

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 19

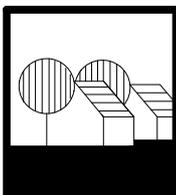
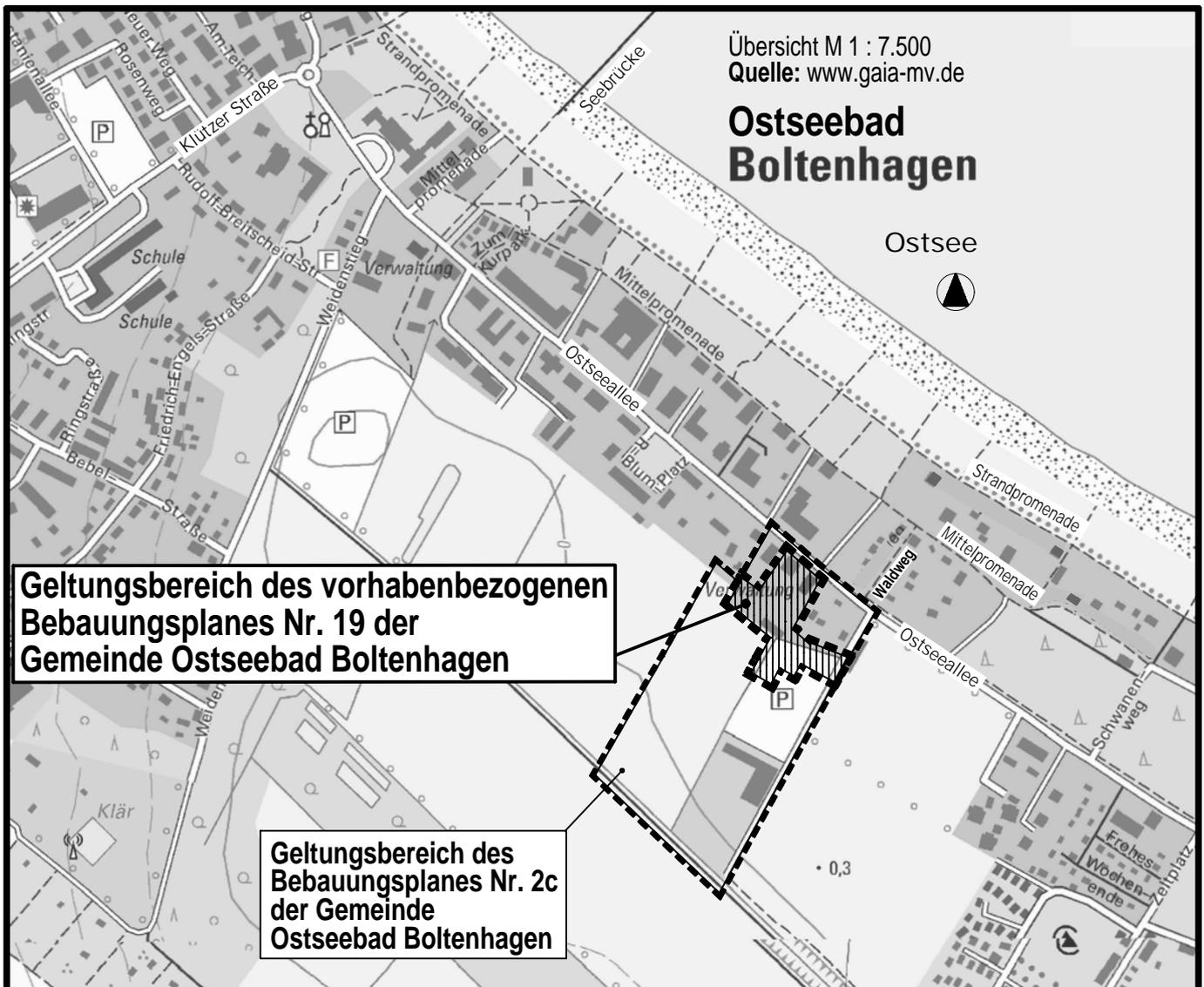
"BALTIC-QUARTIER OSTSEEALLEE 34/ 36"

(EHMALIGE KURVERWALTUNG UND
EHMALIGE GEMEINDEVERWALTUNG)

INKLUSIVE VON FLÄCHEN

DES PARKPLATZES AM REITSTALL

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 05. November 2020

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

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 | 6 |
| 1.5 | Rechtsgrundlagen | 7 |
| 1.6 | Fachgutachten | 8 |
| 2. | Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes | 8 |
| 3. | Wahl des Planverfahrens | 9 |
| 3.1 | Bebauungsplan der Innenentwicklung | 9 |
| 3.2 | Verfahrensschritte | 11 |
| 4. | Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen | 12 |
| 4.1 | Landesraumentwicklungsprogramm | 12 |
| 4.2 | Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg | 12 |
| 4.3 | Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern | 13 |
| 4.4 | Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg | 13 |
| 4.5 | Flächennutzungsplan | 13 |
| 4.6 | Schutzgebiete – Schutzobjekte | 14 |
| 5. | Städtebauliche Bestandsaufnahme | 18 |
| 5.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 18 |
| 5.2 | Vorhandene Bebauung und Nutzungen | 18 |
| 5.3 | Erschließung | 19 |
| 5.4 | Naturräumlicher Bestand | 20 |
| 6. | Planungsziele und städtebauliches Konzept | 20 |
| 6.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 20 |
| 6.2 | Städtebauliches Konzept | 22 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 7. | Inhalt des Bebauungsplanes | 23 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 23 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 23 |
| 7.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 24 |
| 7.4 | Verkehrsflächen | 25 |
| 7.5 | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen | 25 |
| 7.6 | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 26 |
| 7.7 | Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 26 |
| 7.8 | Grünflächen | 28 |
| 7.9 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 28 |
| 7.10 | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen | 29 |
| 7.11 | Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 29 |
| 7.12 | Örtliche Bauvorschriften | 29 |
| 8. | Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung | 31 |
| 8.1 | Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit | 32 |
| 8.2 | Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 33 |
| 8.3 | Schutzgut Fläche | 36 |
| 8.4 | Schutzgut Boden | 38 |
| 8.5 | Schutzgut Wasser | 39 |
| 8.6 | Schutzgüter Klima/ Luft | 39 |
| 8.7 | Natura 2000-Gebiete | 40 |
| 8.8 | Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild | 41 |
| 8.9 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 42 |
| 8.10 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 42 |
| 8.11 | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | 43 |
| 8.12 | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | 43 |
| 8.13 | Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind | 44 |
| 8.14 | Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete | 44 |
| 8.15 | Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand | 44 |
| 8.16 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 60 |
| 9. | Immissions- und Klimaschutz | 61 |
| 9.1 | Immissionsschutz - Lärm | 61 |
| 9.2 | Immissionsschutz – Gerüche | 63 |
| 9.3 | Klimaschutz | 63 |
| 10. | Küsten- und Hochwasserschutz | 64 |
| 11. | Verkehrliche Erschließung | 65 |

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 11.1 | Anbindung an das übergeordnete Straßennetz | 65 |
| 11.2 | Interne Erschließung | 66 |
| 11.3 | Ruhender Verkehr | 66 |
| 12. | Ver- und Entsorgung | 66 |
| 12.1 | Wasserversorgung | 66 |
| 12.2 | Schmutzwasserbeseitigung | 67 |
| 12.3 | Oberflächenwasserbeseitigung | 69 |
| 12.4 | Brandschutz/ Löschwasser | 69 |
| 12.5 | Energieversorgung/ Gasversorgung | 71 |
| 12.6 | Telekommunikation | 71 |
| 12.7 | Abfallentsorgung | 71 |
| 13. | Flächenbilanz | 72 |
| 14. | Auswirkungen der Planänderung | 72 |
| 14.1 | Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen | 74 |
| 14.2 | Verkehrliche Auswirkungen | 74 |
| 14.3 | Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe | 74 |
| 14.4 | Auswirkungen auf die Umwelt | 75 |
| 15. | Nachrichtliche Übernahmen | 75 |
| 15.1 | Hochwasserrisikogebiet – extrem | 75 |
| 15.2 | Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen | 75 |
| 16. | Hinweise | 76 |
| 16.1 | Bau-, Kunst- und Bodendenkmale | 76 |
| 16.2 | Hochwassergeschützter Bereich | 76 |
| 16.3 | Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden | 77 |
| 16.4 | Munitionsfunde | 77 |
| 16.5 | Artenschutzrechtliche Belange | 77 |
| 16.6 | Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen | 78 |
| TEIL 2 | Ausfertigung | 79 |
| 1. | Billigung der Begründung | 79 |
| 2. | Arbeitsvermerke | 79 |
| TEIL 3 | Anlagen | 80 |
| | Anlage 1: Fassadengestaltung | 80 |
| | Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen | 80 |

- Anlage 3: 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. 80
- Anlage 4: 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. 80
- Anlage 5: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) „Abbruch der Gebäude der ehemaligen Kurverwaltung und der ehemaligen Gemeindeverwaltung einschließlich eines Nebengebäudes im Ostseebad Boltenhagen (Ostseeallee 34 und 36)“, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 15. November 2019. 80
- Anlage 6: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 (ehemals Bebauungsplan Nr. 2c, 2. Änderung)“, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 21. Juli 2020. 80

| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | SEITE |
|--|-------|
| Abb. 1: Lage des Plangebietes und der GGB | 14 |
| Abb. 2: Lage des Plangebietes und des SPA | 15 |
| Abb. 3: Lage des Plangebietes und des NSG | 16 |
| Abb. 4: Lage des Plangebietes und des Biotops | 17 |
| Abb. 5: Lage des Plangebietes und des Küstenschutzgebietes | 18 |
| Abb. 6: 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) | 46 |
| Abb. 7: Vergleich zu erhaltender Baumbestand gemäß B-Plan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit aktuellem Bestand gemäß Vermessung (Stand 26.02.2019) auf Konzept | 48 |
| Abb. 8: 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) | 49 |
| Abb. 9: Lage der Abwasserdruckrohrleitung, des Infokabels sowie des Regenwasserkanals (Quelle: ZVG) | 68 |
| Abb. 10: Hydranten (Quelle: Zweckverband, vom Februar 2020) | 70 |
| Abb. 11: Hochwasserrisikogebiet – extrem – im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen | 75 |

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 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 (bis zum 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.

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).

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.

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.

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 werden nicht mehr für Stellplätze genutzt und Grünflächen nördlich der Zufahrtsstraße zum Parkplatz werden nicht mehr für Parkplätze genutzt und 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVO Bl. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- 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:

- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl.

I S. 2585), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254),

- 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),
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440),
- 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 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.1474),
- 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).

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.
- 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.

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 beschäftigt 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 weitere 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 vorliegenden Bebauungsplan 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 0,89 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.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Die vorhandenen Bäume werden zum aktuellen Zeitpunkt betrachtet und bewertet. Grundlage bildet die Vermessung vom Februar 2019, ergänzt 2020, sowie ergänzende oder klarstellende eigene Aufnahmen des Planungsbüros und des Baumgutachters. Notwendige Baumfällungen sind zu bilanzieren und es ist ein adäquater Ausgleich zu erbringen.
- 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 FFH-Gebiet 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. 2,7 km Entfernung. Das FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht" liegt nordöstlich vom Plangebiet in einer Entfernung von mehr als ca. 1,5 km. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" befindet sich nördlich vom Plangebiet in einer Entfernung von mehr als ca. 250 m. Aufgrund der Nutzung entsprechend der bisher rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine 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 (LSG) bestehen keine Anhaltspunkte für dessen Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.
- 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.
- 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.

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 wird 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 wurde 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 werden zusätzlich in das Internet eingestellt und zugänglich gemacht.

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

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 Tarnewitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

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 Mittelbreiche 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 Stellungnahme vom 28.02.2020 zum Vorentwurf mit, dass der vorgelegte Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

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 Bereich der Planung benannt. Eine Bewertung wird gesondert vorgenommen. Die Ergebnisse werden in den 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.



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

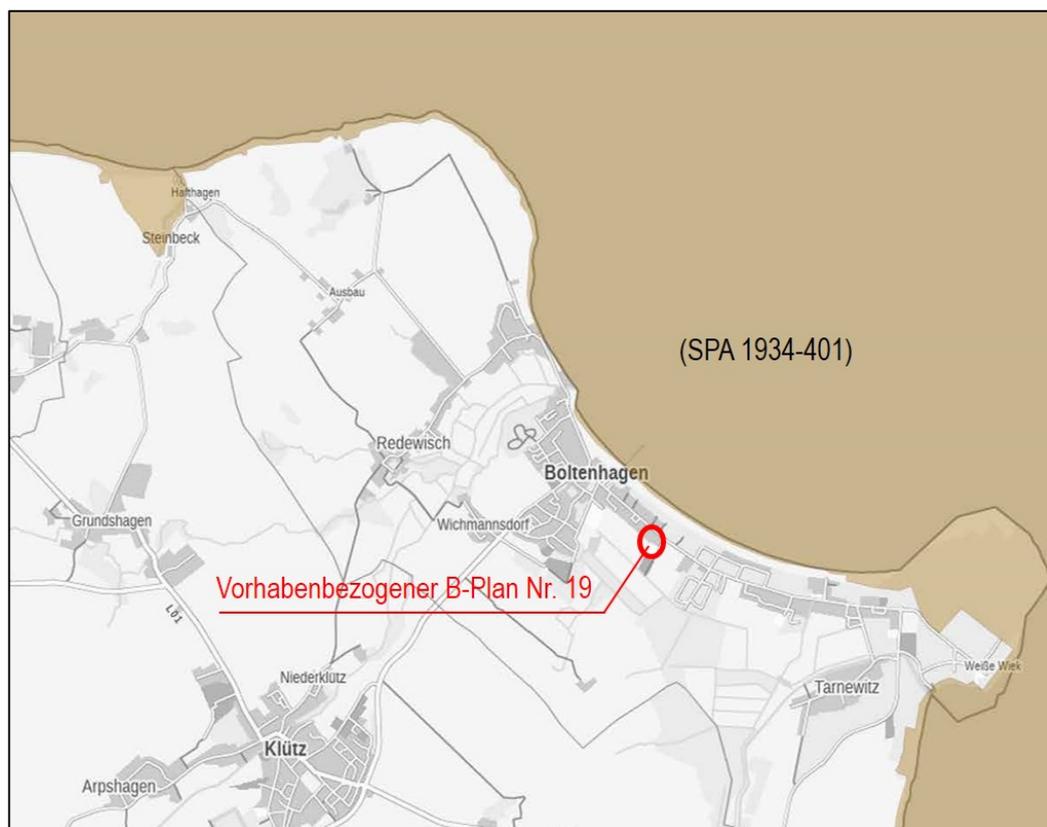


Abb. 2: Lage des Plangebietes und des SPA
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ , abgerufen im September 2020, mit eigener Bearbeitung)

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.

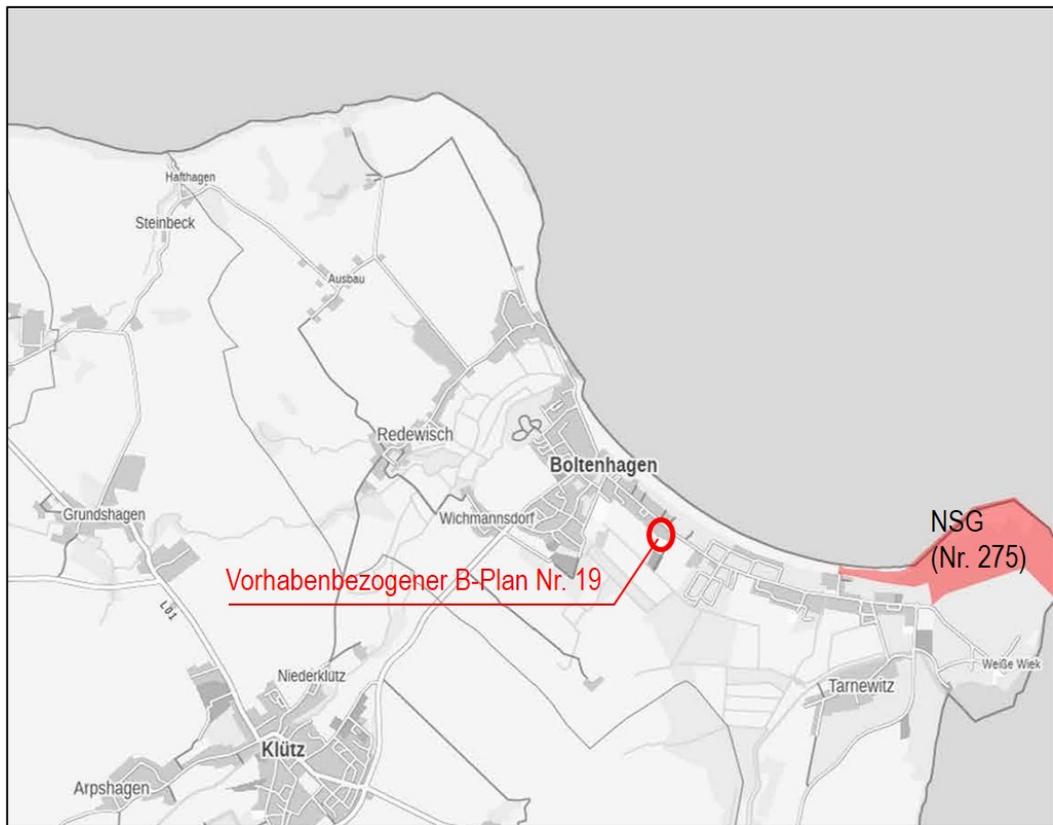


Abb. 3: Lage des Plangebietes und des NSG

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

Gesetzlich geschützte Biotop (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.

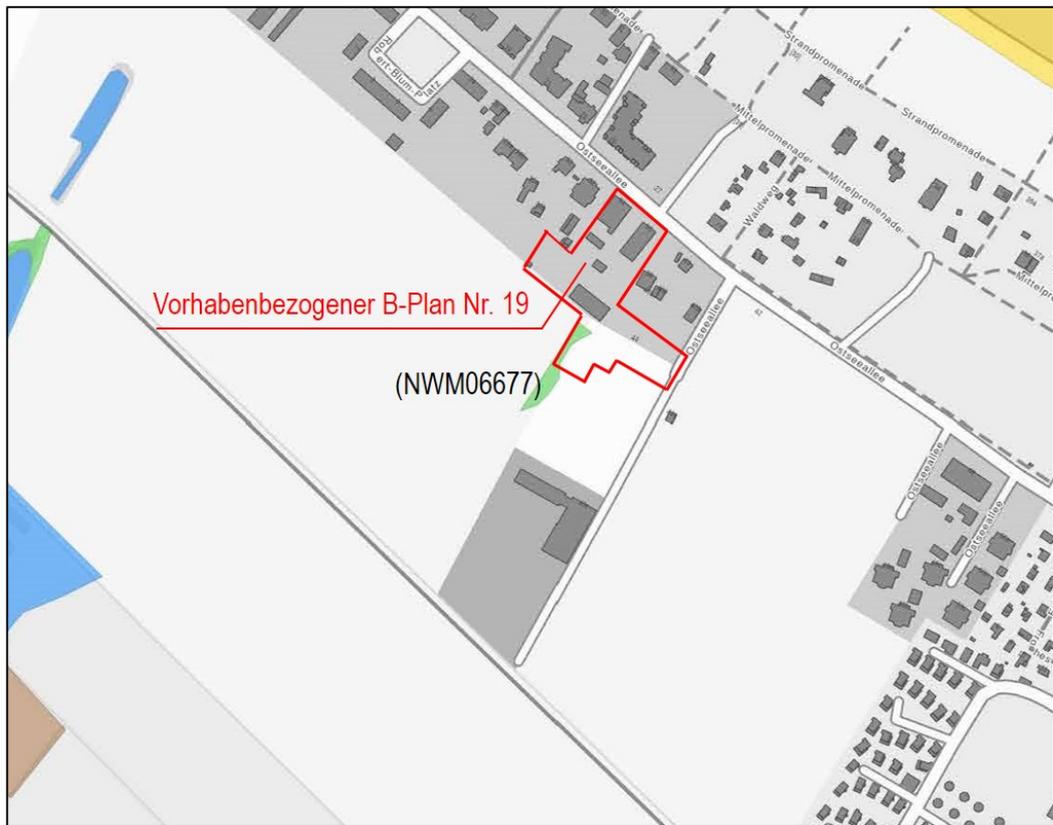


Abb. 4: Lage des Plangebietes und des Biotops
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ , abgerufen im September 2020, mit eigener Bearbeitung)

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 Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme**

5.1 **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich an der Ostseeallee.

Die Gemeinde verfügt derzeit im Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 über den Bebauungsplan Nr. 2c, der seit Juni 2005 Rechtskraft besitzt. 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.

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.

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 dem Lärmschutz des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes dient.

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, 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 seiner 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 ist eine Umverlegung der Leitungen zu prüfen. Die Umverlegung der Gasleitungen wurde bereits vorgenommen.

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. Im nördlichen Bereich, der Übergang zum Gelände der ehemaligen Kurverwaltung und ehemaligen Gemeindeverwaltung ist von Pappeljungwuchs und Gebüsch 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 beschäftigt 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 bildet 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 werden in einer Tiefgarage unterhalb der 3 südlichen Gebäudekuben untergebracht. Die Hauptzufahrt in das Allgemeine Wohngebiet 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 geplant.

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,
- 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, die vorhandenen Gebäude abzurechen und das Grundstück mit 5 Gebäuden für insgesamt 35 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten 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; es ist von 59 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage auszugehen.

Die Sicherung des Stellplatzbedarfes bzw. die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt durch Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen nördlich des Parkplatzes am Reitstall. Die Wiesenfläche bleibt erhalten. Die Nutzung des vorhandenen Toilettenhauses am Parkplatz wird weiterhin gewährleistet. Die Versetzung der Schrankenanlage erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Privatweg (ggf. mit Wendeanlage) auf dem Grundstück von der Ostseeallee abzweigend soll nur für Anlieferung, Rettungsdienst, Abfallentsorgung, Kurzzeitparker dienen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 als Höchstmaß festzusetzen; zuzüglich der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 %. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,75 als Höchstmaß festzusetzen. Die Anzahl der Vollgeschosse soll mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig sein; hierbei ist jedoch das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden; hier 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche maximal bzw. Festsetzung des Staffelgeschosses mittels einer Baugrenze. 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 soll vom Grundsatz her weiterhin berücksichtigt und maßvoll angepasst werden. Unter Berücksichtigung des nun vorliegenden Konzeptes besteht nicht weiter die Notwendigkeit der Festsetzung einer Verkehrsfläche auf dem Grundstück. Die beiden Gebäude an der Ostseeallee (Haus 1 und 2) werden somit 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. 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 innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist mit dem städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen.

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 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.

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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- der Grundflächenzahl als Höchstmaß,
- der Geschossflächenzahl 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.

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 darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Die vorn 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.

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. Dies entspricht der Regelung, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2c getroffen wurde.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen, die die geplanten Gebäude 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.

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.

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 Verkehrsgrüns sowie Anpassung des Gehweges, wurde die Fläche für das Straßenbegleitgrün dementsprechend festgesetzt; die Fläche für den Gehweg wird innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 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 "verkehrsberuhigter Bereich" 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 festgesetzt.

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 in ausreichendem Umfang unterzubringen, so dass oberirdische Garagen und Stellplätze 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 Tiefgarage fest, so dass hier Stellplätze in ausreichendem Umfang nachgewiesen werden können. Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung der Freiflächen sind die Tiefgaragenflächen mit einer ausreichenden Erdschicht abzudecken und zu begrünen.

Unter Bezug auf die Planung von 35 Wohneinheiten sollen unter Berücksichtigung eines Stellplatzschlüssels von 1,7 Stellplätzen je Wohneinheit nunmehr 59 Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Der Stellplatzschlüssel basiert auf dem Beschluss der Gemeindevertretung.

Darüber hinaus werden Stellplätze für Besucher des geplanten Wohnkomplexes im Bereich des Parkplatzes auf einer gesondert festgesetzten Fläche zur Verfügung stehen.

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.

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 Teilbereich 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./ 6.1).

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. 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.

Anforderungen an den baulichen Schallschutz ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A) (festgesetzte Fläche ② i.V.m. textl. Festsetzung I./ 6.2) bzw. ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 36 dB(A) (festgesetzte Fläche ③ i.V.m. textl. Festsetzung I./ 6.2)

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 Lärmschutzwall wurde von der Gemeinde des Allgemeinen Wohngebietes zum Schutz des Verkehrslärms des südlich befindlichen öffentlichen Parkplatzes errichtet; der Wall ist in der Örtlichkeit vorhanden.

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 2,60 m ü NHN festgesetzt.

In dem Bebauungsplan Nr. 2c wurde eine Fläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalles 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.

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.

Die Festsetzung zur Errichtung eines Walles mit einer maximalen Höhe von 1,30 m wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 2c übernommen.

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 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.

7.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

Für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen im Plangebiet, die gleichzeitig Ausgleichpflanzungen 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 Rollladenkästen 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 zu beachten.

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 Wohngebietes 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 möglich.

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 Schadstoffeinträgen, 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 Lärmschutzwall 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 ein zusätzlicher Schutz erforderlich.

sungshochwassers ist durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Das Extremereignis nach der HWRM-RL weist für das Plangebiet 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-Immissionen nicht um 3 dB oder mehr, so dass keine Maßnahmen erforderlich werden. Die Geräuschemissionen 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) 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.

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.

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 eingriffsnahen 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 0,89 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. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

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. 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.

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. Diese Beeinträchtigungen können vorübergehend (Einschränkung Bodenfunktion durch Bedeckung auf Lagerflächen). 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.

Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher 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.

Aufgrund der geringen Fläche an zusätzlichen Versiegelungen und der Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten Flächen werden die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 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

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. **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 Havariefällen 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.

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 regional-klimatischer Ebene 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.

In Bezug auf die Nachweise zur Natura 2000-Verträglichkeit werden ergänzend folgende Ausführungen getroffen. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete. 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 Baugebiet nur unwesentlich ändern. 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 dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ gegeben. 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 Untersuchung¹ 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.

¹ 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.

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.

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

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 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. 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. Die Anforderungen des Konzeptes sind mit den Nutzungsansprüchen der Umgebung auch im weiteren Verfahren abzustimmen und abschließend zu klären. Anträge auf Rodung der Bäume wurden sowohl beim Landkreis als auch beim Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gestellt.

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 sind vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

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.

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 sind vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

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.

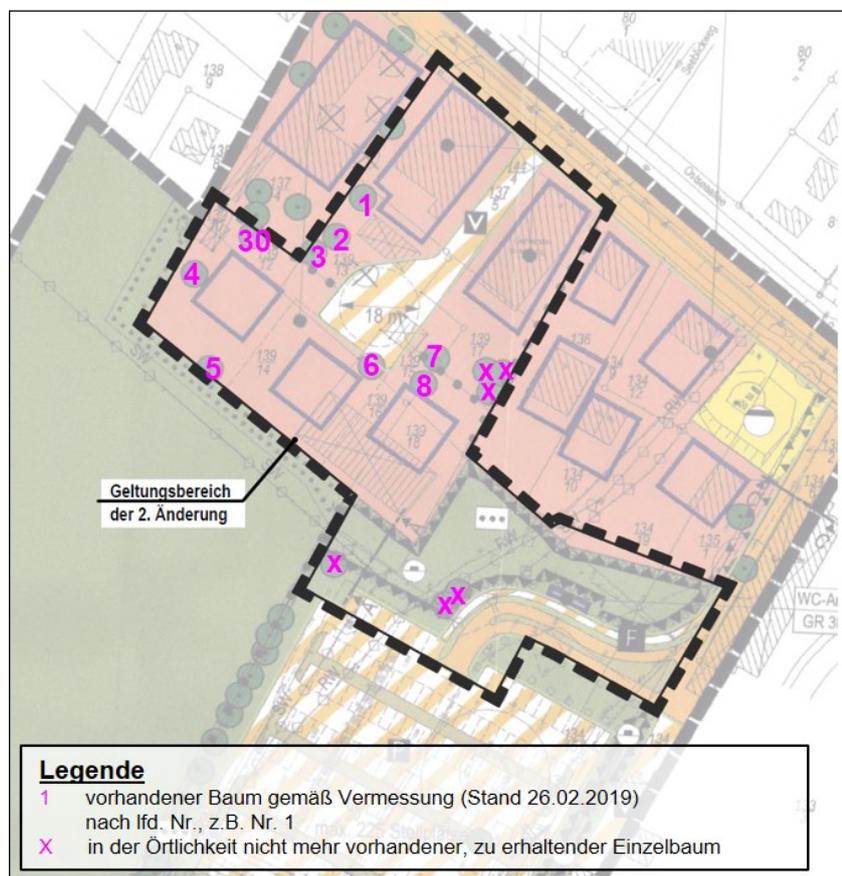


Abb. 6: Vergleich zu erhaltender Baumbestand gemäß B-Plan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Auszug) im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2c mit aktuellem Bestand (Vermessung, Stand 26.02.2019)

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

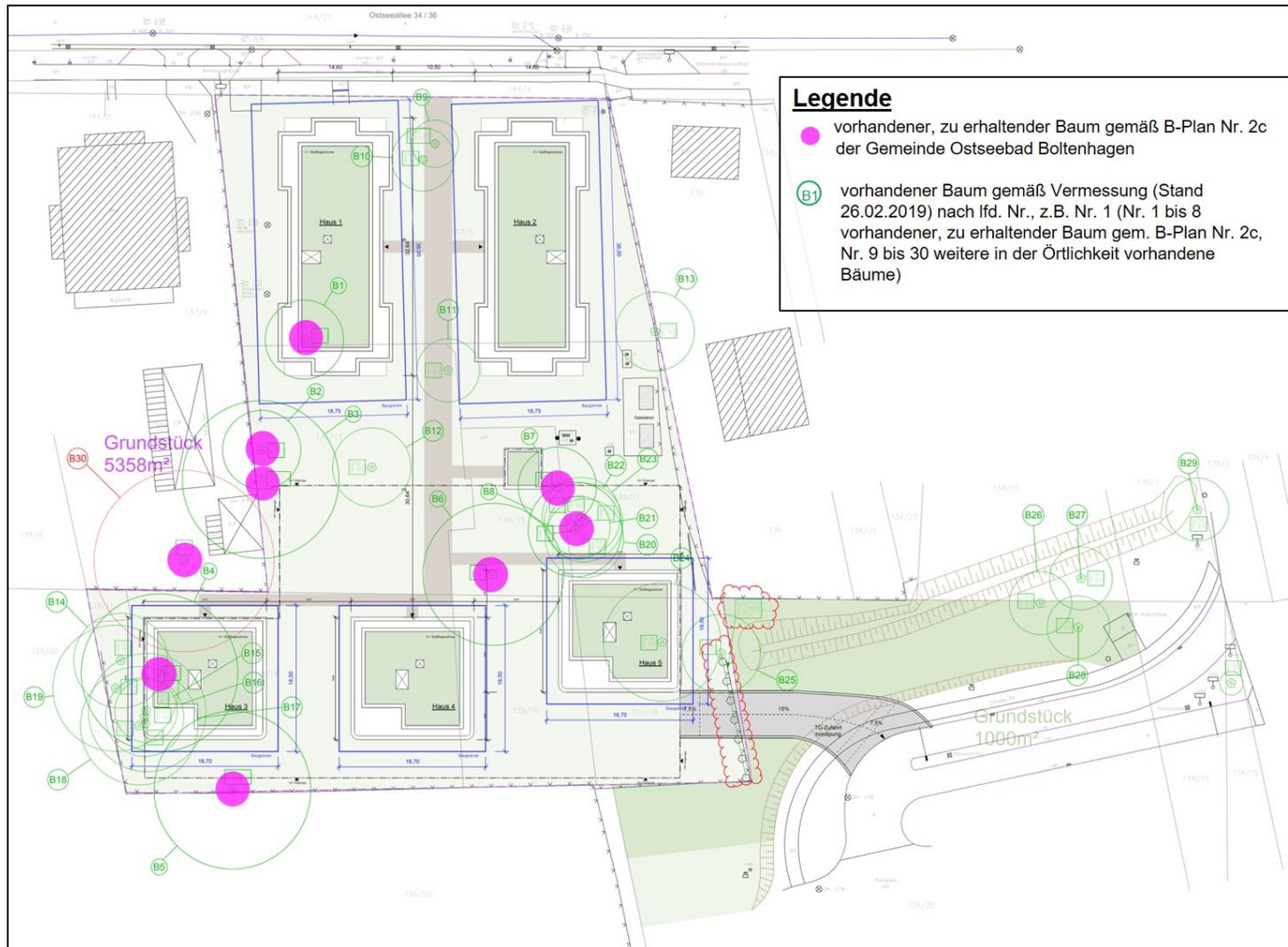


Abb. 7: Vergleich zu erhaltender Baumbestand gemäß B-Plan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit aktuellem Bestand gemäß Vermessung (Stand 26.02.2019) auf Konzept

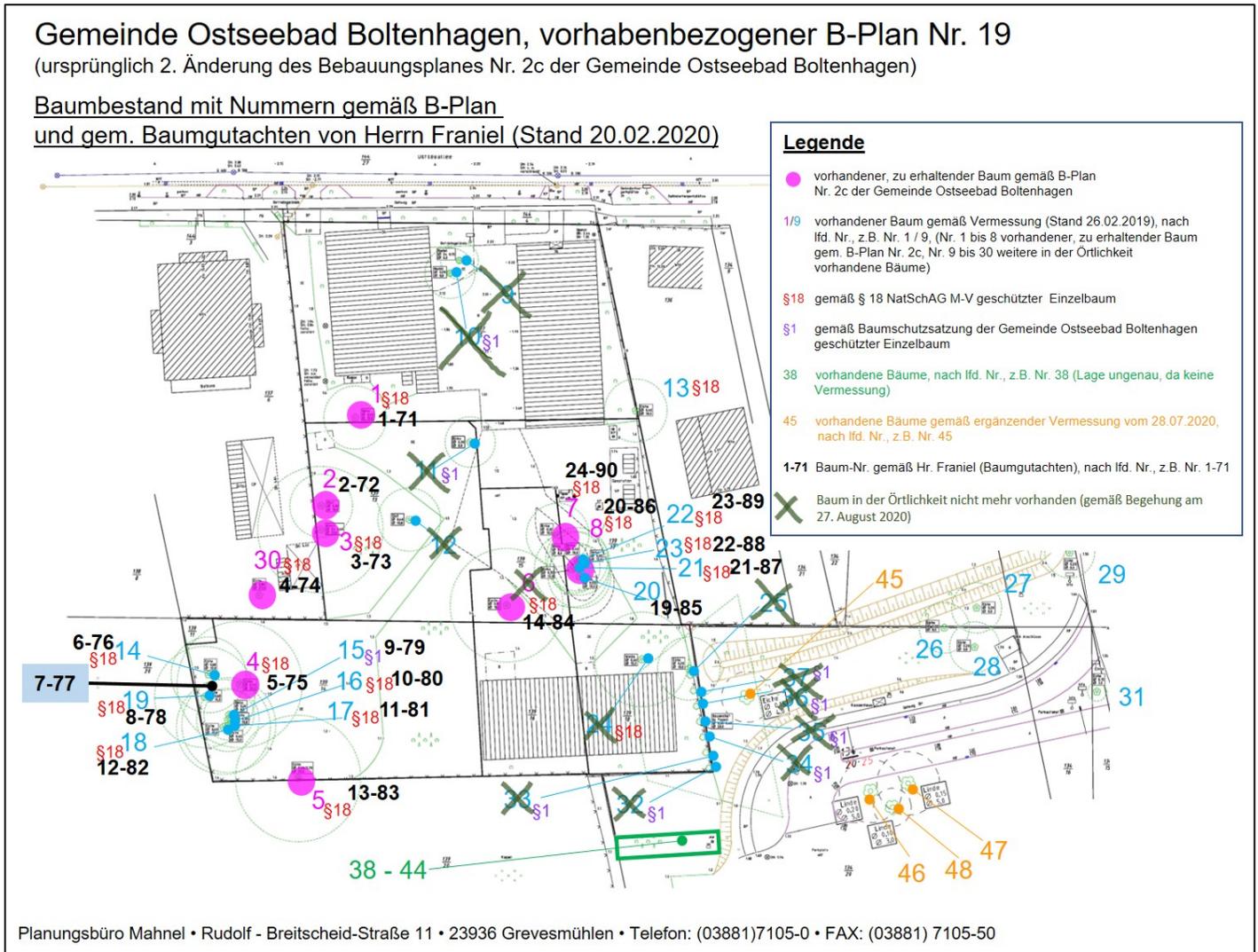


Abb. 8: Vergleich zu erhaltender Baumbestand gemäß B-Plan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit aktuellem Bestand gemäß Vermessung (Stand 26.02.2019 und ergänzender Vermessung vom 28.07.2020)

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 darüberhinausgehenden 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 [e!=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 | e! | empf | nein | §18 | Erhalt | WA, nahe BG u TG | | 1:1 | 1 | 1 | 0 | |
| 3b | | 0,40 | 126 | | =) | 100 | | | | | | | | | | | | §18 |
| 4 | Eiche | 0,7 | 220 | 20,0 | =) | 206 | e! | nein | WG | §18 | Erhalt | WA, innerhalb BG | | 1:2 | 2 | 1 | 1 | |
| 5a | Eiche | 0,5 | 157 | 20,0 | =) | 176,5 | e! | nein | ja, | §18 | Erhalt | WA, nahe BG u TG | | 1:2 | 2 | 1 | 1 | |
| 5b | | 0,7 | 220 | | =) | 231 | | | Pflege | | | | | | | | | §18 |
| 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 | e! | empf | gering | §18 | Erhalt | WA, innerhalb TG | | 1:1 | 1 | 1 | 0 | |
| 8 | Birke | 0,35 | 110 | 12,0 | =) | 109 | e! | 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 | e! | ja | nein | §18 | | WA, innerhalb TG u nahe BG | | 1:1 | 1 | 1 | 0 |
| 23 | Birke | 0,35 | 110 | 10,0 | =) | 109 | e! | ja | nein | §18 | | WA, innerhalb TG u nahe BG | | 1:1 | | | |
| 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 [empfe=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. inner- halb TG | | 5 Stk | 5 | 5 | 0 |
| 33 | Espe | 0,30 - 0,40 | 126 | 20,0 | =(| | | | | §1 | | WA, nahe BG u teilw. inner- halb TG | | 5 Stk | 5 | 5 | 0 |
| 34 | Espe | 0,30 - 0,40 | 94 | 20,0 | =(| | | | | §1 | | WA, nahe BG u teilw. inner- halb TG | | 3 Stk | 3 | 3 | 0 |
| 35 | Espe | 0,30 - 0,40 | 94 | 20,0 | =(| | | | | §1 | | WA, nahe BG u teilw. inner- halb TG | | 3 Stk | 3 | 3 | 0 |
| 36 | Espe | 0,30 - 0,40 | 94 | 20,0 | =(| | | | | §1 | | WA, nahe BG u teilw. inner- halb 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 sind vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

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 Kompensationszahlungen sind vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

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 sind vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

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 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

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die Geräuschemissionen durch Verkehrslärm der Ostseeallee, der Erschließungsstraße zum öffentlichen Parkplatz/ Reitstall und dem öffentlichen Parkplatz zu erwarten. Weiterhin wurden die Geräuschemissionen, die durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage entstehen, getrennt vom Verkehrslärm als Anlagengeräusche untersucht und beurteilt. Dazu wurde eine "Schalltechnische Untersuchung"² 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, 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.

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

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind planerische Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen.

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.

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.

- 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 Lärmschutzwall 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.

Eine Neubewertung des vom öffentlichen Parkplatz ausgehenden Verkehrslärms in Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes wurde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgenommen.

- 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 59 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung stehen. Regenrinnen und das Öffnen und Schließen des Garagenrolltores wurden im schalltechnischen Modell nicht berücksichtigt, 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 Eigenverlärnung. 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. 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 Baugebiet anfallenden Bauaushub 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 Klimaschutzzielen 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 vorliegenden städtebaulichen Konzept wurden unter Berücksichtigung dieses Verhältnisses (1,7 Stellplätze/ 35 Wohneinheiten = 59 Stellplätze) in der Tiefgarage 59 Stellplätze für Pkw geplant.

Oberirdische Stellplätze sollen nur ausnahmsweise errichtet werden. Somit wird die Anzahl auf 2 Stellplätze beschränkt. Somit wären auch Stellplätze für Kurzparker 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.

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 14. September 2020) wurde aufgeführt, dass für die geplante Wohnbebauung ein neuer

Hausanschluss auf das Grundstück zu bauen ist. In dem geplanten Wasser-schacht soll der Hauptzähler für alle Wohnhäuser installiert werden. In den jeweiligen geplanten Wohnhäusern sind dann Unterzähler einzubauen.

12.2 Schmutzwasserbeseitigung

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemein-den. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Die Entsorgung des Schmutzwas-sers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser des Allgemeinen Wohngebietes wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Boltenhagen zugeführt. Die Schmutz-wasserentsorgung ist über einen Anschluss an die in der Ostseeallee vorhan-dene Schmutzwasserleitung vorgesehen, die entsprechenden Anschlussgestat-tungen 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, Bernst-orf, vom 14. September 2020, aufgestellt. Hier ist die geplante Schmutzwas-serableitung ausführlich dargelegt.

Im Bereich der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz befindet sich eine Abwasser-druckrohrleitung 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 not-wendig, sollte diese als Baustraße genutzt werden.

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

Der Leitungsverlauf ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

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

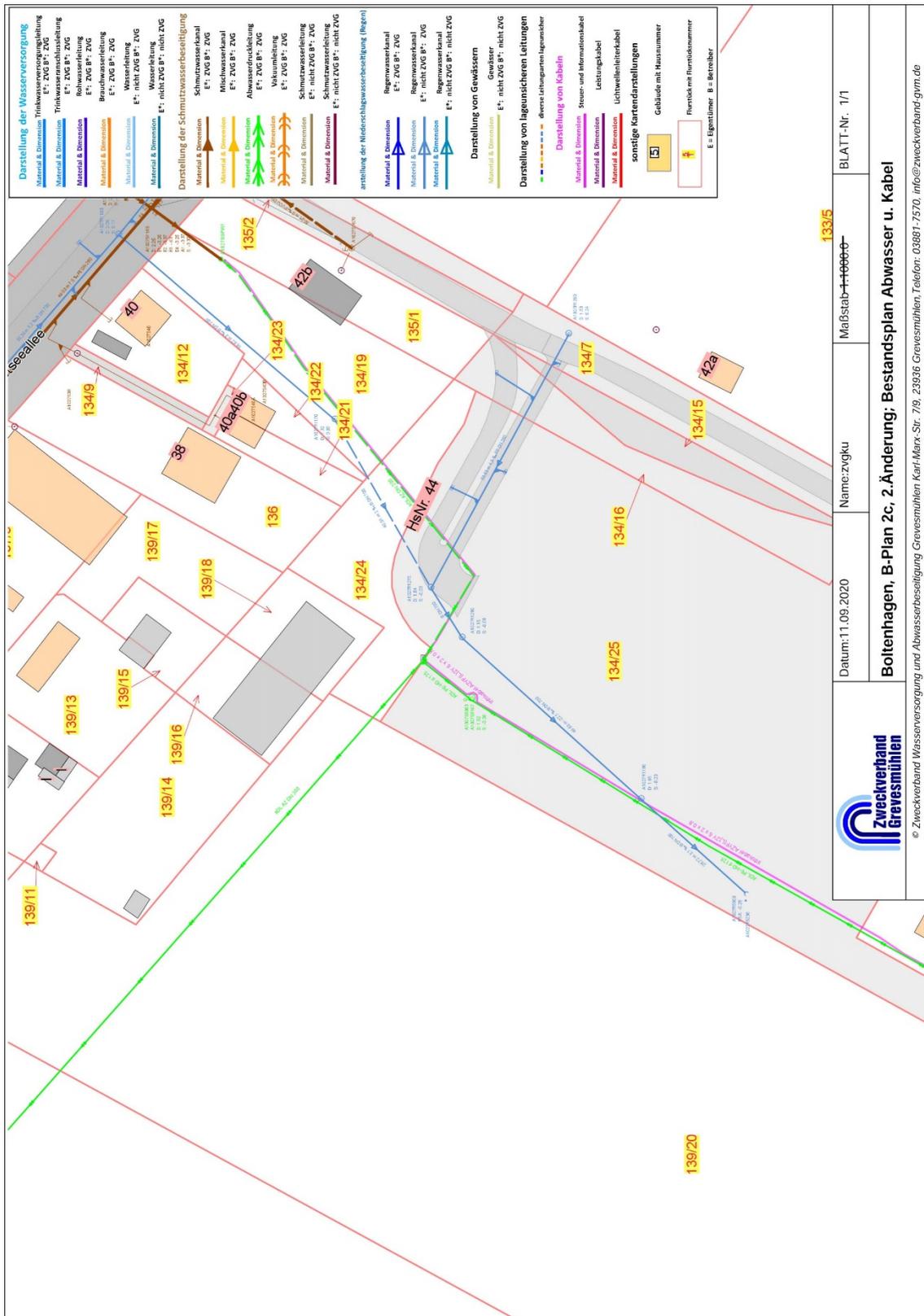


Abb. 9: Lage der Abwasserdruckrohrleitung, des Infokabels sowie des Regenwasserkanals (Quelle: ZVG)

12.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen zu regeln.

Der Zweckverband teilte 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.

Danach wäre das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten. Belange des Nachbarnschutzes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser ober- oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind unter Beachtung der Festlegungen der DWA-A 138 und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine wassertechnische Berechnung durch das Ingenieurbüro Wittenburg, Bernstorf, vom 14. September 2020, aufgestellt.

Hier wurde ermittelt und dargestellt, dass das Oberflächenwasser der geplanten Bebauung geordnet zu fassen und über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal der Vorflutleitung DN 700, die sich in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet, zuzuführen ist. Über diese Vorflutleitung erfolgt die Einleitung in das Gewässer Nr. 11:0:B/13. Der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/ Küste“ stimmt der Einleitung von 29,02 l/s Niederschlagswasser aus dem geplanten Bauvorhaben in das aufgeführte Gewässer mit Schreiben vom 17. September 2020 zu. Die Einleitmenge erhöht sich auf 244,02 l/s. Der schadlose Wasserabfluss im Gewässer muss gewährleistet werden und ist nachzuweisen.

Der Nachweis der Ableitung wird dem Zweckverband und der unteren Wasserbehörde zu Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgelegt, ebenso dem Wasser- und Bodenverband. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM ist einzuholen.

Die Tiefgaragenrampe ist mit einer geeigneten Anlage zu entwässern.

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

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 Grundgesetzes 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.

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.

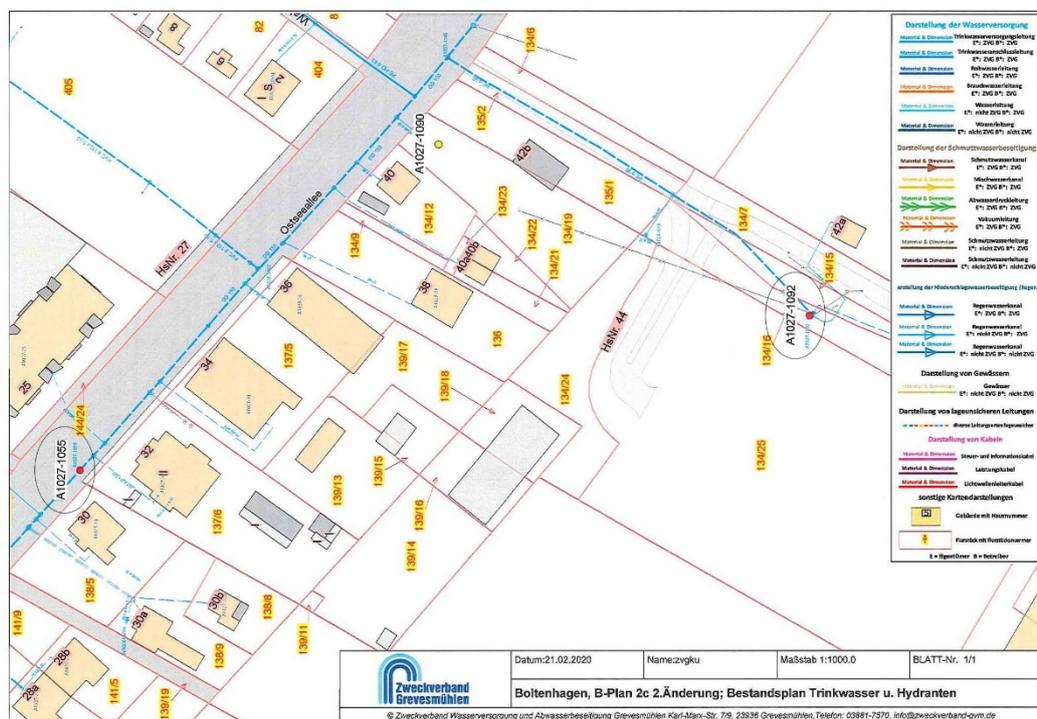


Abb. 10: Hydranten (Quelle: Zweckverband, vom Februar 2020)

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 Grundschutz 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, ...).

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 Bebauungskonzept zu berücksichtigen sind. Die Bebaubarkeit ist dadurch eingeschränkt. Im Grundbuch sind entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten vermerkt. Die Gasleitungen wurden bereits unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes innerhalb des Baugrundstücks unverlegt.

12.6 Telekommunikation

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.

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.

13. Flächenbilanz

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 werden die Flächen in einer Größe von 0,89 ha überplant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 überdeckt die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c (der ursprünglich aufgestellt werden sollte).

Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

| Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches | Flächengröße [m²] |
|--|--|
| Allgemeines Wohngebiet WA | 5.526 m² |
| WA 1 (davon innerhalb der Baugrenzen) | 5.360 m ² (2.443 m ²) |
| WA 2 | 166 m ² |
| Verkehrsflächen | 1.780 m² |
| Straßenverkehrsfläche | 190 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | |
| - V, öff. | 645 m ² |
| - V, priv. | 176 m ² |
| - P, öff. | 293 m ² |
| - St, priv. | 360 m ² |
| Straßenbegleitgrün | 116 m ² |
| Grünflächen | 1.568 m² |
| Öffentliche Grünflächen | 1.568 m ² |
| Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen | *365 m² *365 m² |
| Gesamtgeltungsbereich | 8.874 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 Anforderungen des städtebaulichen Konzeptes mit den Nutzungsansprüchen der Umgebung sind im weiteren Verfahren abschließend zu klären.

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

Die Grünfläche nördlich der Zufahrt zum Parkplatz ist planungsrechtlich zu sichern.

Desweiteren wird im Westen des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 (ehemals 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c in Auf-

stellung) 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 Parkplatzfläche 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 Wohnfolgebefehrfarfe

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.

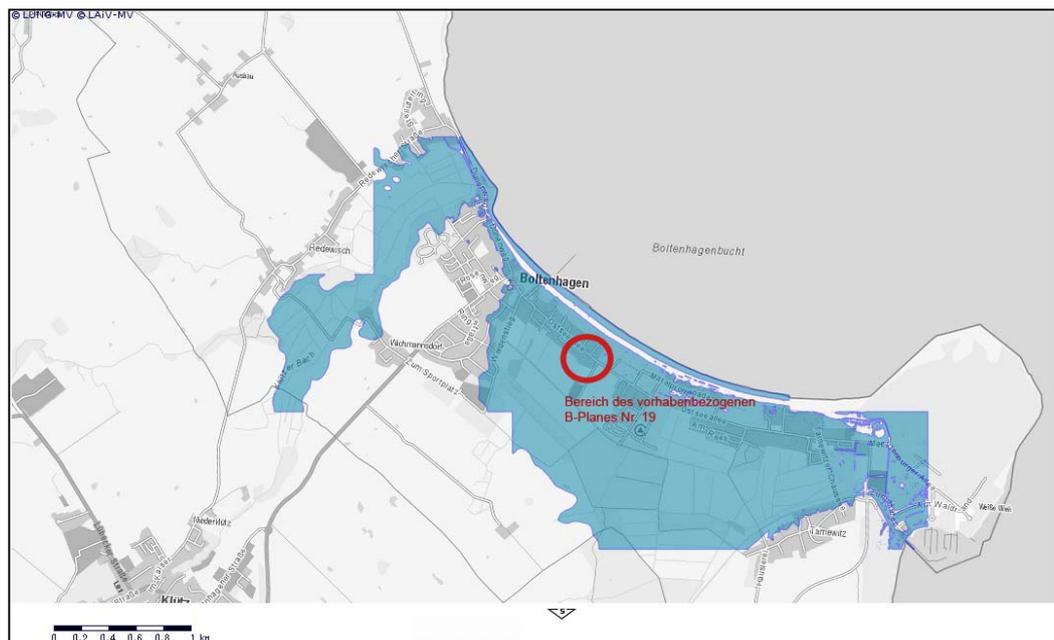


Abb. 11: Hochwasserrisikogebiet – extrem – im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, Stand: 09.02.2017) mit Ergänzung des Bereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 (Planungsbüro Mahnel)

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 (vom 27.06.2013).

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

16.2 Hochwassergeschützter Bereich

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Be-messungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasser-schutzsystems 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 abge-schlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich ge-währleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturm-fluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, ge-fährdet. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.

Das Plangebiet liegt im potenziell hochwassergefährdeten Bereich; das Hoch-wasserschutzsystem 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 ei-ner Höhenlage unter 3,20 m ü NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasse-reignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen; Vorkehrun-gen sind durch den Bauherren zu übernehmen. Das Risiko ist durch den Bauher-ren 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/hochwasserrisiko-managementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nut-zer=p3HWRMRL> eingesehen werden. Das Extremereignis nach HWRM-RL (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) weist für den Baubereich teil-weise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflu-tung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information berücksichtigt.

16.3 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 (GVBl. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVBl. 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).

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 (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 hingefallene 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.

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.

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

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.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Billigung der Begründung

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

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

.....
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: 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.

Anlage 4: 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.

Anlage 5: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) „Abbruch der Gebäude der ehemaligen Kurverwaltung und der ehemaligen Gemeindeverwaltung einschließlich eines Nebengebäudes im Ostseebad Boltenhagen (Ostseeallee 34 und 36)“, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 15. November 2019.

Anlage 6: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 (ehemals Bebauungsplan Nr. 2c, 2. Änderung)“, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 21. Juli 2020.



Variante C1

Variante C2

Präambel

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



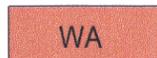
Anlage 2
 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
 B-Plan Nr. 2c "Reitstall"
 Auszug Satzung (Rechtskraft)

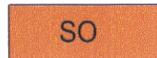
Planzeichenerklärung

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

 F Fußweg

 P Parkplatz

 V verkehrsberuhigter Bereich

 Verkehrsgrün

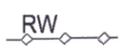
Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen

 Abwasser

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

 SW Schmutzwasserleitung

 RW Regenwasserleitung

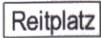
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche (privat)



Abschirm- und Gliederungsgrün



Reitplatz



Weide

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



Wasserfläche

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

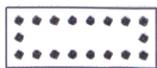


Flächen für Aufschüttungen

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

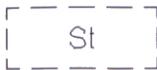


Umgrenzungen für Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen



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 europaeus</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>) | Wildbirne (<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 Rollladenkästen 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.