

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/25/014

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 Hier: Gestaltungssatzung für Festsetzungen zu Dächern und Außenwänden innerhalb des Plangeltungsbereiches

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 13.01.2025 <i>Verfasser:</i>	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	27.01.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	20.02.2025	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 auf.

Mit dem Entwurf wurde der Beschluss gefasst, die gestalterischen Festsetzungen für Gebäude unabhängig von den Festsetzungen zur Regelung der Größe und Beschaffenheit und Anzahl der Stellplätze und zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie zur Art und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen sowie für Werbeanlagen zu treffen.

Darüber hinaus wurde bei den Festsetzungen in der Nutzungsschablone darauf geachtet, dass die Zahl der Vollgeschosse festgelegt wird und es wird von einer Bauform der zweigeschossigen Gebäude mit Steildach ausgegangen. Damit soll die Zielsetzung der im Ort vorhandenen maximal zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss aufrechterhalten werden. Eine höhere geschossige Bebauung ist nicht das Ziel.

Die Festsetzungen für die bauliche Gestaltung der Fassaden und Dächer soll sich an dem im Ort vorhandenen Spektrum orientieren.

Grundlage für die Erörterung bildete die Gestaltungsfibel für die Friedrich-Engels-Straße.

Eine Zulässigkeit von Gebäuden und Satteldächern ist vorgesehen; nicht hingegen von Flachdächern. Deshalb werden Festlegungen zur Dachneigung getroffen. Die Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschoss oder flachgeneigtem Dach ist aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht vorgesehen. Für die Festsetzung der gestalterischen

Vorgaben für Fassaden und Dächer wird eine gesonderte Satzung erlassen. Dies soll die Möglichkeit offenhalten, im Zuge der Realisierung von Vorhaben auf die gestalterischen Regelungen und Zielsetzungen zu reagieren.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

die Zielsetzungen für die gestalterischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der im Ort vorhandenen und prägenden Bauformen für:

- Dächer,
- Außenwände.

Die Gestaltungssatzung gilt parallel zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

Keine

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH AN DER KLÜTZER STRASSE ZWISCHEN DEN ORTSLAGEN WICHMANNSDORF UND BOLTENHAGEN – TEIL 1

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

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich im Rahmen ihrer Planaufstellung dazu entschieden, die Anforderungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden in einer gesonderten Gestaltungssatzung zu treffen.

Die Vorgaben für

- die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze
- die Gestaltung der Plätze für frei bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- der Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen im Text-Teil B - ebenso wie die Vorgaben für sonstige bauliche Anlagen.

Die textlichen Festsetzungen des Text-Teil B, Stand Entwurf 16. Mai 2024 werden der Unterlage beigelegt.

Für die Bebauung innerhalb des Gebietes sind unter Berücksichtigung der im Ort vorhandenen Bebauungsstruktur 1-geschossige Gebäude mit Dachaufbau bei einer Firsthöhe von maximal 9,00 m und 2-geschossige Gebäude mit einem Dachaufbau mit einer Oberkante der baulichen Anlage von 15 m vorgesehen. Es wird hier maßgeblich auf traditionelle Baukörperformen orientiert. Diese sind entsprechend der Festsetzungsvorgaben umzusetzen. Unter Berücksichtigung der für die Beschlussfassung maßgeblich prägenden Grundlage der Bebauung auf der östlichen Seite der Klützer Straße wurde die Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet Siedlung „Friedrich-Engels-Straße“ erörtert. Die Festsetzungsvorgaben wurden für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 präzisiert. In der Gestaltungssatzung ist ein gesamtheitlicher Ansatz für den Bereich gegeben. Dieser soll im Rahmen der Aufstellung der Gestaltungsgrundsätze für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 auf die Gestaltung von Dächern und Fassaden beschränkt werden. Es ist eine Festsetzung zur Dachneigung vorzusehen, weil die Errichtung von Hauptgebäuden mit Flachdach auszuschließen ist. Die Festsetzungsvorschläge sind für die Satzung wie folgt umzusetzen:

1. DÄCHER

- Zulässige Dachformen:
 - Walmdächer,
 - Satteldächer,
 - Pultdächer
- Unzulässige Dachformen für die Hauptgebäude und Hauptdächer:
 - Flachdächer
- Dachaufbauten:
 - Dachaufbauten sind auf maximal 50% der Dachflächenlänge zu begrenzen; ausgenommen davon sind Solar- bzw. PV-Anlagen.
- Zulässige Dachneigungen:
 - für Mehrfamilienhäuser 38 bis 46 Grad

- für individuelle Bauformen in Einzel- und Doppelhäusern 25 bis 46 Grad, um Bungalowgebäude zuzulassen. Flachdächer wären damit ausgeschlossen.
- Dacheindeckung:
 - Harteindeckung im roten Farbspektrum, auch in anthraziten Farbspektrum, weil PV-Anlagen ausdrücklich gewünscht sind,
 - Gründächer,
 - keine edelengobierten oder glasierten Dacheindeckungen.
- Dachüberstände:
 - Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,70 m und giebelseitig maximal 0,70 m betragen.
- Dacheindeckungen für Garagen und Nebengebäude bei flachgeneigten Gebäuden ausschließlich als Gründach

2. AUßENWÄNDE

- 2.1 Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Verblendmauerwerk, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Fachwerkgebäude sind unzulässig. Die Anforderungen an feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen sind zu erfüllen.

Geputzte Fassaden sind im

- roten und
- pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

Ziegelsichtige Fassaden sind

- im gelben bis roten Farbspektrum (ziegelrot) zulässig.

Fassaden mit Ziegeloberflächen sind als geschlämmte Flächen

- im roten (ziegelroten) und
- im pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

- 2.2 Untergeordnete Bauteile sind auch in anderen Baustoffen, wie z.B. Metall, Naturstein zulässig.
- 2.3 Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.
- 2.4 Anbauten, Wintergärten und Garagen sind neben den zulässigen Fassaden auch als Holzfassade und als dunkle Metallkonstruktion zulässig.

SCHLUSSBEMERKUNG:

Unter Berücksichtigung der gereichten und der erörterten Unterlagen wurden die Gestaltungsempfehlungen für die Satzung festgelegt und sind als gesonderte Satzung mit dem Satzungsbeschluss festzulegen.

Nach Erörterung und Diskussion wurden die Regelungen zu Dachaufbauten getroffen, Regelungen zu Dachüberständen vorgesehen und die Zulässigkeiten von Metalldächern ausgeschlossen.

Weitere Vorgaben wie - zur Größe und Gestaltung der Baukörper, zu Fassadenöffnungen, zu Dachgauben, zu Dachflächenfenstern und zu Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit der Verwendung von PV-Anlagen werden auch liegende Dachfenster nicht eingeschränkt. Vorgaben für Fenster und Hauseingangstüren, Balkone, Loggien, Markisen und sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden, wie Vordächer, Außentreppen, Anbauten werden nicht geregelt.

Ebenso werden Vorgaben für die Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen zu Außenanlagen und Stellplätzen nicht weiter vorgesehen und empfohlen. Doppelhäuser sind gleichartig herzustellen. Die Parzellierungen ergeben sich ohnehin aus dem städtebaulichen Konzept.

Aufgestellt für die Beschlussfassung nach Erörterung im Bauausschuss vom 25.09.2024 und in der Gemeindevertretung vom 17.10.2024 durch:

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

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH AN DER KLÜTZER STRASSE ZWISCHEN DEN ORTSLAGEN WICHMANNSDORF UND BOLTENHAGEN – TEIL 1

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, § 1 Abs. 5, 6, 9 und §13a BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

allgemein zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 5, WA 6 sowie WA 7 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

- 2.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 darf die festgesetzte zulässig Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.2.1 Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) gemäß Festsetzung I.2.3.2 dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

- 2.2.2 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (= maximale Oberkante der Gebäude gemäß Planzeichnung–Teil A) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.

- 2.2.3 Ausnahmen von der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen können für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden.

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.3.1 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. (Die Höhenlage der Straße ist nach Vorlage der Gradienten in der Planzeichnung bis zum Satzungsbeschluss zu ergänzen).

- 2.3.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

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

Die Zahl der Vollgeschosse ist baugebietsbezogen festgesetzt. Das Dachgeschoss ist als ausgebautes Nicht-Vollgeschoss zulässig.

4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)**

Im Teilgebiet WA 1.1 gilt die abweichende Bauweise (a), ansonsten gilt die offene Bauweise. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

5. **Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 muss die Größe der Baugrundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, mindestens 600 m² und der Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

6. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

- 6.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (bestehend aus WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3) sind die Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze oder in Tiefgaragen zulässig.
- 6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind Stellplätze und Garagen in einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie (entlang der Straßenverkehrsfläche) von 5,00 m unzulässig.
- 6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hofseitigen/rückwärtigen Baugrenze zulässig. Der Abstand der Stellplätze und Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen.
- 6.4 Folgende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig:
- Windenergieanlagen,
 - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht.
- 6.5 Nebenanlagen gemäß des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für:
- Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken,
 - Einfriedungen,
 - Eingefriedete Standorte für Abfallbehälter.

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

- 7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- 7.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf in den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 bei zwei Wohnungen, eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

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

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Breite der Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen und Garagen darf eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Für den Anschluss an den Wohnweg sind Zufahrten bis zu 5,00 m Breite zulässig.

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

- 9.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig.

- 9.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

**10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 10.1 Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) und des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste (WBV) zu belasten. Es umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen. Das Leitungsrecht umfasst die Rechte und die Befugnis der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- 10.2 Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen im Gebiet WA 1.1 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorger und mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

**11. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

11.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

- 11.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme als Lärmschutzwall oder als Lärmschutzwand oder als Kombination aus beiden zulässig. Der Lärmschutzwall ist mit einer Wallsteigung beidseitig 1:1,5 zu errichten. Die Wallkuppe ist mit einer Breite von mindestens 1,00 m herzustellen. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzmaßnahme ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche A mit einer Länge von mindestens 70,00 m und innerhalb der gekennzeichneten Fläche B mit einer Länge von mindestens 215,00 m und mit einer Höhe jeweils von mindestens 3,00 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der Klützer Straße zu errichten. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Innerhalb der Flächen für die Schallschutzmaßnahme ist ein Gehweg zulässig, sofern weiterhin die Schutzwirkung des Lärmschutzwalles/der Lärmschutzmaßnahme erhalten bleibt.

- 11.1.2 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den konkreten Lärmimmissionsdaten für das Objekt geringere Anforderungen an den Schallschutz für schutzbedürftige Objekte in der Umgebung ergeben. Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

11.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

- 11.2.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und

Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens vom 08.09.2023 abzuleiten. Die zugrunde zu liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind in der Nebenzeichnung (entsprechend Anhang 4 des o.g. Schallgutachtens) als Bestandteil der Satzung dargestellt.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

- 11.2.2 Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts $L_{rN} > 45 \text{ dB(A)}$ aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Der Bereich mit einem Beurteilungspegel $L_{rN} > 45 \text{ dB(A)}$ ist in der Planurkunde durch eine Linie dargestellt (auf der Grundlage des Anhangs 3.3.2 des Gutachtens, Rasterlärmkarte Verkehr V2 „Prognose Planfall 2023 mit Hub“, Rechenhöhe 1. OG tags und nachts (V2a-Kreisverkehre an der Friedrich-Engels-Straße und August-Bebel-Straße)).
- 11.2.3 In dem gesondert umgrenzten straßennahen Bereich im WA2-Gebiet (zur Klützer Straße hin) muss bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Klützer Straße abgewandt sein.
- 11.2.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
oder:
Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.
- 11.2.5 Innerhalb des Plangebietes ist der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9

Andere immissionsschutzrechtliche Vorschriften bleiben von dieser Regelung unberührt.

Anmerkung: Im Regelfall ergibt sich diese Anforderung von selbst; vorsorglich wird jedoch von der Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht.

**12. Aufschiebend Bedingtes Baurecht
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der Klützer Straße sind die Bebauungen im straßennahen Bereich der Klützer Straße im Gebiet WA1.1 und WA2 erst dann zulässig, wenn die Schallschutzmaßnahme im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit einer Oberkante von mindestens 3,00 m über der Höhenlage der Straßenachse (Gradientenhöhe) errichtet ist oder öffentlich rechtlich gesichert ist, dass diese Maßnahme spätestens bei Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den genannten Gebieten errichtet ist.

**13. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)**

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

13.1.1 Zum Schutz der gemäß NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Klützer Straße sind Ein- bzw. Ausfahrten von und zur Klützer Straße unzulässig. Ansonsten sind bauliche Maßnahmen nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.

13.1.2 Als Ausgleich für 6 Rodungen und für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich innerhalb des Plangebietes sind 6 Ersatzbäume im Plangebiet anzupflanzen.

13.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, etc.) Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:

- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
- LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.
- Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).
- Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.

Unzulässig sind insbesondere:

- flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
- Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

13.1.4 Schottergärten sind innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

13.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und b und Abs. 4 BauGB)

13.2.1 Zum Schutz des Baumbestandes sind die DIN 18920 ¹ – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) ² zu beachten:

a. Zum Schutz vor mechanischen Schäden durch Baustellenfahrzeuge sind alle zu erhaltenden Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Ist eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu schützen.

b. Der Wurzelbereich darf durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial nicht belastet werden. Ist dies während der Bauzeit nicht möglich, soll die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden und gleichzeitig mit mind. 20 cm wasserdurchlässigem Material abgedeckt werden. Hierauf soll eine feste Auflage zum Befahren (z.B. aus Bohlen oder Stahlplatten) gelegt werden.

c. Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 2,50 m betragen. Ist dieser Mindestabstand im Einzelfall zu unterschreiten, muss der Bodenabtrag im Wurzelbereich in Handarbeit erfolgen. Wurzeln ab 2 cm Durchmesser dürfen nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollen sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsmitteln behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Müssen im Wurzelbereich Bauwerksgründungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 m voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern.

13.2.2 Sollte sich abzeichnen, dass trotz der ergriffenen Vorkehrungen ein nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde oder nach Landesrecht geschützter Baum nicht dauerhaft erhalten werden kann, sind die Gemeinde bzw. der Kreis NWM bei nach § 18 und § 19 LNatSchG M-V geschützten Bäumen zu informieren und entsprechend Ersatz vorzunehmen.

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

13.2.4 Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese sind Rasen- oder Wiesenflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Innerhalb der Grünfläche am nordwestlichen Plangebietsrand ist die Herstellung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig. Innerhalb der Grünfläche im südwestlichen Planbereich sind Anlagen zur Wärmeenergiegewinnung, Erdwärmesonden zulässig.

13.2.5 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den Planstraßen A und B sowie an den Wohnstraßen W1 und W2 standortheimische Laubbäume aus gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Pflanzabstand entlang der Planstraßen A und B darf nicht mehr als 15 m betragen. Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 cbm durch wurzelbarem Raum herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,00 m breit unbefestigt anzulegen.

13.2.6 Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze aus gebietseigenen Herkünften gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm,

Bäume 2. Ordnung: Heister, Höhe mind. 150/175 cm

oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.

Obstbäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.

Sträucher: mind. 80/100 cm.

Bäume 1. Ordnung: Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),

Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*),

Winter-Linde (*Tilia cordata*),

Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),

Hain-Buche (*Carpinus betulus*),

Eberesche (*Sorbus aucuparia*),

Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),

Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet').

Obstbäume, alter Sorten:

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,

Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,

Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe

Herzkirsche“.

Sträucher:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),

Hain-Buche (*Carpinus betulus*),

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),

Hasel (*Corylus avellana*),

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),

Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*),

Schlehe (*Prunus spinosa*),

Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),

Holunder (*Sambucus nigra*),

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die vorgenommenen Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

In den Baugebieten WA 2 bis WA 7 ist je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche mindestens

- 1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität

- oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen als Mindestqualität zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 13.2.7 Zur Eingrünung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen eine mindestens einreihige, standortheimische Laubholzhecke anzupflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen maximal 1 m.
- 13.2.8 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.
- 13.2.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Dachflächen von Nebengebäuden vollständig mit einer Dachbegrünung mit einem humusierten Aufbau ≥ 10 cm flächendeckend mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gras-Kräutermischungen vorzunehmen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten; Flächen unterhalb von Solaranlagen sind gemäß Satz 1 zu begrünen.
- 13.2.10 Zuordnung der Ersatzbäume für Rodungen
Innerhalb des Plangebietes festgesetzte Anpflanzungen für Einzelbäume dienen als Ersatz für Rodungen.
- 13.2.11 Für die in den Allgemeinen Wohngebieten und im Plangebiet festgesetzten Standorte für Baumanpflanzungen sind Anpflanzungen gemäß Festsetzung unter I./ 13.2.6 vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 13.2.12 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 13.2.13 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kommunikation sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 13.2.14 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutz ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Abhängigkeit von der Wahl der Schallschutzmaßnahme sind die Anpflanzungen vorzunehmen.

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

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der öffentlichen Flächen und bei Erfordernis auch auf privaten Grundstücksflächen zulässig.

15. Höhenlage Baugebiet (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Auf den Flächen der festgesetzten Baugebiete dürfen die Geländehöhen zur Angleichung an das Straßenniveau auf die Höhe der Fahrbahn angehoben oder abgetragen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 LBauO M-V folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Anmerkung:

Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden werden in einer gesonderten Gestaltungssatzung getroffen.

2. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

2.1 Die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und/ oder Rasengittersteinen und/ oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

2.2 Innerhalb des Plangebietes sind je Wohnung in den Gebieten WA 2 bis WA 7 mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für das Gebiet WA 1 (gebildet aus den Gebieten WA 1.1 bis WA 1.3) sind 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu angrenzenden Erschließungsstraßen aufweisen. Der Zufahrtsbereich zu diesen Stellplätzen darf ausnahmsweise für weitere Fahrzeuge zum Aufstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

3. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

3.1 Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

3.2 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Im Plangebiet sind Steine oder ähnliche mineralische Materialien als flächenhaftes Gestaltungsmittel für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nur bis zu einer Größe von 5,00 m² zulässig. Ausgenommen davon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

4. Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

4.1 Als Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen. Zusätzliche Zäune, die auf der straßenabgewandten Seite in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind, dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Diese Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der

nächstgelegenen Verkehrsfläche.

- 4.2 Zäune und Hecken zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen innerhalb des Abstands von der Straßenbegrenzungslinie bis zur straßenzugewandten Baugrenze eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 4.3 Als Einfriedung entlang der äußeren und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Zäunen auf dem jeweiligen Grundstück in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche des Geländes.
- 4.4 Einfriedungen der Gemeinschaftsstellplätze sind nur als Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

5. Sonstige bauliche Anlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis einer Größe von 2,00 m² zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (Denkmäler nach Landesrecht). Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

IV. HINWEISE

1. Planzeichnung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde: Ostseebad Boltenhagen. Berührt sind die Gemarkung Wichmannsdorf, Flur 1 und die Gemarkung Boltenhagen Flur 1. Als zeichnerische Grundlage der Planzeichnung wurden verwendet: der Lage- und Höhenplan der Landgesellschaft M-V, Stand 18. Juli 2018 mit Ergänzungen mit dem

Lagebezug ETRS89_UTM33 und dem Höhenbezug DHHN92. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

(§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

3. Bodenschutz

3.1 Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

3.2 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten nicht übernommen wird. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

3.3 Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

4. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Feldlerche

Für die Feldlerche besteht die Möglichkeit, die Habitate zu optimieren. Empfehlenswert ist die Anlage von „Lerchenfenstern“ auf den noch als Acker genutzten Flächen. Durch die Anlage von „Lerchenfenstern“ 1-2 Stück/ha, lässt sich der Brutbestand optimieren. Lerchenfenster funktionieren auch bei Rapsanbau. Ansonsten werden Rapsfelder von Feldlerchen kaum genutzt. Die Habitatfunktion für die Feldlerche wird vorerst im Umfeld weiter erfüllt. Entsprechend sind für die Brutvögel keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Eine neuerliche Betrachtung im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 38 – 2. Teil ist vorzusehen.

Reptilien

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

Amphibien

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

5. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 24.03.2020 zu berücksichtigen.

6. Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

7. Grünmaßnahmen

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch den Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenden Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

Regelungen und Zuordnungen erfolgen für die Festlegung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

7.1 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 94.801,35 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen genutzt; nur ausnahmsweise dürfen Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über Ökopunkte aus Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Der Ausgleich wird durch die Gemeinde vor Satzungsbeschluss gesichert.

7.2 Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 4.425,04 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) durch mittelbare Beeinträchtigungen in § 20-Biotop sind durch geeignete Maßnahmen in der Gemeinde durch Inanspruchnahme von konkreten Maßnahmen in Ausgleichsflächenkonten in der Gemeinde abzusichern. Der Umfang an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) ist durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das § 20-Biotop abzusichern.

7.3. Pflanzungen

Für die Pflanzungen werden folgende Pflanzempfehlungen gegeben:

Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sowie Einfriedungen der Stellplätze

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Die Pflanzmaßnahmen der Verkehrsanlagen und Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. der Stellplätze herzustellen.

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Wohngebäudes herzustellen.

8. DIN-Vorschriften

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden im Amt Klützer Winkel, Klütz, Schloßstraße 1, in dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

9. Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

10. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige.

11. Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

12. Gewässerschutz

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

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

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

13. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach den §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten und nach dem § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen für begründete Vorhaben vorbereitet. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

14. Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“³ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“⁴.

Bei einer geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches ist in begründeten Fällen bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

15. Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch die Trinkwasserschutzzone berührt.

16. Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Lübeck daher zu fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

17. Belange der Bundeswehr

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Nach ihrem bisherigen Kenntnisstand geht die Gemeinde davon aus, dass Belange der Bundeswehr der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

18. Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

19. Kaltwärmenetz zur Wärmeversorgung

Unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie von Trigenius vom November 2022 wird ein kaltes Wärmenetz mit Sondenfeldern zur Versorgung vorzugweise vorgesehen. Maßgebliche Erläuterungen und Hinweise sind der Machbarkeitsprüfung eines kalten Wärmenetzes vom November 2022 zu entnehmen. Sondenfelder werden nicht gesondert festgelegt. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen können diese Sondenfelder in den Baugebieten, z.B. im Gebiet WA 1 (gebildet aus den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3) sowie auf Grünflächen vorgesehen werden. Der Bedarf an Erdwärmesonden wird wie folgt gesehen: 85 Erdwärmesonden a 100 m Tiefe. Diese Angaben entsprechen einem vorangegangenen Planungsstand und verstehen sich vorbehaltlich einer quantitativen Überprüfung und Anpassung in der Realisierungsphase. Die Anforderungen für die Bauleitplanung sind in der Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes vom 16.04.2024 enthalten. Dies wird Gegenstand der Plandokumentation. Mit dieser Plandokumentation wird geregelt, dass die Sonden sowohl innerhalb von Baugebieten als auch innerhalb von Grünflächen zulässig sein können. Die erforderlichen Forderungen aus einschlägigen Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten. Eine detaillierte Überprüfung erfolgt im Zuge der Abschichtung in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

¹ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

² Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

³ Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

⁴ Die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.