

TEIL B – TEXT

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.
- 1.3 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebegemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 Tankstellen,gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.5 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

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.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

2.3.1 Es gelten als obere Bezugspunkte der Gebäudehöhe bzw. der First- und Traufhöhe die Festsetzungen gemäß Planzeichnung – Teil A.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe, Firsthöhe und Traufhöhe wird wie folgt definiert. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches.

- Die Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Dachaußenhautfläche). Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.
- Bei Gebäuden mit einem First ist als oberster Abschluss der Dachhaut der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen (First) maßgebend.
- Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufsteigenden Linie der Außenseite der Außenwand maßgebend.

2.3.2 Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Aufzugsräume dürfen die Dachhaut um maximal 0,50 m überragen. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschritten wird.

2.4 Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB)

Für das festgesetzte WA 2 gilt als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Der natürlichen Geländeoberfläche in der Mittelachse des Gebäudes ist dabei der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Erschließungsstraße und natürlicher Geländeoberfläche je nach Höhenlage der Erschließungsstraße zuzuschlagen bzw. abzuziehen.

2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. 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 eingeschlossenen Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:

- Überdachungen von Eingangsbereichen bis zu einer Tiefe von 1,50 m bei einer Länge von jeweils maximal 3,0 m, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 30 % der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet,

- Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m bei einer Länge von jeweils maximal 5,00 m, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 30 % der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet.

4. EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzte Ein-/ Ausfahrt an der Ostseeallee darf mit einer Breite von maximal 3,50 m errichtet werden.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind oberirdische Garagen und oberirdische Stellplätze unzulässig.
- 5.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 dürfen ausnahmsweise 2 oberirdische Stellplätze errichtet werden.
- 5.3 Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden müssen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und sind gemäß textlicher Festsetzung II./ 2.1 zu begrünen. Ausgenommen davon ist der zur Tiefgarage gehörige Ein-/ Ausfahrtbereich.
- 5.4 Standplätze für Abfallbehälter sowie Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Ostseeallee unzulässig.
- 5.5 Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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.

7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005¹ für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Ostseeallee bzw. des öffentlichen Parkplatzes tags und nachts um bis zu 10 dB gelten in den betroffenen Bereichen folgende Vorgaben:
In einem 10 m breiten Streifen am Rand des Plangebietes entlang der Ostseeallee (Fläche ① gemäß Planzeichnung – Teil A) sind Außenwohnbereiche an zur Ostseeallee sind 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. Ferner sind Außenwohnbereiche in diesem Streifen auf der jeweils lärmabgewandten Seite oder an einer der rechtwinklig zur Richtung der Ostseeallee verlaufenden Fassaden eines Gebäudes ohne zusätzliche Maßnahmen zulässig.

- 7.2 Ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB (Fläche ② gemäß Planzeichnung – Teil A) gelten im Plangebiet folgende Anforderungen:
An allen Fassadenseiten neu zu errichtender Gebäude sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-2:2018:01² (oder der zum Zeitpunkt des Bauantrages baurechtlich eingeführten DIN 4109³) umzusetzen.
In Räumen, die zum Schlafen dienen, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen.
Ausgenommen sind Räume an von der Ostseeallee abgewandten Fassaden von Gebäuden. Für diese gelten die o.g. Anforderungen erst ab einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 63 dB(A) (Fläche ③ gemäß Planzeichnung – Teil A).
- 7.3 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.

II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

- 1.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirm- und Gliederungsgrün" dient der Abschirmung des angrenzenden Parkplatzes 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 qm sowie eines Kassenautomaten in der maximalen Größe von 10 qm zulässig.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirm- und Gliederungsgrün" ist ein Wall mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig.

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Tiefgaragen(teile) außerhalb von oberirdischen Gebäuden müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aus gut durchwurzelbaren Substraten aufweisen und sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Das gilt nicht für Terrassen und Wege.
- 2.2 Als Ausgleich für die Rodung von 16 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) sind 22 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden. 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 Pflanzliste unter II.3.1 zu verwenden.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

- 2.3 Als Ausgleich für die Rodung von 14 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind 2 von 11 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden. 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 Pflanzliste unter II.3.1 zu verwenden.
Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 Für Anpflanzungen gemäß II.2.2 und II.2.3 sind folgende Arten zu verwenden:

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

4. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie die im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind die Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig.
Die Gebäude in der sogenannten 2. Reihe sind nur mit Gründächern zulässig.

2. FASSADEN

- 2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind die Fassaden nur als geputzte Außenwandflächen in den Farbspektren wie folgt zulässig:
abgetöntes Weiß:

- Cremeweiß (gleich RAL 9001),
- Grauweiß (gleich RAL 9002),
- Reinweiß (gleich RAL 9010)

Helle Grautöne:

- Steingrau (gleich RAL 7030),
- Kieselgrau (gleich RAL 7032),
- Lichtgrau (gleich RAL 7035),
- Achatgrau (gleich RAL 7038),
- Seidengrau (gleich RAL 7044),
- Telegrau (gleich RAL 7047),
- Papyrusweiß (gleich RAL 9018),

Beigetöne:

- Perlweiß (gleich RAL 1013),
- Hellelfenbein (gleich RAL 1015).

2.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zur Akzentuierung weitere Materialien und Farben als in der Festsetzung 2.1.1 aufgeführt, bis zu einem Anteil von maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Klinker sowie Holz (naturfarben, weiß, beige, hellgrau) sind nur zur Akzentuierung der Fassaden in einem Anteil von maximal 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

2.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Anbauten, Wintergärten sowie der Ausgang der Tiefgarage neben den zulässigen Fassaden gemäß auch als Holzfassade/ -konstruktion oder als Metallkonstruktion zulässig.

2.4 Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

3. WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

3.1 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 qm zulässig. Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

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

4. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

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.

**5. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

- 5.1 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.
- 5.2 Einfriedungen aus Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind unzulässig.

**6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
(§ 84 LBauO)**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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 NNH.

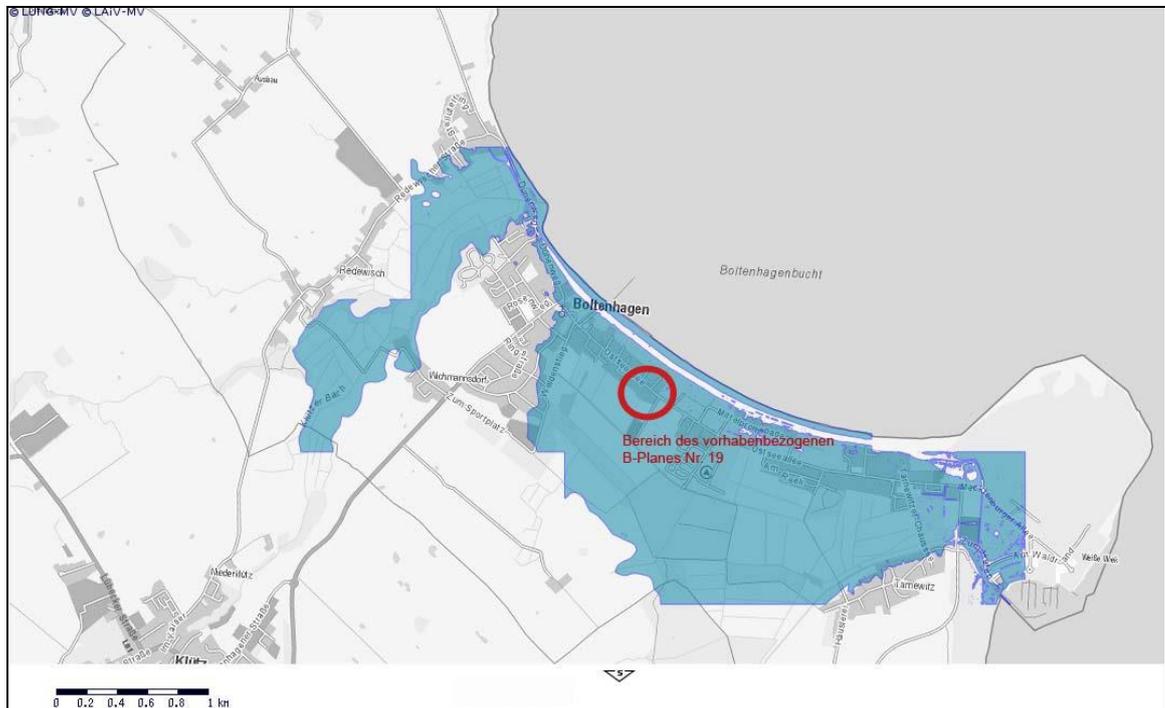


Abb. 1: Hochwasserrisikogebiet – extrem – im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, Stand: 09.02.2017) mit Ergänzung des Bereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 (Planungsbüro Mahnel)

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 (vom 27.06.2013).

V. HINWEISE

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. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA 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.

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 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.

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.

3. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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).

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.

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 (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.

6. AUSGLEICHSPFLANZUNGEN FÜR BAUMRODUNGEN

- 6.1 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 sind vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

- 6.2 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*).

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

¹ DIN 18005-1, Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Mai 1987, ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden.

² DIN 4109-2:2018:01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018 ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden.

³ DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden.