1 Baumschutzsatzung]	gem. Ursprungsplan (B-Plan Nr. 2c)	Lage [WA=Allgemeines Wohngebiet, BG=Baugrenze, TG=Tiefgarage, öGF=öffentliche Grünfläche]	Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass STU >= 50 cm [ggf.- bei Rodung]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang Rodung [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
14	Eiche	0,6	188	12,0	=)	174	nein	ja	nein	§18		WA, nahe BG		1:2	2	1	1
15	Birke	0,3	94	8,0	=)	91	nein	ja	nein	§1		WA, innerhalb BG		3 Stk	3	3	0
16	Eiche	0,3	94	10,0	=)	106	nein	ja	nein	§1		WA, innerhalb BG		1:1	1	1	0
17	Eiche	0,45	141	15,0	=)	141	nein	ja	nein	§18		WA, innerhalb BG		1:1	1	1	0
18	Eiche	0,4	126	15,0	=)	137	nein	ja	nein	§18		WA, innerhalb BG		1:1	1	1	0
19	Eiche	0,6	188	16,0	=)	168	e!	nein	WG	§18		WA, nahe BG		1:2	2	1	1
20	Birke	0,2	63	10,0	=)	77	e!	ja	nein	-		WA, innerhalb TG u nahe BG	x	1:1	1	1	0
21	Birke	0,35	110	8,0	=)	102	e!	ja	nein	§18		WA, innerhalb TG u nahe BG		1:1	1	1	0

Baum Nr. Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Vorortbegehung 27.08.2020 PBM [=]-vorhanden, =(gerodet]	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [23.01.2020 und 07.10.2020]	verkehrssicher gem. Hr. Franiel [el=eingeschränkt]	Entnahme gem. Hr. Franiel [empf=empfohlen]	entwicklungsfähig gem. Hr. Franiel [WG=ggf. Wurzelgrabung]	Schutz nach STU [§18 = § 18 NatSchAG M-V, §1 = §1 Baumschutzsatzung]	gem. Ursprungsplan (B-Plan Nr. 2c)	Lage [WA=Allgemeines Wohngebiet, BG=Baugrenze, TG=Tiefgarage, öGF=öffentliche Grünfläche]	Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass STU >= 50 cm [ggf.- bei Rodung]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang Rodung [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
22	Birke	0,4	126	10,0	=)	111	el	ja	nein	§18		WA, innerhalb TG u nahe BG		1:1	1	1	0
23	Birke	0,35	110	10,0	=)	109	el	ja	nein	§18		WA, innerhalb TG u nahe BG		1:1	1	1	0
24	Weide	0,4	126	15,0	=(	-				§18		WA, innerhalb BG u TG		1:1	1	1	0
25	Eiche	0,2	63	10,0	=(	-				-		WA, nahe BG u TG	x	1:1	1	1	0
26	Eiche	0,2	63	8,0	=)	-				-		öGF		ERHALT			
27	Eiche	0,2	63	8,0	=)	-				-		öGF		ERHALT			
28	Eiche	0,2	63	8,0	=)	-				-		öGF		ERHALT			
29	Eiche	0,2	63	8,0	=)	-				-		öGF		ERHALT			
30	Eiche	0,8	251	23,0	=)	-	nein	nein	ja, Pflege	§18	Erhalt	WA 2, nahe BG u TG		ERHALT			

Baum Nr. Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Vorortbegehung 27.08.2020 PBM [=]-vorhanden, =(gerodet)	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [23.01.2020 und 07.10.2020]	verkehrssicher gem. Hr. Franiel [el=eingeschränkt]	Entnahme gem. Hr. Franiel [empf=empfohlen]	entwicklungsfähig gem. Hr. Franiel [WG=ggf. Wurzelgrabung]	Schutz nach STU [§18 = § 18 NatSchAG M-V, §1 = §1 Baumschutzsatzung]	gem. Ursprungsplan (B-Plan Nr. 2c)	Lage [WA=Allgemeines Wohngebiet, BG=Baugrenze, TG=Tiefgarage, öGF=öffentliche Grünfläche]	Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass STU >= 50 cm [ggf.- bei Rodung]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang Rodung [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
31	Eiche	0,15	47	3,0	=)	51				-		Grünfläche Parkplatz		ERHALT			
32	Espe	0,30 0,40	126	20,0	=(					§1		WA, nahe BG u teilw. innerhalb TG		5 Stk	5	5	0
33	Espe	0,30 0,40	126	20,0	=(					§1		WA, nahe BG u teilw. innerhalb TG		5 Stk	5	5	0
34	Espe	0,30 0,40	94	20,0	=(					§1		WA, nahe BG u teilw. innerhalb TG		3 Stk	3	3	0
35	Espe	0,30 0,40	94	20,0	=(					§1		WA, nahe BG u teilw. innerhalb TG		3 Stk	3	3	0
36	Espe	0,30 0,40	94	20,0	=(					§1		WA, nahe BG u teilw. innerhalb TG		3 Stk	3	3	0

Baum Nr. Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Vorortbegehung 27.08.2020 PBM [=]-vorhanden, =(gerodet)	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [23.01.2020 und 07.10.2020]	verkehrssicher gem. Hr. Franiel [el=eingeschränkt]	Entnahme gem. Hr. Franiel [empf=empfohlen]	entwicklungsfähig gem. Hr. Franiel [WG=ggf. Wurzelgrabung]	Schutz nach STU [§18 = § 18 NatSchAG M-V, §1 = §1 Baumschutzsatzung]	gem. Ursprungsplan (B-Plan Nr. 2c)	Lage [WA=Allgemeines Wohngebiet, BG=Baugrenze, TG=Tiefgarage, öGF=öffentliche Grünfläche]	Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass STU >= 50 cm [ggf.- bei Rodung]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang Rodung [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
37	Espe	0,30 - 0,40	94	20,0	=(					§1		WA, nahe BG u teilw. innerhalb TG		3 Stk	3	3	0
38	Espe				=)	ca. 60-63				-		öGF	ggf.	1:1	1	1	0
39	Espe				=)	ca. 60-63				-		öGF	ggf.	1:1	1	1	0
40	Espe				=)	ca. 60-63				-		öGF	ggf.	1:1	1	1	0
41	Espe				=)	ca. 60-63				-		öGF	ggf.	1:1	1	1	0
42	Espe				=)	ca. 60-63				-		öGF	ggf.	1:1	1	1	0
43	Espe				=)	ca. 60-63				-		öGF	ggf.	1:1	1	1	0
44	Espe				=)	ca. 60-63				-		öGF	ggf.	1:1	1	1	0

Baum Nr.	Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Vorortbegehung 27.08.2020 PBM [=]-vorhanden, =(gerodet)	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [23.01.2020 und 07.10.2020]	verkehrssicher gem. Hr. Franiel [el=eingeschränkt]	Entnahme gem. Hr. Franiel [empf=empfohlen]	entwicklungsfähig gem. Hr. Franiel [WG=ggf. Wurzelgrabung]	Schutz nach STU [§18 = § 18 NatSchAG M-V, §1 = §1 Baumschutzsatzung]	gem. Ursprungsplan (B-Plan Nr. 2c)	Lage [WA=Allgemeines Wohngebiet, BG=Baugrenze, TG=Tiefgarage, öGF=öffentliche Grünfläche]	Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass STU >= 50 cm [ggf.- bei Rodung]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang Rodung [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
45	Eiche	0,15	47	4,0	=)								öGF, nahe Zufahrt zw. WA und Parkplatz	-				0
46	Linde	0,2	63	5,0	=)								Grünfläche Parkplatz	ERHALT				
47	Linde	0,15	47	5,0	=)								Grünfläche Parkplatz	ERHALT				
48	Linde	0,1	31	3,0	=)								Grünfläche Parkplatz	ERHALT				
Summe gesamt																59	5	
davon Summe §18																17	5	
davon Summe §1																31	0	
davon Summe Baumschutzkompensationserlass																11	0	
* kein Ausgleichserfordernis gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses																		

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeit für folgende Umsetzung des Ausgleichs entschieden.

Als Ausgleich für die Rodung der 16 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sollen ausschließlich Ausgleichspflanzungen erfolgen.

Die 22 Ausgleichspflanzungen sollen eingriffsnah innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Für die Anpflanzungen im Plangebiet sollen mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) verwendet werden. Für die Anpflanzungen sollen die Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) bzw. Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) verwendet werden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Für die Anpflanzungen wurden mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbäume gewählt, um die Umsetzung der 22 Ausgleichspflanzungen eingriffsnah innerhalb des Plangebietes und im sonstigen Gemeindegebiet zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können (vgl. 3.1.5 Baumschutzkompensationserlass). Die Pflanzqualität wurde entsprechend auf einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm verringert.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dargestellt.

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude umzusetzen. Die Standorte der Ausgleichspflanzungen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

Als Ausgleich für die Rodung der 9 gemäß § 1 Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume sollen aufgrund der nur in geringer Anzahl zur Verfügung stehenden Flächen für Anpflanzungen sowohl Kompensationspflanzungen als auch Kompensationszahlungen erfolgen.

Demnach sollen 3 Kompensationspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“, umgesetzt werden und für 28 Bäume ist eine Kompensationszahlung in Höhe von 150,00 Euro pro Baum, insgesamt 4.200,00 Euro an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu leisten.

Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) verwendet werden. Für die Anpflanzungen sollen die Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) bzw. Winterlinde (*Tilia cordata*) verwendet werden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen und die werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

Als Ausgleich für die Rodung von 14 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind 11 Ausgleichspflanzungen umzusetzen, davon 2 innerhalb des Plangebietes und 9 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten.

Für die 2 Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sollen folgende heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) verwendet werden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).

Für die 9 Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen folgende heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) verwendet werden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude umzusetzen. Die Standorte der Ausgleichspflanzungen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

Baum Nr. 30

Die Gemeinde hat sich mit dem Erhalt des gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes Nr. 30 unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung (Tiefgarage und Hochbau) auseinandergesetzt. Dazu wurde ein Gutachter in die Planung einbezogen (Franiel, 2020 und 2021). Der Baum befindet sich auf dem Nachbargrundstück (Ostseeallee 32). Es wurde überprüft, ob der Neubau mit der Kronenbreite vereinbar ist. Der Gutachter empfiehlt die Kronenpflege gemäß ZTV-Baumpfleger (Ausgabe 2017), inhaltlich wie dort in Pkt. 3.2.2 dargelegt. Die Krone sollte insgesamt optimiert werden und in diesem Zug eine leicht ovale Form in Verbindung mit einer fachlichen Kroneneinkürzung (Ableitung auf Zugast) nach ZTV, wie in Pkt. 3.3.1 beschrieben, von ca. 20% in der Breite, das sind rund 3,5 m, Richtung Süden erhalten. Zusammenfassend wurde gutachterlich festgestellt, dass lediglich 2 Bäume (einer von beiden ist die betroffene Eiche auf dem Nachbargrundstück) nach der durchgeführten Baumpfleger bis auf Weiteres verbleiben können.

Weiterhin wurde gutachterlich geprüft, ob Beeinträchtigungen in den Wurzelschutzbereich des Baumes durch die geplante Tiefgarage bestehen und welche Auswirkungen die Freistellung des Baumes Nr. 30 durch die Entnahme von einer in der Nähe befindlichen Baumgruppe hat. Eingriffe in den Wurzelbereich oder die Freistellung führen entsprechend der gutachterlichen Ausführungen hier nicht zur Beeinträchtigung der Standsicherheit. Der Gutachter kommt im Rahmen seiner Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Baum Nr. 30 im Bereich der Be-

bauung keine Wurzeln ausgebildet hat und somit Beeinträchtigungen oder Beschädigungen der Eiche durch die Baumaßnahme ausgeschlossen werden können.

Damit kann der Neubau wie geplant erfolgen und der Baum langfristig erhalten werden.

Die beiden Gutachten (Gutachten zur Verkehrssicherheit von 20 Bäumen in Boltenhagen ehemals Ostseeallee Nr. 34-36, Stand 20.02.2020 und Baumgutachten, Wurzelgrabung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Eiche Nr. 30 lt. Baumkataster betreffend, Stand 13. Juni 2021) werden den Verfahrensunterlagen beigefügt.

Außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Belange des Nachbarrechtes zwischen den Nachbarn bereits geklärt; der Vorhabenträger hat im Einvernehmen mit den Nachbarn (Ostseeallee 32) bereits den vorgeschlagenen Pflegeschnitt an dem Baum vornehmen lassen. Entgegenstehende Belange sind nicht weiter erkennbar.

Die Gemeinde bleibt bei den getroffenen Festsetzungen. Eingriffe in den Wurzelschutzbereich des Baumes Nr. 30 im Bereich der geplanten Bebauung erfolgen nicht, da der Baum in diesem Bereich der Bebauung keine Wurzeln ausgebildet hat.

Nachfolgend sind die Kronendarstellungen des Baumes Nr. 30 in Bezug zu den Planungs-/ Untersuchungsständen dargestellt.

Im Planungsstand Entwurf wurde die Krone mit einem Durchmesser von 23 m auf Grundlage der Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Diethard Gajek, Stand 20.02.2019 dargestellt.

Im Rahmen der Begutachtung der Bäume im Plangebiet durch den Gutachter (Franiel, 2020.) wurde der Kronendurchmesser mit 17 m angegeben.

Aufgrund des zwischenzeitlich vorgenommenen Kronenpflegeschnitts wurde die Krone erneut eingemessen und die reale Kronenausbildung dargestellt.

In der Planzeichnung wird die reale Kronendarstellung übernommen.

**SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19
"BALTIC-QUARTIER OSTSEEALLEE 34/ 36"
(EHEMALIGE KURVERWALTUNG UND EHEMALIGE GEMEINDEVERWALTUNG)
INKLUSIVE VON FLÄCHEN DES PARKPLATZES AM REITSTALL
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB**

Darstellung der Baumkrone Baum Nr. 30

Quelle: 20.02.2019 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Diethard Gajek

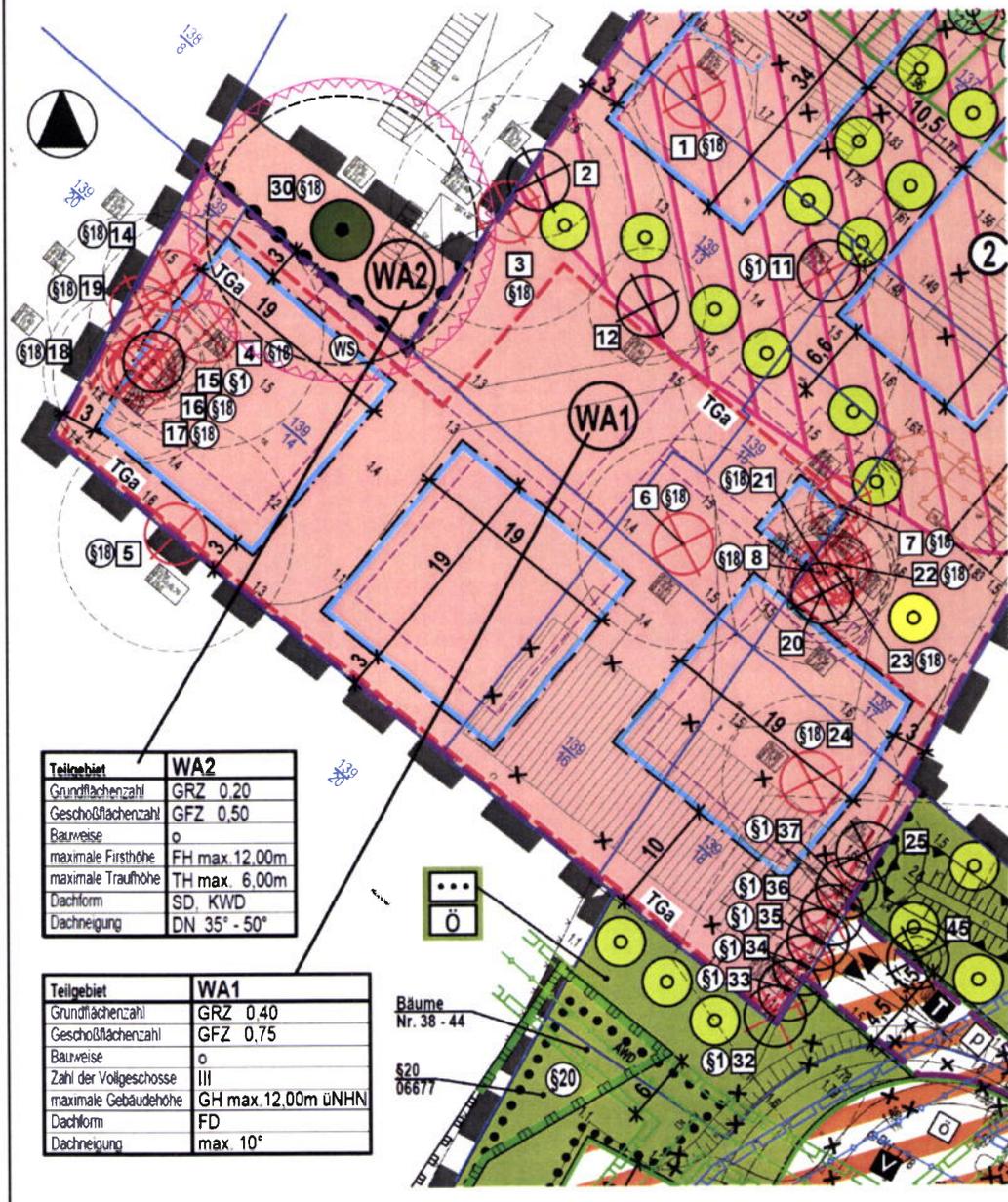


Abb. 10: Kronendarstellungen des Baumes Nr. 30 mit 23 m Kronendurchmesser

**SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19
"BALTIC-QUARTIER OSTSEEALLEE 34/ 36"
(EHEMALIGE KURVERWALTUNG UND EHEMALIGE GEMEINDEVERWALTUNG)
INKLUSIVE VON FLÄCHEN DES PARKPLATZES AM REITSTALL
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB**

Darstellung der Baumkrone Baum Nr. 30

Quelle: 20.02.2020 Thomas Franiel, ö.b.v. Sachverständiger

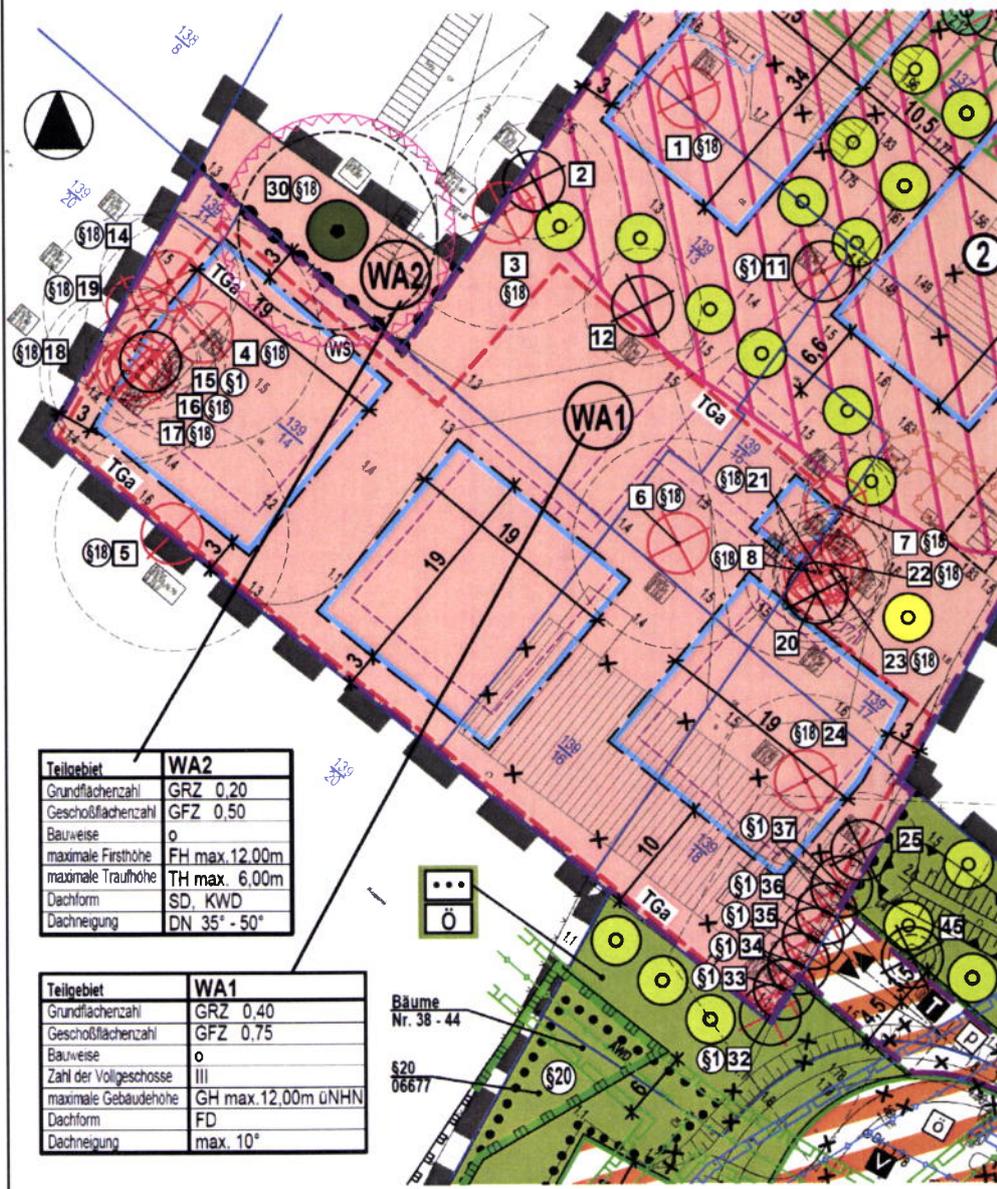


Abb. 11: Kronendarstellungen des Baumes Nr. 30 mit 17 m Kronendurchmesser

**SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19
"BALTIC-QUARTIER OSTSEEALLEE 34/ 36"
(EHEMALIGE KURVERWALTUNG UND EHEMALIGE GEMEINDEVERWALTUNG)
INKLUSIVE VON FLÄCHEN DES PARKPLATZES AM REITSTALL
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB**

Darstellung der Baumkrone Baum Nr. 30

Quelle: 04.05.2021 Althen Architekten und 29.04/17.05.2021 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Diethard Gajek

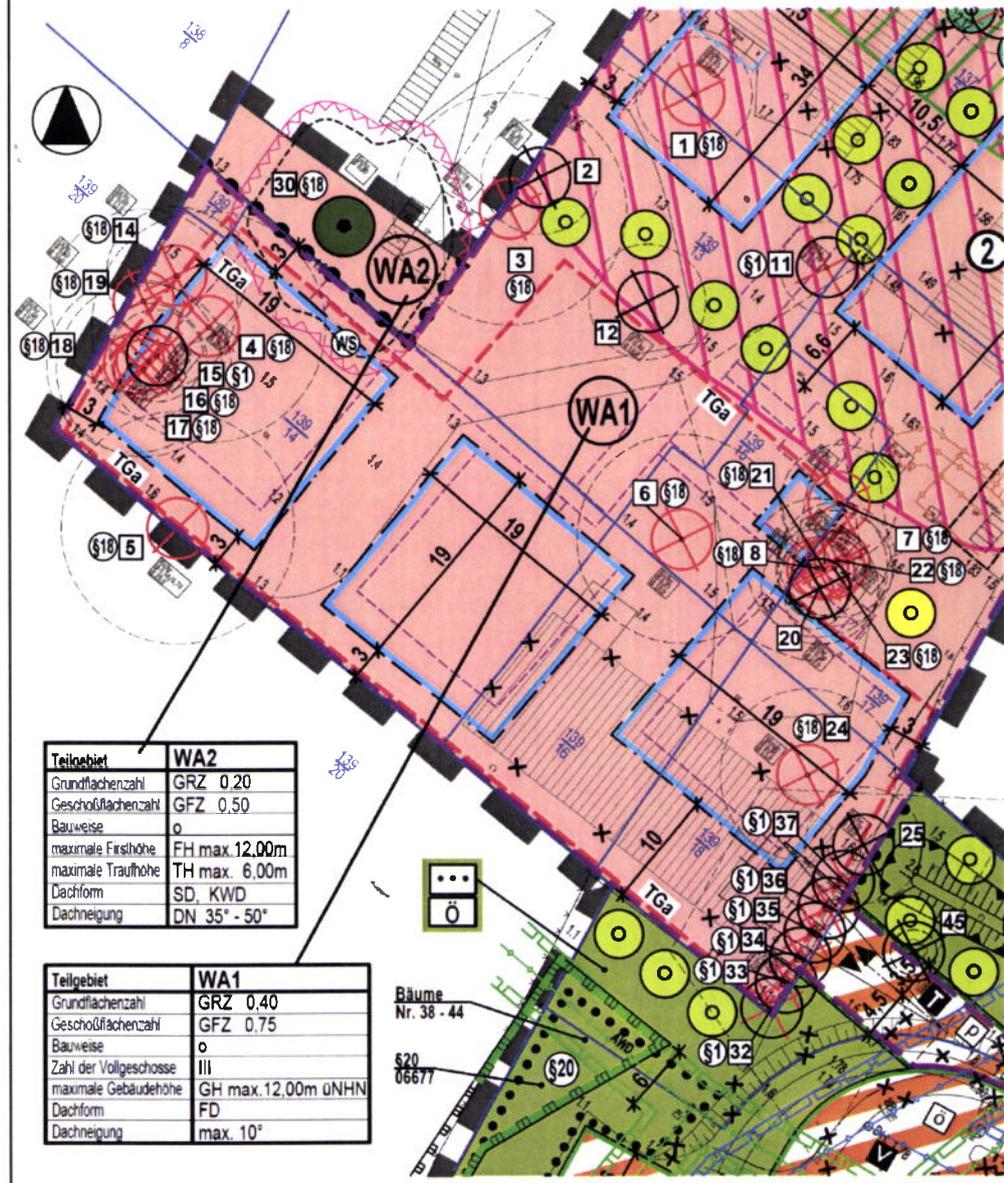


Abb. 12: Kronendarstellungen des Baumes Nr. 30 nach Kronenpflegeschnitt

8.16 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.

Durch das Gutachterbüro Martin Bauer erfolgte eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudebestandes (ehemalige Kurverwaltung, ehemalige Gemeindeverwaltung und ein Nebengebäude) und des unmittelbar angrenzenden Baum- und Gebüschbestandes 10 m um die abzubrechenden Gebäude in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Brutvögel und Fledermäuse (Stand 15.11.2019).

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Vorsorge-, Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel (siehe Gliederungspunkt 8.2 im Teil 1 der Begründung).

Die Vorsorgemaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse hinsichtlich des Gebäudeabbruchs sowie die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Brutvögel hinsichtlich der Rodung des unmittelbar angrenzenden Baum- und Gebüschbestandes 10 m um die abzubrechenden Gebäude wurden im Rahmen des bereits vollzogenen Gebäudeabbruchs und den damit in Verbindung stehenden Baum- und Gebüschrodungen vollumfänglich berücksichtigt.

Durch das Gutachterbüro Martin Bauer erfolgte ebenfalls eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien (Stand 21. Juli 2020).

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen der Brutvögel, Reptilien und Amphibien (siehe Gliederungspunkt 8.2 und 16.5 im Teil 1 der Begründung), die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Die zwei Artenschutzrechtlichen Fachbeiträge sind dieser Begründung als separates Dokument in der Anlage beigelegt.

9. Immissions- und Klimaschutz

9.1 Immissionsschutz - Lärm

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bestehende planungsrechtliche Situation ist beachtlich. Die Gemeinde überplant das Grundstück der ehemaligen Gemeindeverwaltung und Kurverwaltung, für welches bereits Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2c besteht und welches zudem innerhalb des Siedlungskörpers Boltenhagens gehört. Unmittelbar benachbart befinden sich bereits Wohnnutzungen. Somit stellt die Gemeinde klar, dass es sich hier nicht um die Neuplanung eines Wohngebietes handelt; die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden angepasst.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm der Ostseeallee, der Erschließungsstraße zum öffentlichen Parkplatz/ Reitstall und dem öffentlichen Parkplatz zu erwarten. Weiterhin wurden die Geräuschimmissionen, die durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage entstehen, getrennt vom Verkehrslärm als Anlagengeräusche untersucht und beurteilt. Dazu wurde eine "Schalltechnische Untersuchung"⁷ und eine Ergänzung⁸ erarbeitet; die Ergebnisse wurden mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Die Untersuchungs- und Beurteilungsgrundlagen einschließlich der verwendeten Unterlagen sind dort ebenso wie die Ermittlung der Geräuschemissionen aufgeführt.

Eine Alternative wäre die Zufahrt zur Tiefgarage über das eigene Grundstück von der Ostseeallee aus. Dies hat sich jedoch als ungünstig erwiesen und wurde somit nicht weiterverfolgt und auch nicht mit der "Schalltechnischen Untersuchung" betrachtet.

Verkehrslärm der Ostseeallee und der Erschließungsstraße zum Parkplatz/ Reitstall

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der heranzuziehende Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebietes von 55 dB(A) tags auf der Höhe der untersuchten Geschosse von 2 m, 4,8 m und 7,2 m nahe der Ostseeallee im nordöstlichen Bereich überschritten wird. Am Rand des Plangebietes zur Ostseeallee ist mit Überschreitungen von bis zu 8 dB zu rechnen. Mit zunehmender Entfernung zur Ostseeallee sinkt der Beurteilungspegel.

Der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird im ebenfalls im Nordosten bis zu ca. 10 dB(A) überschritten.

Es werden nicht nur die vorgenannten Orientierungswerte überschritten, sondern ebenso die Immissionsgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie für ein Mischgebiet (MI), in dem auch die Wohnnutzung allgemein zulässig ist.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind planerische Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen.

Im Zuge einer Abwägung wurden die nachrangig zu prüfenden Maßnahmen Schritt für Schritt durchgegangen, um festzustellen, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um für das untersuchte Gebiet gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen. Diese Prüfung umfasste neben der Vergrößerung der Schutzabstände aktive und passive Maßnahmen sowie Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe. Ausführlich dazu sh. Kapitel 4.4. der "Schalltechnischen Untersuchung ..." vom 08.06.2020.

Eine Einhaltung der Schutzabstände zu der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Ostseeallee mit der geplanten Bebauung würde im vorliegenden Fall nur mit einem erheblichen Verlust nutzbarer Wohnbaufläche eingehalten werden können; weiterhin würden die geplanten Gebäude wesentlich hinter dem Abstand der benachbarten Gebäude von der Ostseeallee mit Auswirkungen auf das Straßenbild zurückbleiben. Somit wird dies aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt.

⁷ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2c "Reitstall", 2. Änderung der Gemeinde Boltenhagen, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, 08.06.2020

⁸ Stellungnahme zur Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung B0000002 zum Bebauungsplan Nr. 2c "Reitstall", 2. Änderung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 30177 Hannover, vom 18.09.2020.

Bei Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen zwischen der Ostseeallee und der geplanten Bebauung könnten die Abstände der geplanten Bebauung verringert werden. Da zur Reduktion der Immissionen von der Ostseeallee ein Lärmschutzbauwerk zum Vollschutz des geplanten Wohngebietes vor Verkehrslärm in allen Geschossen notwendig wäre, sprechen neben den Auswirkungen auf das Ortsbild auch die damit verbundenen Kosten gegen die Errichtung eines solchen Lärmschutzbauwerkes, ebenso die Erschließung. Unter aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind jene zu verstehen, die direkt am oder in Verbindung mit dem Verkehrsweg errichtet werden (z.B. Lärmschutzwände, -wälle, Teil- oder Vollabdeckungen, Einhausungen, Einschnitts- oder Troglagen). Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier nicht anzuwenden.

Als passive Lärmschutzmaßnahmen sind bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen (z.B. Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer, Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen) schutzbedürftiger Räume zu verstehen, die die Einwirkung von Verkehrslärm mindern. Demnach sind Vorhangfassaden oder Prallscheiben ebenfalls als passive Schallschutzmaßnahmen zu betrachten. Grundsätzlich ist das Errichten von Vorhangfassaden und Prallscheiben ein zusätzlicher Kostenfaktor. Entsprechende Maßnahmen werden bspw. an stark verlärmten Standorten mit Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefahr (Pegel tags > 70 dB(A), nachts > 60 dB(A) in Betracht gezogen, um überhaupt ein Bauen zu ermöglichen. Maßnahmen nach dem Münchener Lärmschutzbaukasten wiederum wurden im Kontext von Lärmsanierungen bzw. der Lärmvorsorge an stark belasteten Standorten entwickelt. Eine entsprechende Verlärmung liegt aber für das hier untersuchte Plangebiet nicht vor. Der Immissionskonflikt kann – nachdem die Vergrößerung der Schutzabstände sowie die Errichtung von Lärmschutzbauwerken (aktiver Schallschutz) nicht angewendet werden sollen – durch passive Schallschutzmaßnahmen und architektonische Selbsthilfe gelöst werden. Diese zielen darauf ab, die Bewohner im Inneren der Gebäude durch Einhaltung des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 vor den Einwirkungen von Verkehrslärm zu schützen.

Für die von der unteren Immissionsschutzbehörde in der Stellungnahme zum Entwurf genannten Maßnahmen "Aktiver Lärmschutz vor der zu schützenden Fassade" und "Lärmschutz vor dem zu schützenden Fenster" besteht im vorliegenden Fall kein Erfordernis. Ein zwingendes Erfordernis für entsprechend weitreichende Maßnahmen ergibt sich aus der Rechtsprechung nur für stark verlärmte Standorte mit Überschreitungen der Schwelle zur Gesundheitsgefahr von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A). Diese Grenze ist hier nicht erreicht.

Außerdem bezieht sich die untere Immissionsschutzbehörde auf das Urteil des OVG Münster – 7D 48/04.NE. Hier kommt jedoch das in der Revision angerufene Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil 4CN 2.06 vom 22.03.2007 zu einem anderen Ergebnis. Auf die hiernach mögliche Kombination von passivem Schallschutz und architektonischer Selbsthilfe stellt die vorgenannte "Schalltechnische Untersuchung ..." vom 08.06.2020 ab, nach dem die Bemessung des aktiven Schallschutzes ergeben hat, dass es für den vollumfänglichen Schutz erforderlich wäre eine Schallschutzwand bzw. eine –wall in der Höhe des Gebäudes zu errichten. In der "Schalltechnische Untersuchung ..." wurde auf jeden Fall aufgezeigt, dass eine Konfliktlösung durch eine Kombination aus passivem Schallschutz und architektonischer Selbsthilfe möglich ist.

Die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an lärmabgewandten Fassaden als architektonische Selbsthilfe kann mit dem baulichen Schallschutz kombiniert werden. Dies wurde in der "Schalltechnischen Untersuchung ..." diskutiert (sh.

dort S. 21). Die sich daraus ergebenden Erleichterungen in Bezug auf den passiven Schallschutz wurden bereits in die textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

- Zum Schutz der Außenwohnbereiche im nahen Bereich zur Ostseeallee sind bei den der Ostseeallee zugewandten Außenwohnbereichen an den straßenzugewandten Fassaden Schallschirme zu errichten (sh. auch Punkt 7.7 dieser Begründung).
- Darüber hinaus sind zum Schutz der Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen anzuwenden (sh. auch Punkt 7.7 dieser Begründung).

Verkehrslärm des öffentlichen Parkplatzes.

Der öffentliche Parkplatz an der Reithalle bietet insgesamt 225 Pkw-Stellplätze (inkl. der geplanten privaten Stellplätze). Ein Wall wurde auf der Grünfläche zwischen dem Parkplatz und dem Allgemeinen Wohngebiet (südlich der Grundstücke Ostseeallee 38, 40a, 40b und auf dem südlichen Teil von Nr. 42b) errichtet.

Zur Ermittlung der Bewegungshäufigkeit auf dem öffentlichen Parkplatz wurde in der "Schalltechnischen Untersuchung" auf das Modell der RLS-90, wie in der "Schalltechnischen Untersuchung" aufgeführt, abgestellt. Die Angaben zur Berücksichtigung des Walls in das schalltechnische Modell sind der "Schalltechnischen Untersuchung" zu entnehmen. Aus Anlage 1 zur vorgenannten Untersuchung ist zu ersehen, dass der realisierte Lärmschutzwall mit einer Höhe ($h = 2,60 - 2,40$ m ü. NHN) im schalltechnischen Modell Berücksichtigung gefunden hat.

Die Angaben zur Bewegungshäufigkeit sind der "Schalltechnischen Untersuchung ..." (B0222002), Pkt "3.2 Öffentliche Parkplätze" zu entnehmen.

Durch die Geräuschmissionen des Parkplatzes und der Erschließungsstraße sind während der Tageszeit auf Höhe der drei untersuchten Geschosse und während der Nachtzeit auf Höhe der Geschosse mit $h = 2$ m und $h = 4,80$ m keine Überschreitungen der Orientierungswerte im südöstlichen Bereich des Plangebietes zu erwarten⁹ (vgl. Anlagen 2.1 – 2.6 der schalltechnischen Untersuchung B 0222002). Lediglich während der Nachtzeit und Geschosshöhe von $h = 7,20$ m können im südöstlichen Teil des Plangebietes in einem kleinen Bereich Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes bis zu 1 dB auftreten. Allerdings tangiert dieser Bereich die geplanten Baugrenzen im Plangebiet nicht. Daher sind Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuschmissionen durch den öffentlichen Parkplatz und der Erschließungsstraße nicht erforderlich.

Anlagen des ruhenden Verkehrs (Stellplätze in der Tiefgarage für die zukünftigen Anwohner des Baltic Quartiers)

Die Tiefgarage ist für die Pkw über die Erschließungsstraße und eine davon abzweigende Rampe erreichbar. Insgesamt werden 47 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung stehen (vor der Reduzierung der Tiefgarage sollten hier 59 Pkw-Stellplätze errichtet werden). Regenrinnen und das Öffnen und Schließen des Garagenrolltores wurden im schalltechnischen Modell nicht berücksichtigt,

⁹ Stellungnahme zur Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung B0222002 zum Bebauungsplan Nr. 2c "Reitstall 2. Änderung der Gemeinde Boltenhagen, GTAmbH, Hannover, vom 18.09.2020.

da von einer Ausführung, die dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht, ausgegangen wird.

Zur Beurteilung der privaten Tiefgarage mit ihrem zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehr wurde die TA Lärm hilfsweise als Beurteilungsgrundlage für Anlagengeräusche herangezogen.

Immissionsorte, die dem Bauvorhaben zuzuordnen sind, gelten als Bestandteil der Anlage und demzufolge besteht für die zukünftigen Bewohner kein aus der TA Lärm ableitbarer Schutzanspruch gegenüber Eigenverlärmung. Aus der Anlage 5 der "Schalltechnischen Untersuchung" geht hervor, dass am Immissionsort IP 02 (im Vorhabengebiet Baltic Quartier) während der Tagzeit der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten wird; während der ungünstigsten Nachtstunde sind im Erdgeschoss geringfügige Überschreitungen von 0,6 dB zu erwarten.

In der Nachbarschaft wurde auf Grundlage der Ergebnisse in der vorgenannten Anlage 5 für den maßgeblichen Immissionsort IP 01 festgestellt, dass der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und in der ungünstigsten Nachtstunde von 40 dB(A) um mehr als 20 dB(A) unterschritten wird.

Die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nach Nr. 7.4 der TA Lärm zu ermitteln und zu bewerten. Bei dem von dem Bauvorhaben erzeugten zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße zum öffentlichen Parkplatz kann ohne weitere Prüfung davon ausgegangen werden, dass sich die bestehenden Verkehrslärm-Immissionen nicht um 3 dB oder mehr erhöhen und keine Maßnahmen diesbezüglich erforderlich sind.

Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Parkplatz und der Erschließungsstraße sind nicht erforderlich. Dies wurde gutachterlich bestätigt – sh. Stellungnahme zur Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ... vom 18. September 2020. Durch die Geräuschimmissionen des Parkplatzes und der Erschließungsstraße sind während der Tageszeit auf Höhe der drei untersuchten Geschosse und während der Nachtzeit auf Höhe der Geschosse mit $h = 2$ m und $h = 4,80$ m keine Überschreitungen der Orientierungswerte im südöstlichen Bereich des Plangebietes zu erwarten¹⁰ (vgl. Anlagen 2.1 – 2.6 der schalltechnischen Untersuchung B 0222002). Lediglich während der Nachtzeit und Geschosshöhe von $h = 7,20$ m können im südöstlichen Teil des Plangebietes in einem kleinen Bereich Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes bis zu 1 dB auftreten. Allerdings tangiert dieser Bereich die geplanten Baugrenzen im Plangebiet nicht. Daher sind Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Parkplatz und der Erschließungsstraße nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan Nr. 2c festgesetzte Fläche für Aufschüttungen zwischen dem Parkplatz und dem Allgemeinen Wohngebiet wurde nicht entsprechend den dortigen Festsetzungen umgesetzt, sondern mit etwas abweichender Lage. Der vorhandene Wall wurde im Lage- und Höhenplan dargestellt. Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2c ist zu entnehmen, dass auf dieser Fläche ermöglicht wird, den im Bauges-

¹⁰ Stellungnahme zur Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung B0222002 zum Bebauungsplan Nr. 2c "Reitstall 2. Änderung der Gemeinde Boltenhagen, GTAmbH, Hannover, vom 18.09.2020.

biet anfallenden Bodenaushub zu verwerten und gleichzeitig eine visuelle Abschirmung zwischen dem Parkplatz und dem Allgemeinen Wohngebiet herzustellen.

9.2 Immissionsschutz – Gerüche

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind als Quellen mit möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet die südlich der Ortslage gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Reiterhof aufzuführen. Da eine Verlagerung der schutzwürdigen Baugebietsflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit dem vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2c nicht erfolgte, sind keine anderen Einwirkungen auf das Allgemeine Wohngebiet als mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2c zu erwarten.

9.3 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Die als Baugebietsflächen festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits als Bauflächen genutzt und waren auch im Bebauungsplan Nr. 2c als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bauliche Nutzung wird mit der vorliegenden Bauleitplanung intensiviert. Die Parkplatzflächen sind bereits vorhanden und im Bebauungsplan Nr. 2c festgesetzt. Die Grünflächen sind bereits vorhanden und im Bebauungsplan Nr. 2c festgesetzt; es ist erst mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht, das WA 1 über die Zufahrt zum Parkplatz zu erreichen (Tiefgaragenzufahrt).

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

10. Küsten- und Hochwasserschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Küsten-Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

Der Landkreis Nordwestmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren dazu mit:

"Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten wurden im Amtsblatt M-V 2013, S. 913 veröffentlicht. Berücksichtigt wurden in dieser Beurteilung das Überflutungsrisiko und Schadenspotential der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet größer 10 km² sowie der Küstengewässer.

Gemäß § 74 Abs. 2 WHG ist das betreffende Baugebiet als hochwassergefährdet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) durch Küstengewässer eingestuft, in dem ein Hochwasserereignis statistisch in 200 Jahren bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen + Klimazuschlag (HQ_{extrem}) erwartet wird.

Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden.

Nach § 78b Abs. 1 WHG gilt bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen entsprechend."

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage des Ostseebades Boltenhagen. In der Ortslage des Ostseebades Boltenhagen befinden sich überwiegende Teile des Gebietes unterhalb der Höhe des Bemessungshochwassers von 3,20 m über NHN. Die Ortslage des Ostseebades Boltenhagen ist durch Küsten- und Hochwasserschutzbauwerke geschützt (gemäß dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V).

Die von der Planung berührte Fläche befindet sich in einem überflutungsgefährdeten Niederungsbereich, wie ein Großteil der Flächen innerhalb der Ortslage Boltenhagen (sh. nachfolgende Abbildung). Das Allgemeine Wohngebiet besitzt eine Höhenlage von ca. 1,10 m im Süden bis ca. 2,00 m über NHN im Norden.

Die Abbildung des Hochwasserrisikogebietes – extrem – im Bereich der Ostseebad Boltenhagen ist unter dem Punkt 15.1 dieser Begründung dargestellt.

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

Es ist nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Es wird dem einzelnen Bauherren empfohlen geeignete Vorkehrungen zu treffen. Die vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen werden als ausreichend angesehen. Eine Anordnung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens

oberhalb der Höhe des Bemessungshochwassers ist aus Sicht der Gemeinde nicht vertretbar, da eine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt.

11. Verkehrliche Erschließung

11.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet grenzt an die Ostseeallee, die Hauptverkehrsachse des Ostseebades Boltenhagen, welche parallel zur Ostseeküste verläuft.

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L03 (Boltenhagen-Klütz-Grevesmühlen-Schwerin) als überregionale Anbindung erschlossen sowie über die Erschließungsstraße Tarnewitz-Eulenkrug, welche bei Oberhof/ Eulenkrug an die Landesstraße L01 (Klütz – Wismar) als zweite überregionale Anbindung besteht, erreichbar.

Das Ostseebad Boltenhagen ist mit seinen bestehenden Straßen und Wegen hinreichend an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen.

Die Ostseeallee wurde nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen.

11.2 Interne Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des WA 1 erfolgt über die Ostseeallee. Hier ist jedoch vordergründig die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Abfallentsorgung und Havarie-/ Rettungsfahrzeuge vorgesehen; für den Pkw-Verkehr nur ausnahmsweise. Die Hauptzufahrt für die Pkw der Anwohner ist über die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz geplant als Ein-/ Ausfahrt zur Tiefgarage, die unterhalb des südlichen Grundstücksteils des WA 1 geplant ist.

Die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz ist bereits vorhanden. Im Zuge der Planung und Ausführung der Ein-/ Ausfahrt zur Tiefgarage sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

11.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 in einer Tiefgarage unterzubringen. Dabei ist ein Schlüssel von 1,7 Stellplätzen je 1 Wohneinheit zugrunde zu legen. Im städtebaulichen Konzept wurden zunächst unter Berücksichtigung dieses Verhältnisses (1,7 Stellplätze/ 35 Wohneinheiten = 59 Stellplätze) in der Tiefgarage 59 Stellplätze für Pkw geplant. Unter Berücksichtigung der Reduzierung der Tiefgarage sind nun 47 Stellplätze dort geplant.

Oberirdische Stellplätze sollen nur ausnahmsweise errichtet werden. Somit wird die Anzahl auf 2 Stellplätze beschränkt. Somit wären auch Stellplätze für Kurzparker, Rettungswagen oder für Personen mit Handicap bei Bedarf planungsrechtlich möglich.

Zusätzlich sind innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche für Stellplätze weitere Stellplätze (bis zu 16 Stellplätze) für Besucher des WA 1 vorgesehen, so dass der Stellplatzbedarf auch bei Etablierung von nicht störenden Gewerbeeinheiten im WA 1 gedeckt werden kann.

12. Ver- und Entsorgung

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird geprüft, ob die öffentliche Ver- und Entsorgung hinreichend gewährleistet ist und ob bzw. welche Maßnahmen über den vorhandenen Bestand hinaus noch erforderlich sind.

Versorgungsleitungen bzw. Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

12.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Wasserversorgung des Plangebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Leitungsbestand innerhalb des Plangebiets ist entsprechend umzuverlegen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

In der Ostseeallee liegt eine Trinkwasserdruckrohrleitung DN 150 (Material GG). Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 bestehen bereits 2 Hausanschlüsse, die der Versorgung der zwischenzeitlich abgerissenen Gebäude an der Ostseeallee dienten. In der Wassertechnischen Berechnung (sh. Wassertechnische Berechnung durch das Ingenieurbüro Wittenburg, Bernstorf, vom 16. April 2021) wurde aufgeführt, dass für die geplante Wohnbebauung ein neuer Hausanschluss auf das Grundstück zu bauen ist. In dem geplanten Wasserschacht soll der Hauptzähler für alle Wohnhäuser installiert werden. In den jeweiligen geplanten Wohnhäusern sind dann Unterzähler einzubauen.

Die geplante Trinkwasserversorgung wurde in der vorgenannten "Wassertechnischen Berechnung" ermittelt.

12.2 Schmutzwasserbeseitigung

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Die Entsorgung des Schmutzwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser des Allgemeinen Wohngebietes wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Boltenhagen zugeführt. Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen Anschluss an die in der Ostseeallee vorhandene Schmutzwasserleitung vorgesehen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Für die Schmutzwasserentsorgung sind zwei Grundstücksanschlüsse vorn der Ostseeallee vorhanden, die genutzt werden können.

Während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine wassertechnische Berechnung durch das Ingenieurbüro Wittenburg, Bernstorf, vom 16. April 2021, aufgestellt. Hier ist die geplante Schmutzwasserableitung ausführlich dargelegt. Es wurde hier dargestellt, dass das anfallende Schmutzwasser über einen Freigefällekanal DN 200 dem Freigefällekanal in der Ostseeallee zugeführt wird.

Im Bereich der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung AZ DN 200, für die eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist (zugunsten Zweckverband Grevesmühlen). Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird angestrebt, dass ein Plan mit eingetragenen Dienstbarkeiten bereitgestellt wird. Der Austausch dieser Leitung bzw. kostenpflichtige Neuverlegung einer PE-Leitung von etwa 20 m wird notwendig, sollte diese als Baustraße genutzt werden.

Für die Leitung ist ein 6 m breiter Schutzstreifen zu berücksichtigen, der im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes festgesetzt wurde.

Der Leitungsverlauf ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

12.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser der ehemaligen Bebauung wurde nicht über den Regenwasserkanal in der Ostsee abgeführt. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des geplanten WA 1 ist nicht möglich. Das Oberflächenwasser ist geordnet zu fassen und über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal- Staukanal der Vorflut DN 700, die sich in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet, zuzuführen.

Im Bereich der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz befindet sich der Regenwasserkanal DN 700 (Eigentümer: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Betreiber: Zweckverband). Es wird auf die vorhergehende Abbildung verwiesen.

Unter Beachtung des Leitungsquerschnitts ist für die Leitung ein 10 m breiter Schutzstreifen zu berücksichtigen, der im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers sowie des Zweckverbandes festgesetzt wurde.

Während des Planaufstellungsverfahrens teilte der Zweckverband Grevesmühlen mit, dass die Entsorgung des Niederschlagswassers über die Anlagen des Zweckverbandes derzeit nicht möglich ist; eine direkte Einleitung ins Gewässer B 13 oder 22/1 ist ebenfalls nicht möglich. Der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/ Küste“ stimmte mit Schreiben vom 15. Januar 2021 der Einleitung von 29,02 l/s Niederschlagswasser aus dem geplanten Bauvorhaben in das Gewässer-Nr. 11:0:B/13 zu.

Der schadlose Wasserabfluss im Gewässer muss gewährleistet werden und ist nachzuweisen.

Zum Nachweis der geordneten Ableitung des im Bereich von bebauten oder befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wurde während des Planaufstellungsverfahrens eine wassertechnische Berechnung durch das Ingenieurbüro Wittenburg, Bernstorf, aufgestellt. Die Fassung vom 14. September 2020, die für die Beteiligung des Bebauungsplanes mit dem Entwurf zur Verfügung stand, wurde überarbeitet (Stand: 16. April 2021). Das Grundprinzip wurde beibehalten; das Oberflächenwasser der geplanten Bebauung ist geordnet zu fassen und über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal der Vorflutleitung DN 700 zuzuführen. Über diese Vorflutleitung erfolgt die Einleitung in das Gewässer Nr. 11:0:B/13. Mit dem Antrag auf Einleitgenehmigung vom 16. April 2021, bestehend aus wassertechnischen Berechnungen und Lageplan, wurde eine Einleitmenge Regenwasser in die vorhandene Rohrleitung DN 700 von Q= 5,25 l/s ermittelt. Die anfallende Regenwassermenge von 29,02 l/s wird über einen Staukanal DN 600 mit Ablaufleitung DIN 150 auf 5,25 l/s gedrosselt.

Die Zufahrt Tiefgarage ist über eine ACO-Rinne zu entwässern. Die Sohle Tiefgarage ist über eine ACO-Rinne mit Hebeanlage an den Regenwasserkanal anzuschließen. Gemäß dem Bewertungsverfahren nach dem DWA-M 153 (Merkblatt zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) ergibt sich vor der Einleitung von Niederschlagswasser der Dachflächen in ein Gewässer kein Behandlungserfordernis. Aufgrund des vorgenannten Antrages erging die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 28.04.2021. Die Erlaubnis für die Gewässerbenutzung in Form der Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer 0:B13 wurde erteilt.

Notwendige Regelungen sind im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde getroffen. Dies betrifft sowohl die Mitbenutzung des Grabens der Gemeinde als auch die Beseitigung eines Durchlasses, der sich im weiteren Verlauf des Grabens befindet, auf Kosten des Vorhabenträgers.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 04.03.2009 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen. Das Amt Klützer Winkel teilte bezüglich der Löschwasserversorgung mit, dass ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 h zu sichern ist.

Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme mit, dass Löschwasser im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitgestellt werden kann. Die Hydranten Nr. A1027-1055 in der Ostseeallee sowie Nr. A1027-192 am Parkplatz sind Bestandteil der Vereinbarung zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckverband Grevesmühlen für die Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke. Bei Einzelentnahme kann über die Hydranten eine Löschwassermenge von mehr als 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund einer erneuten Messung im April 2021 teilte der Zweckverband mit, dass über den Hydranten A 1027-1055 bei Einzelentnahme mehr als 96 m³/h zur Verfügung stehen.

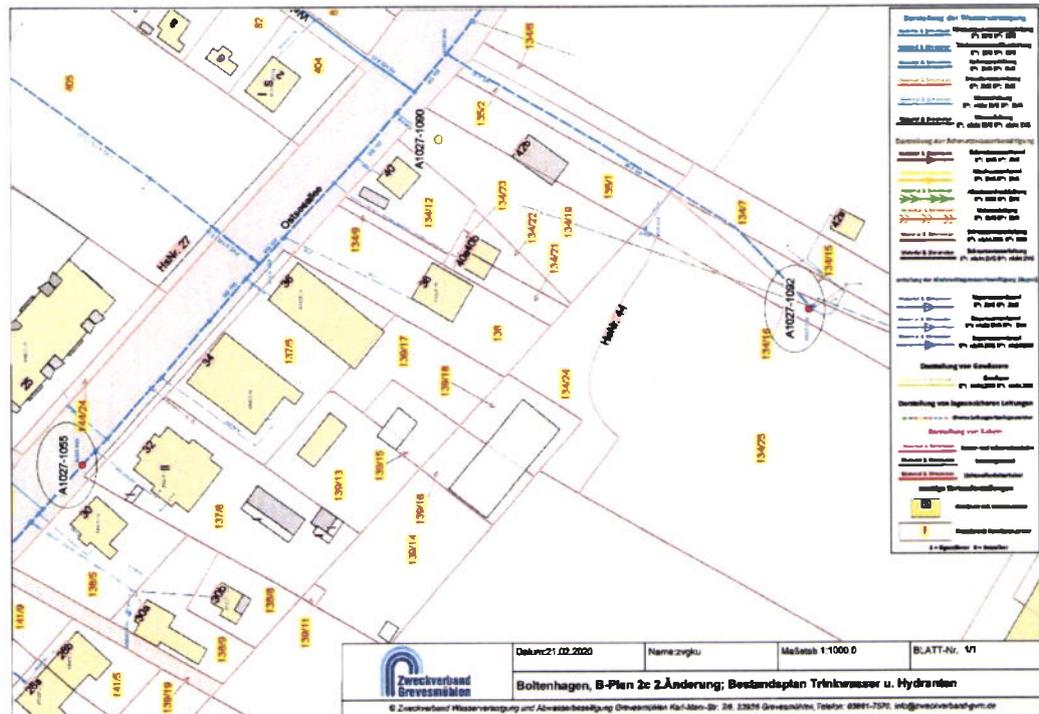


Abb. 14: Hydranten (Quelle: Zweckverband, vom Februar 2020)

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits ein Brandschutzkonzept erarbeitet (Ingenieurbüro Bolze & Hellerung, Wismar, vom 20.02.2020). Hier wurden folgende Informationen entnommen:

"Löschwasserversorgung/ Arbeitsblatt 405

Für das gesamte Objekt ist im Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m³ für 2 Stunden sicherzustellen. Diese Menge ist über einen vertraglich gebundenen Hydranten im Umkreis von < 300 m sichergestellt.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr/ LBauO M-V § 5

Die Feuerwehzufahrt erfolgt direkt von der Ostseeallee aus. In Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr ist nach einem erfolgten Einsatz ein Rückwärtsfahren ohne Wenderadius auf die öffentliche Verkehrsstraße möglich. Ein Befahren der Decke über der Tiefgarage ist somit nicht erforderlich. Die Ausweisung der Befahrbarkeit ist sichtbar in Form einer Beschilderung zu kennzeichnen.

Die Stell- und Bewegungsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden."

12.5 Energieversorgung/ Gasversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Im Plangebiet erfolgt die Versorgung über das vorhandene Leitungsnetz der E.DIS Netz GmbH. Notwendige Anschlüsse sind zwischen dem Vorhabenträger und der E.DIS Netz GmbH zu kostenpflichtig zu vereinbaren. Die Anforderungen zur Freihaltung von Leitungstrassen und Kabeln sind im Einzelfall mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen (Anpflanzungen, Abstände, Überbauung, Freilegung, ...).

Der von der E.DIS Netz GmbH mitgeteilte Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung als "vermutlicher Leitungsverlauf" übernommen.

Dem Bestandsplan der E.DIS Netz GmbH ist zu entnehmen, dass sich parallel zur Ostseeallee auf privatem Grund eine Versorgungsleitung befindet. Es ist zu beachten, dass vor Beginn der Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich der E.DIS Netz GmbH erfolgen muss. Die Anforderungen an die Mindestabstände zu den vorhandenen Kabeln sind nach dem jeweils gültigen Regelwerk einzuhalten. Die Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In die Planzeichnung wurde im Bereich dieser Leitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS Netz GmbH in Aussicht genommen (Darstellung ohne Normcharakter). Da die E.DIS Netz GmbH weder Anregungen in Bezug auf den Schutzstreifen noch Anregungen oder Bedenken zum vorgelegten Entwurf hervorgebracht hat, geht die Gemeinde davon aus, dass der vorgelegten Planung zugestimmt wird und keine Belange entgegenstehen.

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Auf dem Grundstück Ostseeallee 36 befindet sich eine Gasverteilerstation mit Leitungen auf den Grundstücken Ostseeallee 34 und 36, welche mit dem Bestand im Baukonzept zu berücksichtigen sind. Die Bebaubarkeit ist dadurch eingeschränkt. Im Grundbuch sind entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten vermerkt. Die Gasleitungen wurden bereits unter Berücksichtigung des Baukonzeptes innerhalb des Baugrundstücks umverlegt, so dass diese Leitungen nun entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebietes zwischen Ostseeallee und Gasverteilerstation vorhanden sind. Die Dienstbarkeiten sind entsprechend anzupassen.

Mindestabstände von baulichen Anlagen oder Anpflanzungen zu den Gasleitungen wurden seitens der HanseGas GmbH während des Planaufstellungsverfahrens nicht mitgeteilt. Die HanseGas GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 26.01.2021 mit, dass der geplanten Bebauung zugestimmt wird. Seitens der HanseGas GmbH wurde auf die bereits erfolgten, weitreichenden Abstimmungen mit dem Investor und Planer (Architekten) aufgrund der während des Planaufstellungsverfahrens vorgenommenen Umverlegung der Gasleitungen hingewiesen. Während der Aufstellung des vorliegenden Baukonzeptes wurden die aufgeführten Belange geltend gemacht und Hinweise gegeben. Die Leitungen wurden als "vermutlicher Leitungsverlauf" übernommen; in Aussicht genommene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der HanseGas GmbH wurden in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellt. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine aktuelle Leitungsauskunft bei der HanseGas GmbH einzuholen. Die Anforderungen an Mindestabstände/ Schutzstreifen nach dem jeweils gültigen Regelwerk sind einzuhalten. Keine Überbauung der Gasleitungen mit Bitumen/ Beton oder ähnlichen Baustoffen (außer Kreuzungen). Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern. Ober- und unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen und Gasdruckregelstationen muss gewährleistet sein. Eine Zufahrt für Transporter zu den Gasdruckregelstationen ist während der Bauphase und nach Fertigstellung ständig zu gewährleisten. Die Gasleitungen und die Gasdruckregelstationen müssen bei Aushub der Baugrube ausreichend vor Abrutschen und Beschädigung gesichert werden.

12.6 Telekommunikation

Der von der Deutschen Telekom Technik GmbH während des Aufstellungsverfahrens mitgeteilte Leitungsbestand wurde als "vermutlicher Leitungsverlauf" in die Planzeichnung übernommen.

Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist vorzunehmen. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann über das bestehende Netz der Telekom erfolgen. Notwendige Hausanschlüsse sind zwischen dem Vorhabenträger und der Telekom zu vereinbaren.

Die Anforderungen an die Leitungstrassen der Telekom sind im Einzelfall abzustimmen und zu berücksichtigen.

Da der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt, sind Leitungsbestände der Hauptleitungen vorhanden. Ebenso sind die Verkehrsflächen, Grünflächen, Baugebietsflächen vorhanden. Unter Berücksichtigung des geplanten Projektes und des Leitungsbestandes ist eine Festsetzung in Bezug auf die Gewährleistung von ausreichenden Breiten der Leitungstrassen nicht vorzunehmen; Überschneidungen von überbaubaren Grundstücksflächen und Bestandsleitungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Für neue Leitungen sind die gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Im Bereich des Vorhabengebietes ist nur eine private Verkehrsfläche festgesetzt (Tiefgaragenzufahrt). Hier ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Leitung der Telekom vorhanden bzw. soll eine Leitungstrasse der Telekom nicht entstehen. Alle weiteren Verkehrsflächen wurden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Somit ist es nicht notwendig, wie von der Telekom angeregt, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Telekom (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festzusetzen.

12.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Abfallentsorgungsunternehmen gemäß geltender Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße (Ostseeallee) bereitzustellen.

Alternativ ist die Abstimmung zur Befahrung des privaten Grundstücks zwischen dem Vorhabenträger und dem Abfallentsorgungsunternehmen zu vereinbaren. Sofern die Befahrung durch das Abfallentsorgungsunternehmen erfolgen soll, sind die Hinweise des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises gemäß seiner Stellungnahme zum Entwurf zu berücksichtigen:

- Ausbau der Verkehrsflächen im Plangebiet entsprechend tragfähig. Derzeit werden 3- bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt.
- Zur sicheren Befahrung ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55 m vorzuhalten, sofern Gegenverkehr ausgeschlossen werden kann. Ansonsten beträgt die Mindeststraßenbreite 4,75 m.
- Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.
- Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAS 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-)Gestaltung der Verkehrsflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.

- Beim Einbau von Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung ist die erforderliche Bodenfreiheit der Fahrzeuge zu beachten.
- Sofern das Gebiet nur durch Wenden des Sammelfahrzeuges verlassen werden kann, muss diese den Richtlinien der RAST 06 zu Wendeanlagen für 3- bis 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechen inkl. Beachtung der Fahrzeugüberhänge bei Kurvenfahrt.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter nicht zu Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer führt.
- Die vertragliche Regelung zwischen Grundstückseigentümer und Abfallentsorgungsunternehmen sollte die Verzichtserklärung zur Geltendmachung von Schäden am Grundstück bzw. an Grundstückseinrichtungen durch die Abfallentsorgung umfassen.

Mit dem Bebauungsplan ist es nicht notwendig Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Abfallentsorgung auszuweisen, da eine Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Abfallentsorgungsunternehmen direkt zu treffen ist.

13. Flächenbilanz

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 werden die Flächen in einer Größe von 0,88 ha überplant. Das Planaufstellungsverfahren wurde als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c begonnen.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches gliedern sich wie folgt auf:

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m ²]
Allgemeines Wohngebiet WA	5.526 m²
WA 1 (davon innerhalb der Baugrenzen)	5.360 m ² (2.167 m ²)
WA 2	166 m ²
Verkehrsflächen	1.758 m²
Straßenverkehrsfläche	190 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
- V, öff.	616 m ²
- T, priv.	185 m ²
- P, öff.	290 m ²
- St, priv.	360 m ²
Straßenbegleitgrün	117 m ²
Grünflächen	1.593 m²
Öffentliche Grünflächen	1.593 m ²
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen	*365 m² *365 m²
Gesamtgeltungsbereich	8.877 m²

* Fläche wurde bereits an anderer Stelle in die Gesamtbilanz eingerechnet.

14. Auswirkungen der Planänderung

Unter Beachtung der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen wurden die Festsetzungen im Wesentlichen wie folgt getroffen:

- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- Änderung der Ausnutzungskennziffern,

- Anpassung der Baugrenzen,
- Festsetzung einer Fläche für die Tiefgarage,
- öffentliche Grünflächen im Übergang von dem Allgemeinen Wohngebiet zum vorhandenen öffentlichen Parkplatz und seiner Zu-/ Abfahrt,
- private Verkehrsfläche als neu zu errichtende Zufahrt zur geplanten Tiefgarage über den Weg zum öffentlichen Parkplatz an der Reithalle,
- private Stellplatzfläche im Bereich des öffentlichen Parkplatzes,
- Ermittlung und Bewertung des aktuellen naturräumlichen Bestandes, insbesondere zum Artenschutz und zu den Bäumen,
- Festlegung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Es ist die Unterbringung des wesentlichen Anteils der Stellplätze für die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes geplant, bis auf Stellplätze für Kurzparker oder Bevölkerung mit Handicap. Zusätzlich werden private Stellplätze auf der Fläche des Parkplatzes am Reitplatz für das Vorhaben berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 (ehemals 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c) umfasst nur einen kleinen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Es ergeben sich Änderungen der ursprünglichen Planungsabsichten.

Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 (ehemals 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c) wurden unter Pkt. 6 der vorliegenden Begründung aufgeführt.

Die Baugrenzen und die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 gemäß dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt und angepasst.

Die bislang mit dem Bebauungsplan Nr. 2c festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" zur internen Erschließung entfällt, stattdessen erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Erschließung erfolgt über einen privaten Weg innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie über eine Zufahrt von Süden zur geplanten Tiefgarage.

Es sollen künftig nur Gebäude mit Staffelgeschoss (jeweils oberstes Geschoss) zulässig sein.

Der Gehölzbestand im Plangebiet wurde geprüft und im Vergleich zu den Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung bewertet; auch unter Berücksichtigung der geänderten Planungsziele. Die Ergebnisse und Bewertungen des Fachgutachtens wurden einbezogen und Antragsverfahren für Rodungen eingeleitet. Die entsprechenden Rodungsgenehmigungen wurden beantragt. Die Genehmigungen bzw. deren in Aussichtstellung liegen vor. Die Anforderungen des städtebaulichen Konzeptes mit den Nutzungsansprüchen der Umgebung wurden im Aufstellungsverfahren untersucht und geklärt.

Die vorhandenen Medien von Ver- und Entsorgern, insbesondere eine Gasleitung inkl. Verteilerstation sowie Medien des Zweckverbandes sind zu berücksichtigen. Die Umverlegung von Leitungen wurde während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen, um eine bessere Ausnutzbarkeit bzw. Gestaltung des Grundstückes zu ermöglichen.

Die Grünfläche nördlich der Zufahrt zum Parkplatz wurde planungsrechtlich als solche gesichert.

Desweiteren wird im Westen des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 (ehemals 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c in Aufstellung) die südliche Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes, die dem Grundstück Ostseeallee 32 zugehörig ist, überplant. Offensichtlich haben sich nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2c andere Grundstücksverhältnisse als geplant ergeben. Durch die Einbeziehung des Grundstücksteils in die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 (ehemals Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c) sollen die Ausnutzungskennziffern für den "kleinen" Grundstücksteil geändert werden, so dass nun für das gesamte Grundstück die gleichen Ausnutzungskennziffern gelten (WA 2).

Andere Auswirkungen auf die Natura-2000-Gebiete, als mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c ermöglicht, werden auf Grund der vorliegenden Planziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 (ehemals als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c beabsichtigt) nicht erwartet.

14.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befand sich baulicher Bestand, der bereits während des Aufstellungsverfahrens abgebrochen wurde. Hier befanden sich einst die Kurverwaltung und die Gemeindeverwaltung, deren Nutzung bereits jahrelang aufgegeben war.

Die (Wieder-)Bebauung der Flächen erfolgt wie planungsrechtlich bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2c vorbereitet, im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes und wird sich auf das Plangebiet selbst durch die entsprechende Bebauung sowie auch auf die benachbarten Nutzungen auswirken.

Innerhalb des Plangebietes war bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2c ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung zulässig.

14.2 Verkehrliche Auswirkungen

Eine verkehrliche Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes an die Ostseeallee war bereits im Bestand vorhanden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Ein-/ Ausfahrt der geplanten Tiefgarage über die Zufahrt zum Parkplatz vorgenommen. Der Kfz-Verkehr aufgrund der vorliegenden Planung wird somit hauptsächlich über die Zufahrt zum Parkplatz und letztlich zur Tiefgarage bzw. zu den privaten Stellplätzen auf dem Parkplatz erfolgen.

Die privaten Stellplätze nehmen ursprüngliche Parkplatzzfläche ein, so dass hier nicht von einem zusätzlichen Verkehr auszugehen ist.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes wird auf die Darlegungen unter Punkt "7.7 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" und unter Punkt "9.1 Immissionsschutz – Lärm" dieser Begründung verwiesen. Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen sind bei Realisierung des Bebauungsplanes für die Anwohner an der Ostseeallee keine signifikanten Zunahmen der Lärmbelastung zu erwarten.

14.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Durch die Planung werden die Belange unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen berührt.

Aufgrund der Intensivierung der Ausnutzungskennziffern ist mit einem erhöhten Bedarf bei der Versorgung der Kinder und Jugendlichen hinsichtlich von Betreuungsangeboten sowie hinsichtlich der Schulkapazitäten zu rechnen.

14.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes unter dem Punkt "8. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung" dieser Begründung verwiesen.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter den Punkten "7.7 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sowie "9. Immissions- und Klimaschutz" dieser Begründung verwiesen.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Hochwasserrisikogebiet – extrem

Teile des Geltungsbereiches des Plangebietes liegen innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

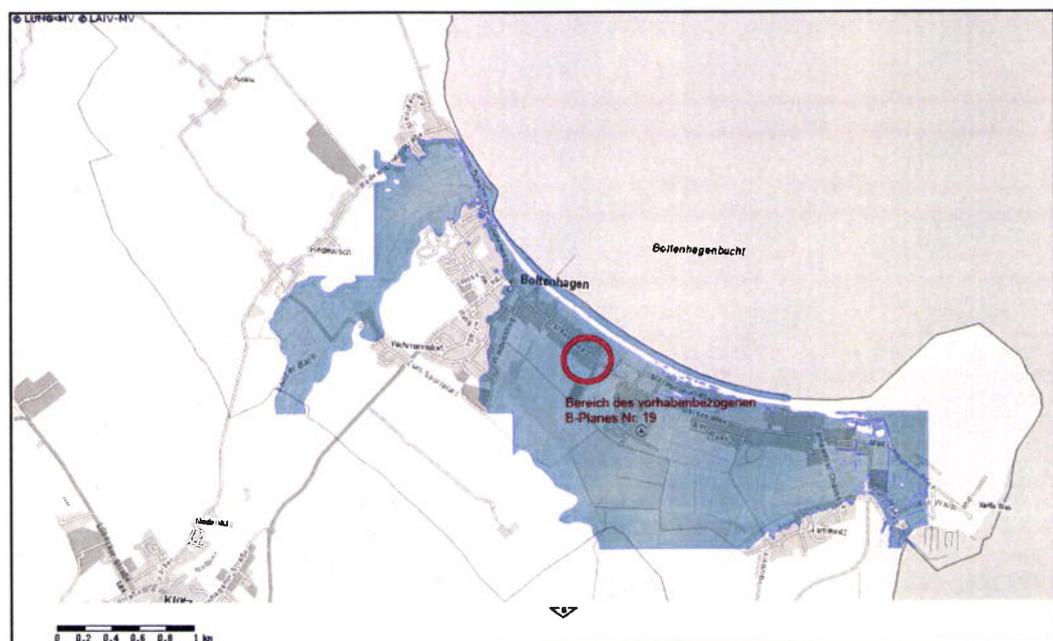


Abb. 15: Hochwasserrisikogebiet – extrem – im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, Stand: 09.02.2017) mit Ergänzung des Bereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 (Planungsbüro Mahnel)

15.2 Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Die Gemeinde verzichtet auf die Angabe des Standes (Beschlussdatum) der Baumschutzsatzung, da die aktuell gültige Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013 derzeit geändert wird und die geänderte Fassung der Baumschutzsatzung noch nicht beschlossen wurde.

Die bilanzierten Eingriffe für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen basieren auf der Baumschutzsatzung mit dem Stand vom 27.06.2013.

Für künftige Anpassungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gilt der jeweils aktuelle Stand der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

15.3 Hauptversorgungsleitungen – Gas

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich eine Gasdruckstation sowie eine Gas-Niederdruckleitung und Gas-Hochdruckleitungen HanseGas GmbH. Es erfolgte die Übernahme des Leitungsbestandes in die Planzeichnung – Teil A. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine aktuelle Leitungsauskunft bei der HanseGas GmbH einzuholen. Die Anforderungen an Mindestabstände/ Schutzstreifen nach dem jeweils gültigen Regelwerk sind einzuhalten. Keine Überbauung der Gasleitungen mit Bitumen/ Beton oder ähnlichen Baustoffen (außer Kreuzungen). Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern. Ober- und unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen und Gasdruckregelstationen muss gewährleistet sein. Eine Zufahrt für Transporter zu den Gasdruckregelstationen ist während der Bauphase und nach Fertigstellung ständig zu gewährleisten. Die Gasleitungen und die Gasdruckregelstationen müssen bei Aushub der Baugrube ausreichend vor Abrutschen und Beschädigung gesichert werden.

15.4 Hauptversorgungsleitungen – Gas

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich eine Leitung der e.dis. Der Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung – Teil A als "vermutlicher Leitungsverlauf" übernommen. Vor Beginn der Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich der e.dis erfolgen. Die Anforderungen an Mindestabstände zu den vorhandenen Kabeln sind nach dem jeweils gültigen Regelwerk einzuhalten. Die Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig.

16. Hinweise

16.1 Bau-, Kunst- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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 eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

16.2 Hochwassergeschützter Bereich

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. 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.

Das Plangebiet liegt im potenziell hochwassergefährdeten Bereich; das Hochwasserschutzsystem ist ausgebaut, so dass der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN. Für Bereiche mit einer Höhenlage unter 3,20 m ü NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwassereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen; Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen. Das Risiko ist durch den Bauherren zu tragen.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden. Das Extremereignis nach HWRM-RL (HQ

200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) weist für den Baubereich teilweise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information berücksichtigt.

16.3 Altlasten/ Altlastverdächtige Flächen

Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind derzeit nicht bekannt. Werden darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf der Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen.

16.4 Munitionsfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

16.5 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Brutvögel)

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen. Dies betrifft auch die Baufeldfreimachung der Offenflächen, da auf der Fläche Bestände des invasiven Neophyten Armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*) aufkommen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Brutvögel, Fledermäuse)

Sofern Fällungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September erforderlich werden, ist im Rahmen einer biologischen Baubegleitung sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Ergebnisse der biologischen Baubegleitung sind entsprechend zu dokumentieren.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Reptilien, Amphibien)

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Hinweis zu Maßnahmen für Fledermäuse

Für die verlustig gegangenen Fledermauskästen bzw. für den noch vorhandenen Fledermauskasten sollten 3 Stück Fledermaus-Fassaden-Flachkästen am Transformatorenhaus in Tarnewitz angebracht werden. Im Plangebiet wurden ursprünglich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel" Fledermauskästen angebracht.

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen werden. Ziel ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Auf die Einhaltung und Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger hingewiesen. Die Umsetzung der Maßnahme für Fledermäuse (Anbringen von 3 Stück Fledermaus-Fassaden-Flachkästen am Transformatorenhaus in Tarnewitz) wird im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

16.6 Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen

Als Ausgleich für die Rodung von 9 Einzelbäumen (gemäß § 1 Baumschutzsatzung geschützt) sind 3 Kompensationspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).

Weiterhin sind Kompensationszahlungen für 28 Bäume in Höhe von je 150,00 Euro pro Baum, insgesamt 4.200,00 Euro, an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu leisten.

Als Ausgleich für die Rodung von 14 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind 9 von 11 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).

16.7 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist entsprechend bei der Beantragung von Bauvorhaben vorzulegen.

16.8 Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt.

16.9 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrts-Verwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962), zuletzt geändert durch Artikel 57 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858), weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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

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

Die Anforderungen sind auch für Baustellenbeleuchtung zu beachten.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 30.09.2021 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 24.11.2021



.....
Raphael Wardecki
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgrund der Unterlagen des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabenträgers und des Grundsatzbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Hinzuziehung von Gutachten zum Schallschutz, zum Artenschutz und zum Abbruch der Gebäude durch das:

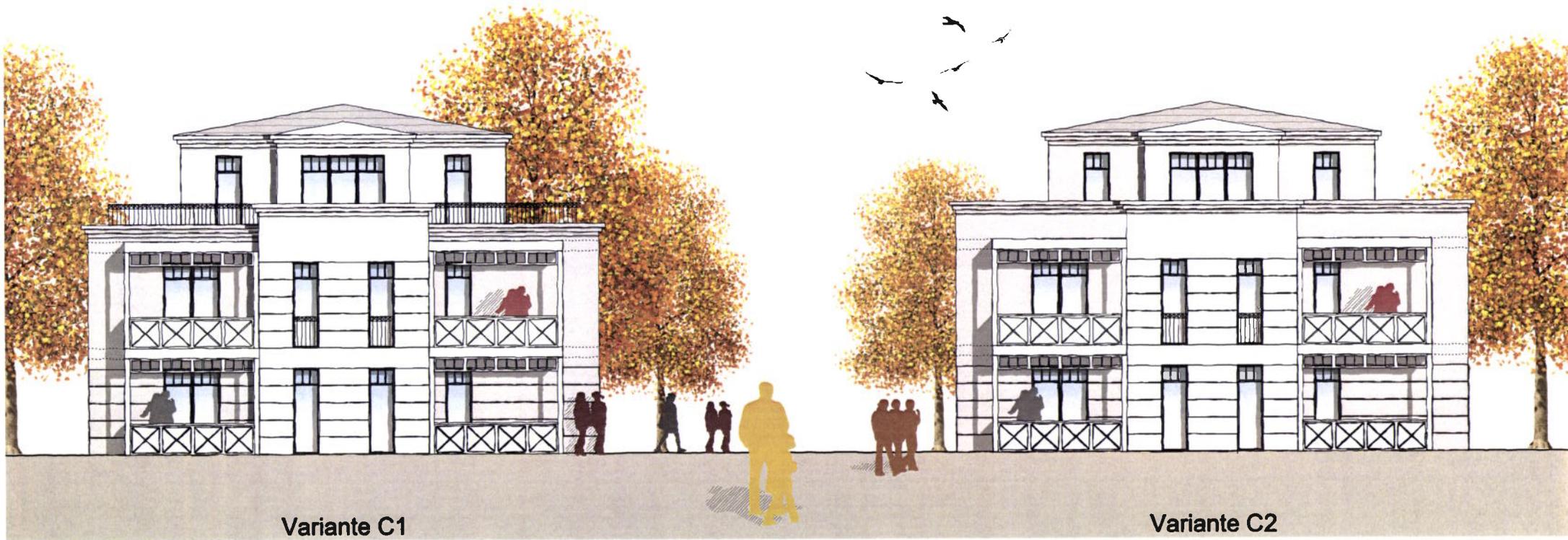
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
Email: mahnel@pbm-mahnel.de

TEIL 3 Anlagen

Anlage 1: Fassadengestaltung

Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Anlage 3: Karte zur Bebauung in Bezug auf den Baum Nr. 30 auf benachbarten Grundstück Ostseeallee 32 (ohne Maßstab)



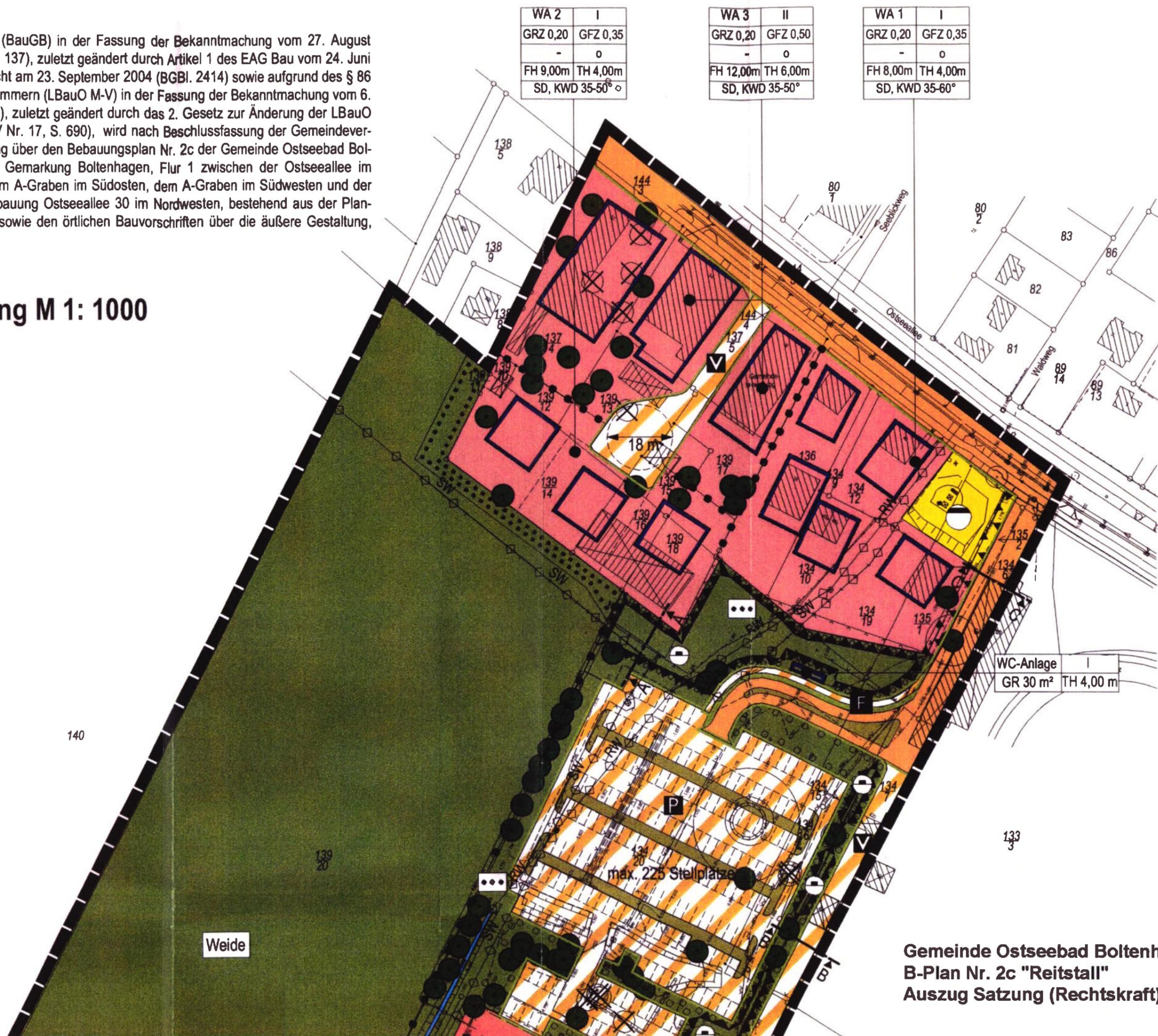
Variante C1

Variante C2

Praambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359), neubekanntgemacht am 23. September 2004 (BGBl. 2414) sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 690), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23. Juni 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen, Gemarkung Boltenhagen, Flur 1 zwischen der Ostseeallee im Nordosten, dem Weg zum Reitstall und zum A-Graben im Südosten, dem A-Graben im Südwesten und der Weide auf dem Flurstück 140 und der Bebauung Ostseeallee 30 im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, erlassen:

Teil A Planzeichnung M 1: 1000



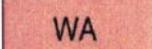
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
B-Plan Nr. 2c "Reitstall"
Auszug Satzung (Rechtskraft)

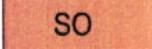
Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

 SO Sonstiges Sondergebiet Reitanlage (§ 11 BauNVO)

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

GFZ 0,35 Geschossflächenzahl

GRZ 0,20 Grundflächenzahl

GR max. Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

 FH 8,00 m Firsthöhe

TH 4,00 m Traufhöhe

DN 35° - 60° Dachneigung

GH 8,00 m Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

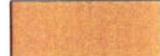
 Baugrenze

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

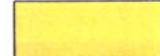
 Fußweg

 Parkplatz

 verkehrsberuhigter Bereich

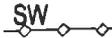
 Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen

 Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 SW Schmutzwasserleitung

RW

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche (privat)



Abschirm- und Gliederungsgrün



Reitplatz



Weide

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



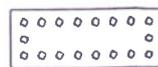
Wasserfläche

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

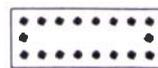


Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzungen für Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen



Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter



in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



zukünftig fortfallend



in Aussicht genommene Stellplatzanordnungen



vorhandene bauliche Anlagen



vorhandene Grundstücksgrenzen

$\frac{32}{5}$

Flurstücksnummer

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 11 BauNVO)

- (1) In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten" sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (2) In dem festgesetzten Sondergebiet "Reitanlage" ist eine Reitanlage einschließlich zugehöriger Anlagen wie eine Reithalle, eine gedeckte oder offene Reitbahn, eine Stallanlage, eine zugehörige Schank- und Speisewirtschaft, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals sowie notwendige Sanitär- und Lager Räume zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Der natürlichen Geländeoberfläche in der Mittelachse des Gebäudes ist dabei der Höhenunterschied zwischen Oberkante Erschließungsstraße und natürlicher Geländeoberfläche je nach Höhenlage der Erschließungsstraße zuzuschlagen bzw. abzuziehen.
- (3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) gelten die folgenden oberen Bezugspunkte:
Flachdächer: Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand
geneigte Dächer: Schnittlinie zweier Dachflächen (Firstlinie).
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Im festgesetzten Sondergebiet "Reitanlage" sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2" sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- (1) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirm- und Gliederungsgrün" ist auf den festgesetzten Flächen je ein Wall mit maximal 1,30m Höhe anzulegen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" dürfen nur die Fahrgassen mittels Pflaster oder Asphalt versiegelt werden. Die Parkplätze sind nur durch den Einbau einer wassergebundenen Deckschicht zu verfestigen oder einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsart auszuführen, die eine Durchlässigkeit von 50% garantiert.

- (1) Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Fußweg" ist in wassergebundener Decke herzustellen.

7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- (1) Innerhalb der Fläche ist eine Lärmschutzmauer zu errichten. Die Höhe hat 2,0 m zu betragen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Die Streifen zwischen den Parkplatzreihen, festgesetzt als "Verkehrsgrün", sind mit Rasen einzusäen oder mit niedrigen Sträuchern (Bodendeckern) zu bepflanzen. Es sind insgesamt 20 kleinkronige Bäume als HSt mit mindestens 14-16 cm StU zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Gehölzarten stehen zur Auswahl:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Weissdorn (*Crataegus laevigata* |Pauls Scarlett|).

- (2) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind im Verband 1 x 1m mit heimischen Straucharten in der Qualität v. Str. zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Gew. Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europæus</i>)
Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)	Gew. Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Gew. Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Wildbire (<i>Pyrus pyraster</i>)
Feldrose (<i>Rosa arvensis</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Wilde Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)	Öhrchenweide (<i>Salix aurita</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Gew. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)

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

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 18 920 zu schützen.

10. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- (1) Für Außenwandflächen von Gebäuden sind nur rote bis rotbraune und weiße bis gelbe/ sandfarbene Sichtmauerwerksfassaden und glatte Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.
- (2) Für Teilflächen (bis maximal 50% Anteil pro Wandfläche) sind auch Holzverschalungen in hellen Farbtönen zulässig.
- (3) Sichtbar angebrachte Rolladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.
- (4) Als Dacheindeckungen sind nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig.
- (5) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind nicht in den Vorgartenbereichen zulässig. Vorgartenbereiche sind die Grundstücksteile zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht. Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.
- (6) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

(1) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, wobei der Verursacher des Eingriffes (gemäß § 6 (5) DSchG M-V) die anfallenden Kosten zu tragen hat. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens des Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann.

(2) Das überplante Gebiet befindet sich in einem durch Sturmfluten gefährdeten Bereich. Für Boltenhagen gilt gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V ein Bemessungshochwasser von 3,00 m über HN. Bei Sturmflutereignissen mit katastrophalem Charakter ist mit Wasserständen über 3,0 m ü HN zu rechnen. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tamewitz abgeschlossen. Nach der Realisierung des gesamten HWS-Systems ist der Hochwasserschutz gegen BHW gewährleistet. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 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. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

(3) Für diesen Bebauungsplan wurde keine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet.

(4) Mit dem Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden für den Bereich des Parkplatzes Größen- oder Leistungswerte überschritten, die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG auslösen. Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Abs. 1 UVPG hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist. Das Vorhaben kann nach Einschätzung der Gemeinde als zuständige Behörde keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Die Vorprüfung ist dem Grünordnungsplan als Anlage beigelegt.

(5) Dieser Bebauungsplan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.

(6) Innerhalb des Bebauungsplanes findet die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27. August 2001 Anwendung. Der Umfang der Ersatzpflanzungen für nicht zum Erhalt festzusetzende, aber nach der Satzung geschützte Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung.

(7) Regelungen zur Ordnung der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen:

- Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2c zu realisierender Ausgleich für naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe durch den Parkplatz inklusive Zuwegung ist durch Zuordnung von Teilflächen im Bereich der ehemaligen Klärteiche am Fasanenweg in der Gemeinde Boltenhagen, Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, auf den Flurstücken 195, 196 und 197 zu erbringen:

Größe der Teilfläche: 0,9 ha.

Nähere Angaben zu den dort durchzuführenden Maßnahmen (Rückbau baulicher, ehemals wasserwirtschaftlich genutzter Anlagen mit Entsiegelungen sowie Rodung nicht standortgerechter Gehölze mit Bepflanzung heimischer Baum- und Straucharten) sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

- Zur Absicherung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Grevesmühlen als Eingriffsverursacher geschlossen.

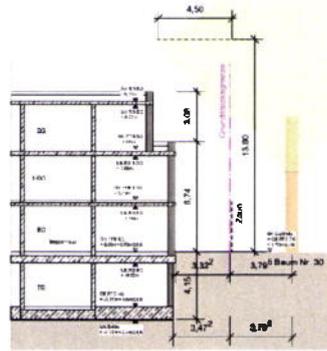
- Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2c zu realisierender Ausgleich für naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe im Sondergebiet Reitanlage inklusive Zuwegung ist durch Zuordnung einer Teilfläche innerhalb des Ausgleichsbebauungsplanes A1 der Gemeinde Boltenhagen, Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, auf dem Flurstück 309 zu erbringen:

Größe der Teilfläche: 9.800 m².

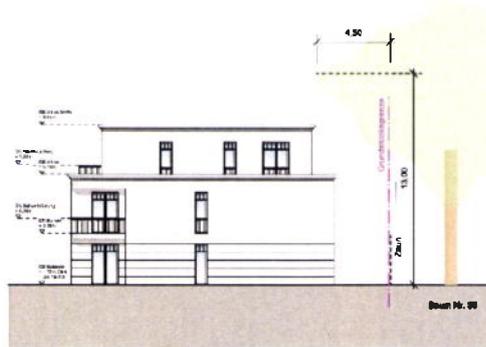
Flächenpool und Ökokonto der Gemeinde werden entsprechend fortgeschrieben.

(8) Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Gemäß §§ 10 und 11 KrW-/AbfG ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Anlage 3: Karte zur Bebauung in Bezug auf den Baum Nr. 30 auf benachbarten Grundstück Ostseeallee 32 (ohne Maßstab)



Systemschnitt Punkthaus Nr. 3 und Tiefgarage mit Baum Nr. 30. Baumkronen nach Angabe Vermessungsbüro Gajek



Ansicht Ost Punkthaus Nr. 3 mit Baum Nr. 30. Baumkronen nach Angabe Vermessungsbüro Gajek



Foto und Aufmaß durch Vermessungsbüro Gajek vom 29.04.2021

Hinweis:
Alle Maße die Lage und Dimensionierung des Baumes Nummer 30 betreffen sind Crossgeben auf Grundlage der Angaben durch das Vermessungsbüro Gajek und den Bauherren.

