

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/15/0006			
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 03.12.2015 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Villa Florida" Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.10.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Villa Florida“ beschlossen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Umbau und die Rekonstruktion der Villa Florida und die weitere städtebauliche Entwicklung des Grundstücks zu schaffen. Dadurch soll ein Angebot an hochwertigen sowie zentrums- und strandnah gelegenen Ferienwohnungen, die den Ansprüchen an eine behindertengerechte und barrierefreie Ausgestaltung genügen, geschaffen werden.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Nutzung werden innerhalb des Plangebietes Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. In den festgesetzten Sondergebieten, die der Erholung dienen, „Ferienhausgebiet“, sind Ferienhäuser zulässig, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Die erforderlichen Stellplätze für die sieben vorhandenen und sechs geplanten Ferienwohnungen sind innerhalb des Plangebietes, als „Doppelparker-Stellplätze“ innerhalb von Bau- und als offene Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen herzustellen. Der Ausgleich für die Fällung von neun Kiefern soll vorzugsweise durch Einzelbaumanpflanzungen entlang der Ostseeallee in Boltenhagen erbracht werden.

Da Bereiche des Plangebietes innerhalb des 150 m-Gewässerschutzstreifens zur Ostsee liegen, wird im Zuge der Planaufstellung die Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen des § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (Küsten- und Gewässerschutzstreifen) erforderlich.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erforderlich. Dies ist nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenständiges Änderungsverfahren möglich.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung zu beschließen. Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen billigt den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist ferner mitzuteilen, 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.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Investor getragen.

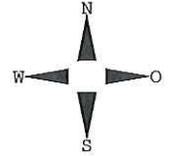
Anlagen:

Entwurf

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

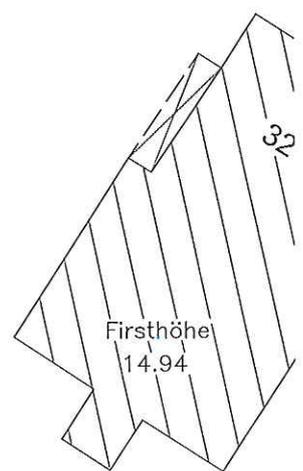
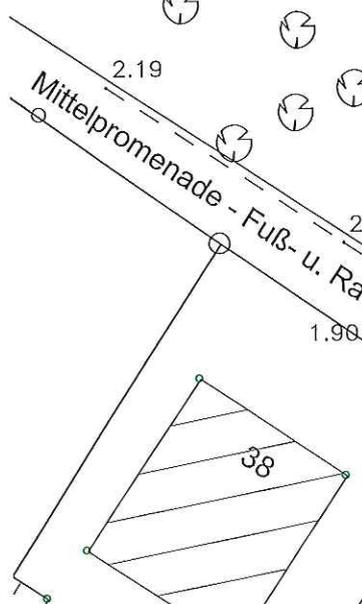
Teil A - Planzeichnung M 1:250



Nutzungsschablonen

SO 1	III o
Ferienhausgebiet	DN 0° - 2°
GRZ 0,4	
FH _{max} = 9,80	

SO 2	IV o
Ferienhausgebiet	DN 0° - 2°
GRZ 0,4	
III: FH _{max} = 9,50	
IV: FH _{max} = 12,50	



Stadt- und Regionalplanung
 Partnerschaftsgesellschaft
 Dipl.-Ing.
 Martin Hüfmann
 Dipl.-Geogr.
 Lars Frické
 Köhnenstraße 85
 23966 Ulsdorf
 Tel. 03841 470 640-0
 Fax 03841 470 640-9
 www.srp-ulsdorf.de, info@srp-ulsdorf.de

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Villa Florida“

gelegen zwischen Strand- und Mittelpromenade, begrenzt im Westen durch die Fläche der künftigen Hotelanlage (Vorhabenbezogener B-Planes Nr. 8 "Strandhotel") und im Osten durch das Flurstück 89/1 (Villa Strandhaus), umfassend das Flurstück 87/1 (Strandpromenade 31) sowie das Flurstück 86 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen

Entwurf

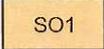
Bearbeitungsstand 01.12.2015

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. IS. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

	Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 10 BauNVO) Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet
---	--

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

GRZ	Grundflächenzahl
FH _{max}	zulässige Firsthöhe als Höchstmaß in m über dem Bezugspunkt
III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

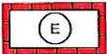
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
II + III	Baugrenze, z.B. für das II + III Vollgeschoss
B IV	Baugrenze für Balkone, z.B. für das IV Vollgeschoss
DN	Dachneigung

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

	Erhaltung von Bäumen
	Baum, künftig fortfallend

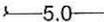
Regelungen für die Stadterhaltung (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 172 BauGB)

	Erhaltungssatzung "Strandpromenade" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
---	--

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
.2.35	vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
	Bemaßung in m
	künftig fortfallend
	Bäume außerhalb des Plangebietes, ungefähre Lage

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB und §§ 1, 4, 10, 16 und 18 BauNVO)
 - 1.1 In den Sondergebieten, die der Erholung dienen, „Ferienhausgebiet“ (Ferienhausgebiete - SO 1 und SO 2), sind Ferienhäuser zulässig, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
 - 1.2 Je Gebäude sind innerhalb des Ferienhausgebietes – SO 1 maximal sieben und innerhalb des Ferienhausgebietes – SO 2 maximal sechs Ferienwohnungen zulässig.
 - 1.3 Innerhalb des Ferienhausgebietes – SO 1 darf die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe für Dachaufbauten (z.B. Dachterrasse) bis zu einer Größe von 20 m² um bis zu 2,20 m überschritten werden.
 - 1.4 Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die Bestimmung der festgesetzten maximal zulässigen Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten Geländes. (§§ 16, 18 BauNVO)

- 2. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)
 - 2.1 Die Errichtung von Balkonen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ein Vortreten von Balkonteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist unzulässig.
 - 2.2 Innerhalb des Ferienhausgebietes – SO 2 ist die Überschreitung der festgesetzten, südöstlichen Baugrenze bis zu einem Maß von 0,80 m für Dachüberstände zulässig.
 - 2.3 Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu 50 % zulässig.

- 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
 - 3.1 Innerhalb der Ferienhausgebiete – SO 1 und SO 2 sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze insgesamt drei offene Pkw-Stellplätze herzustellen.
 - 3.2 Innerhalb des Ferienhausgebietes – SO 2 sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze 10 Pkw-Stellplätze einzuordnen. Die Stellplätze sind an der südöstlichen Seite in das Gebäude zu integrieren. Davon sind acht Stellplätze als sogenannte „Doppelparker“ auszuführen. Es sind somit insgesamt vier „Doppelparker-Anlagen“ herzustellen.
 - 3.3 Außerhalb der Flächen für Stellplätze sowie außerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig.

- 4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Ferienhausgebietes zur Versickerung zu bringen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauBG)

- 5.1 Grundstücks- und Gebäudezufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.3 Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ebenso sind Abbrucharbeiten (Rückbau von hochbaulichen Anlagen) nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- 5.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 5.5 In enger Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie der Kurverwaltung sind die nach § 18 NatSchAG M-V erforderlichen Ersatzpflanzungen für die Fällung der neun Kiefern, entlang der Ostseeallee zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Insgesamt sind elf standortgerechte, einheimische Gehölze mit einer Mindestqualität StU 16/18 cm, 3 x verpflanzt anzupflanzen.

6. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

- 7.1 Im gesamten Plangebiet sind nur weiße, graue und sandfarbene Putzfassaden zulässig. Untergeordnet sind bis zu maximal 30 % einer Wandfläche waagrecht angeordnete Holzverkleidungen aus geschnittenen Brettern zulässig. Davon abweichend darf innerhalb des Ferienhausgebietes – SO 2 die Fassade des 4. Vollgeschosses vollständig mit einer waagrecht verlaufenden, holzfarbenen Holzverkleidung hergestellt werden. Die Verwendung von Blockbohlen ist unzulässig.
- 7.2 Die ausschließlich zulässigen flachgeneigten Dächer sowie die durch Gebäuderücksprünge entstehende Dachflächen, mit zulässiger Dachneigung bis zu 2°, sind als Gründächer oder als Terrasse auszubilden.

- 7.3 Balkonbrüstungen, Geländer sowie Handläufe sind in den Materialien Stahl und Glas zulässig. Balkonbrüstungen sind darüber hinaus mit waagrecht angeordneten, geschnittenen Holzlatten einschließlich hinterlegter Glasscheibe zulässig.
- 7.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zur äußere Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.
- 7.5 Darüber hinaus gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet „An der Strandpromenade Nord“.

Hinweise

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

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Bauliche Anlagen des Bebauungsplanes liegen gemäß § 29 NatSchAG M-V innerhalb des 150 m – Küsten- und Gewässerschutzstreifens.

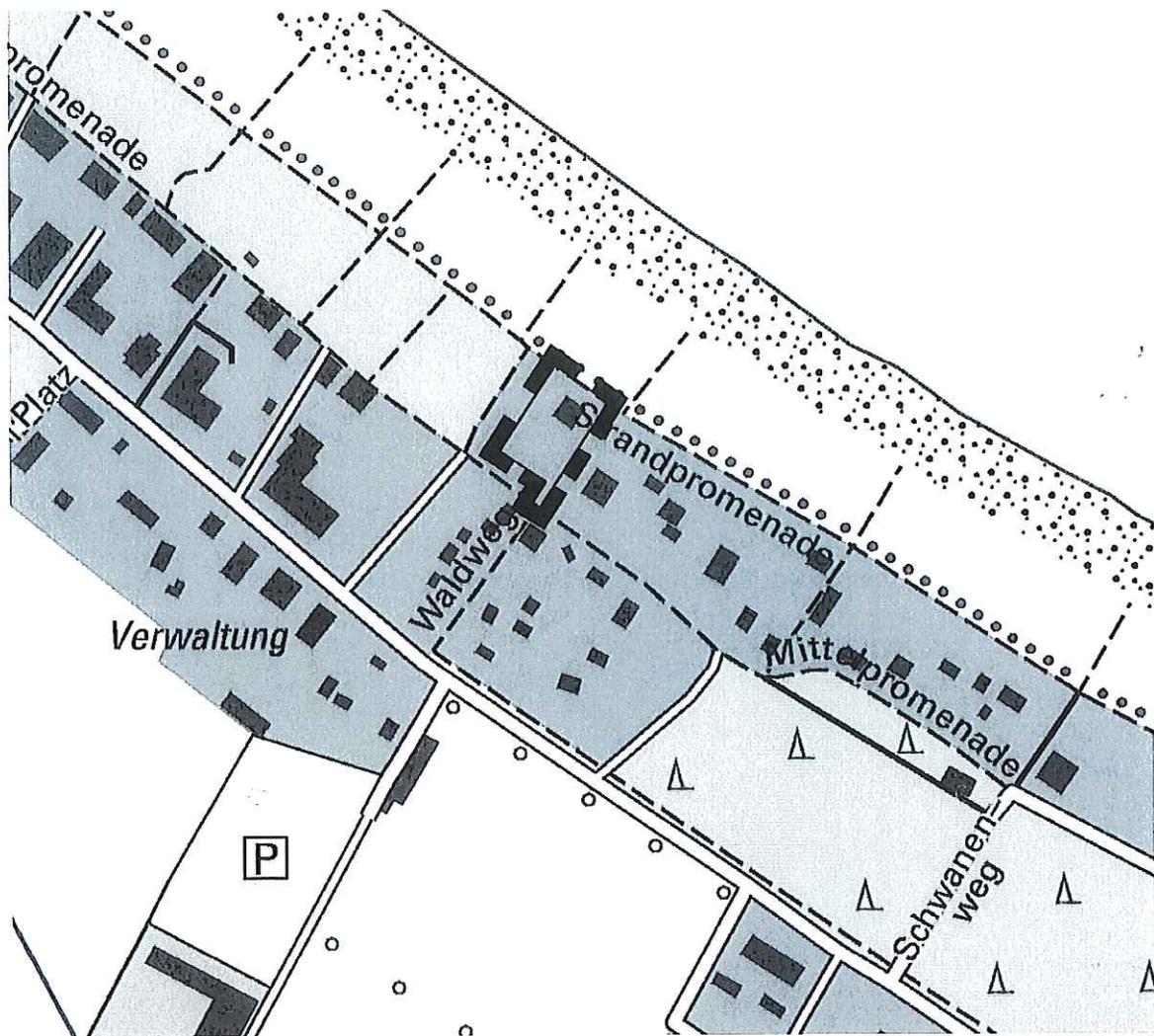
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur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

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Alt-ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

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

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

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Villa Florida“

gelegen zwischen Strand- und Mittelpromenade,
begrenzt im Westen durch die Fläche der künftigen Hotelanlage (Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 8 "Strandhotel") und im Osten durch das Flurstück 89/1 (Villa Strandhaus), umfassend das Flurstück 87/1 (Strandpromenade 31) sowie das Flurstück 86 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen

Begründung

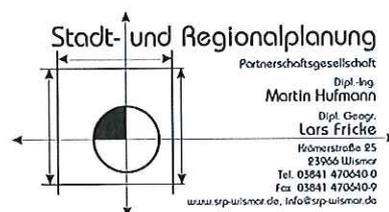
Entwurf

Bearbeitungsstand 01.12.2015

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	10
2.5 Flächenbilanz.....	10
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	11
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	12
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	13
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	13
5. Immissionsschutz.....	13
6. Umweltbelange.....	14
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	14
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	15
6.3 Bestandsbeschreibung	17
6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung	19
6.5 Planwirkungen	25
6.6 Zusammenfassung	25
7. Hochwasserschutz	25
8. Sonstiges.....	26

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015



1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 08.10.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Villa Florida“ beschlossen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Umbau und die Rekonstruktion der „Villa Florida“, Strandpromenade 31 in Boltenhagen, und für die weitere städtebauliche Entwicklung des Grundstücks zu schaffen.

Der Umbau der „Villa Florida“ soll so erfolgen, dass Anbauten und Gestaltungselemente, die die am Bauhausstil orientierte Architektur der Villa verfremden, soweit möglich, zurückgeführt werden. Die Originalkubatur soll durch Wintergärten bzw. Loggien ergänzt werden. Durch den Umbau soll im Erdgeschoss eine hochwertige behindertengerechte und barrierefreie Ferienwohnung entstehen. Die Gesamtzahl der Ferienwohnungen in diesem Gebäude wird sich durch den Umbau nicht erhöhen.

Da sich das angestrebte Nutzungskonzept der Vorhabenträger (Schaffung von behindertengerechten und barrierefreien Ferienwohnungen) aufgrund der gegebenen Bausubstanz des historischen Gebäudes der „Villa Florida“ nicht im ausreichenden Maß umsetzen lässt, wird beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches ein weiteres rollstuhlgerechtes Ferienwohnen zu ermöglichen. Dazu soll ein neues Gebäude mit insgesamt sechs behindertengerechten Ferienwohnungen errichtet werden. Erforderliche Stellplätze sollen vorrangig innerhalb des Gebäudes errichtet werden.

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses beschleunigte Verfahren dient u.a. der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ziele der Planaufstellung werden als Nachverdichtung beurteilt. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m². Beeinträchtigungen von Natura 2000 – Gebieten, die durch das Vorhaben verursacht werden, können aufgrund der intensiven baulichen und sonstigen Nutzung in unmittelbarer Umgebung sowie innerhalb des Ortes ausgeschlossen werden. Somit ist die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gegeben.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 mit einer Größe von rund 1.500 m² liegt zwischen Strand- und Mittelpromenade in Boltenhagen. Er wird im Westen durch die Fläche der künftigen Hotelanlage (Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 8 "Strandhotel") und im Osten durch das Flurstück 89/1 (Villa Strandhaus) begrenzt und umfasst das Flurstück 87/1 (Strandpromenade 31) sowie das Flurstück 86 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen.



Luftbild mit Lage des Plangebietes, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

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

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

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, GeoBasis DE/M-V 2015, der Lage- und Höhenplan vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Wismar, 09.09.2015 sowie eigene Erhebungen verwendet.

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

Die Gemeinde hat rund 2.430 Einwohner (Stand: 31.12.2014) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Klützer Winkel. Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 1.820 ha.

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

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

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

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

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Boltenhagen, zwischen Strand- und Mittelpromenade. Die Strandpromenade mit den angrenzenden Dünen trennt das Plangebiet vom Strand der Ostsee. Die Mittelpromenade ist im Bereich des Bebauungsplanes ausschließlich als Fuß- und Radweg gewidmet. Die verkehrliche Erschließung für Kraftfahrzeuge erfolgt über den „Waldweg“, der direkt an die Ostseeallee, einer der Haupterschließungsstraßen in Boltenhagen, anbindet. Zur Anbindung des Grundstückes ist die Querung des Fuß- und Radweges notwendig. Diese Fuß- und Radwegequerung ist die übliche Regelung in diesem Bereich von Boltenhagen. Im Norden besteht darüber hinaus die Zugangsmöglichkeit zur Strandpromenade, einem Fuß- und Radweg.

Das Plangebiet ist aktuell mit einem Gebäude, aus einem dreigeschossigen Hauptgebäude sowie einem eingeschossigen Anbau, bebaut. Es handelt sich dabei um die „Villa Florida“. Im Südwesten befinden sich weitere kleinere Nebengebäude. Am Rande des Grundstückes sowie insbesondere im südlichen Bereich stehen eine Reihe von Einzelbäumen, wie Kiefern, Ahorn und Eiche. Der vorhandene Kiefernbestand ist typisch, auch für die benachbarten Grundstücke. Die Freiflächen sind teilweise mit Betonsteinpflaster befestigt oder als Schotterflächen ausgebildet.

Im Plangebiet treten keine größeren Höhenunterschiede auf. Das anstehende Gelände liegt etwa bei Höhen zwischen 2,00 m bis 2,50 m ü.HN.



„Villa Florida“



Freiflächen im südlichen Grundstücksbereich

Westlich bzw. südwestlich grenzen direkt die Flächen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Strandhotel“. Auf den zum vorliegenden Plangebiet benachbarten Flächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines dreigeschossigen Hotelgebäudes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,10 m über dem Bezugspunkt, der mit 2,26 m ü.HN. festgesetzt ist, sowie flachgeneigtem Dach geschaffen. Zwischen Mittelpromenade und hier betrachtetem Plangebiet ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Im Osten grenzt das mit der denkmalgeschützten „Villa Strandhaus“ bebaute Grundstück. Dieses architektonisch hochwertige, ortsbildprägende Gebäude hat eine Firsthöhe von etwa 15,00 m ü.HN.



„Villa Strandhaus“

Das Plangebiet liegt im Bereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung „Strandpromenade“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Städtebauliches Ziel dieser Satzung ist es, insbesondere die bis 1945 errichteten Gebäude und Anlagen in dem unverwechselbaren Seebadensemble sowie den Grünbestand im Interesse eines eigenständigen Charakters von Boltenhagen zu erhalten.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel der Eigentümer des Grundstückes, das vorhandene Gebäude „Villa Florida“ zu sanieren und das Angebot von Ferienwohnungen durch die Errichtung eines Neubaus im südlichen Grundstücksbereich zu erweitern. Innerhalb des Neubaus werden ausschließlich behindertengerechte sowie barrierefreie Ferienwohnungen errichtet. Die Lage des Grundstückes in unmittelbarer Nähe zum weißen Strand der Ostsee bietet sich für eine Nutzung durch Feriengäste an. Zum städtebaulichen Konzept gehört ebenfalls die Schaffung eines rolstuhlgerechten Strandzugangs außerhalb des Plangebietes.

Die vorhandenen Nebengebäude im Südwesten des Plangebietes werden mit der Realisierung des Neubaus zurückgebaut.

Das architektonische Erscheinungsbild der „Villa Florida“ wurde durch Baumaßnahmen in jüngerer Vergangenheit stark verändert. Durch die Gebäudesanierung soll eine gestalterische Aufwertung erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus Richtung Süden über den Waldweg. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden ausschließlich innerhalb des Grundstückes eingeordnet.

Die diesen Bereich von Boltenhagen ortsbildprägenden Kiefern sollen soweit möglich erhalten bleiben. Die notwendigen Fällungen werden durch Ersatzpflanzungen im Gemeindegebiet ausgeglichen. Die zu pflanzenden Baumarten und Standorte sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Das Ferienhausgebiet – SO 1 bezieht sich auf die Flächen des Altbestandes und das Ferienhausgebiet – SO 2 auf den Bereich für die Neubebauung. In den festgesetzten Sondergebieten, die der Erholung dienen, „Ferienhausgebiet“ (Ferienhausgebiete - SO 1 und SO 2), sind Ferienhäuser zulässig, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Je Gebäude sind innerhalb des Ferienhausgebietes - SO 1 maximal sieben und innerhalb des Ferienhausgebietes - SO 2 maximal sechs Ferienwohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene Nutzung in der „Villa Florida“ gewürdigt und die Nutzung von maximal sechs Ferienwohnungen im Neubau geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Innerhalb des Plangebietes werden sehr differenzierte Baugrenzen aufgenommen. Diese stellen die überbaubaren Bereiche für die einzelnen Vollgeschosse sowie für die jeweiligen Balkone dar. Die Errichtung von Balkonen ist nur innerhalb dieser festgesetzten Baugrenzen zulässig. Das Vortreten von Balkonteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist unzulässig.

Innerhalb der Sondergebiete ist die offene Bauweise nur mit Einzelhäusern zulässig.

Gemäß Bestand sind für das Gebiet – SO 1 maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei mit der Sanierung des Gebäudes Staffelgeschosse hergestellt werden. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,80 m. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe für Dachaufbauten (z.B. Dachterrasse) bis zu einer Größe von 20 m² um bis zu 2,20 m überschritten werden. Damit wird die vorhandene Laterne berücksichtigt. Weiterhin ist der Ausbau der Laterne zu einer Dachterrasse möglich. Innerhalb des Gebietes – SO 2 kann ein Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen entstehen. Auch in diesem Gebiet soll ein Gebäude mit Staffelgeschossen errichtet werden. Bei vier Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 12,50 m. Der nordwestlich gelegene Gebäudeteil mit maximal drei Vollgeschossen darf mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m gebaut werden.

Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die Bestimmung der festgesetzten maximal zulässigen Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten Geländes.

Zur Ausbildung der Flachdächer sind Dachneigungen bis maximal 2° zulässig.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für die Ferienwohnnutzung ist innerhalb des Plangebietes unterzubringen.

Zum einen sind in den Ferienhausgebieten – SO 1 und SO 2, innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, insgesamt drei offene Pkw-Stellplätze herzustellen. Die Errichtung von Carports oder freistehenden Garagen würde der städtebaulichen Qualität, der eher lockeren Bebauung widersprechen.

Zum anderen sind im Ferienhausgebiet – SO 2 innerhalb der festgesetzten Baugrenze 10 Pkw-Stellplätze einzuordnen. Die Stellplätze sind an der südöstlichen Seite in das Gebäude zu integrieren. Davon sind acht Stellplätze als sogenannte „Doppelparker“ auszuführen. Es sind somit insgesamt vier „Doppelparker-Anlagen“ herzustellen. Damit werden innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 13 Pkw-Stellplätzen geschaffen.

Außerhalb der Flächen für Stellplätze sowie außerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß der Bestands- und der geplanten Nutzung mit 0,4 bestimmt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu 50 % zulässig.

Mit diesen Festsetzungen sichert die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, dass die übrigen Grundstücksflächen eher dem Aufenthalt sowie einer Grüngestaltung dienen. Eine zu große Bebauungsdichte sowie eine unangemessene Versiegelung werden beschränkt.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich im Rahmen der Aufstellung der Gestaltungssatzung für das Gebiet „An der Strandpromenade Nord“ intensiv mit den gestalterischen Aspekten für den Bereich zwischen Strand- und Mittelpromenade bzw. Strand- und Seestraße beschäftigt. Das hier betrachtete Plangebiet, Strandpromenade 31, liegt im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung.

Diese Gestaltungssatzung gilt auch für das Plangebiet. Darüber hinaus bzw. davon abweichend werden nachfolgend beschriebenen, gestalterischen Festsetzungen für das Plangebiet getroffen.

Im gesamten Plangebiet sind nur weiße, graue und sandfarbene Putzfassaden zulässig. Untergeordnet sind bis zu maximal 30 % einer Wandfläche waagrecht angeordnete Holzverkleidungen aus geschnittenen Brettern zulässig. Davon abweichend darf innerhalb des Ferienhausgebietes – SO 2 die Fassade des 4. Vollgeschosses vollständig mit einer waagrecht verlaufenden, holzfarbenen Holzverkleidung hergestellt werden. Die Verwendung von Blockbohlen ist unzulässig.

Die ausschließlich zulässigen flachgeneigten Dächer sowie die durch Gebäuderücksprünge entstehende Dachflächen, mit zulässiger Dachneigung bis zu 2°, sind als Gründächer oder als Terrasse auszubilden.

Balkonbrüstungen, Geländer sowie Handläufe sind in den Materialien Stahl und Glas zulässig. Balkonbrüstungen sind darüber hinaus mit waagrecht angeordneten, geschnittenen Holzlatten einschließlich hinterlegter Glasscheibe zulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zur äußere Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt über den „Waldweg“, der an die „Ostseeallee“ angebunden ist. Von der Strand- und Mittelpromenade ist darüber hinaus die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben. Die Mittelpromenade muss, wie in diesem Quartier üblich, mit Kraftfahrzeugen überfahren werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen können innerhalb des gesamten Plangebietes 13 Pkw-Stellplätze integriert werden. In den festgesetzten Flächen für Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes drei offene Stellplätze herzustellen. Innerhalb des Gebietes – SO 1 werden 10 Stellplätze innerhalb der Baugrenzen des 1. Vollgeschosses integriert. Davon sind acht Stellplätze als sogenannte „Doppelparker-Stellplätze“, d.h. es sind vier „Doppelparker-Anlagen“, herzustellen.

Außerhalb der Flächen für Stellplätze sowie außerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig.

Grundstücks- und Gebäudezufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Damit wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt.

Die Ortslage Boltenhagen ist mit den Linien 320 in Richtung Grevesmühlen und der Linie 240 in Richtung Wismar an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Darüber hinaus existiert ein Shuttle-Bus zwischen der Ortslage Redewisch, dem Hauptort Boltenhagen und der Weißen Wiek. Weiterhin ist die Gemeinde an das regionale Radwegenetz angeschlossen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt rund 1.500 m². Die Flächen sind vollständig als Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet) festgesetzt.

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Herstellung von neuen Anlagen, die an die vorhandene Infrastruktur im Waldweg/ Mittelpromenade bzw. Ostseeallee angebunden werden.

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

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

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

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

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von was- sersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmeck- lenburg anzuzeigen.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über einen Hydranten mit einer Leistung von mehr als 48 m³ je Stunde am Standort Ostseeallee 30, der innerhalb eines Radius von 150 m zum Plangebiet liegt. Für diesen Hydranten besteht zwis- chen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckverband eine „Verein- barung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungsnetz“. Der Grundschutz von 48 m³ je Stunde über einen Zeit- raum von zwei Stunden ist damit sichergestellt. Der Objektschutz ist durch den Er- schließungsträger nachzuweisen.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich innerhalb des Gebietes – SO 2 eine Entwässerungsleitung. Die genaue Lage ist im Rahmen der Behördenbeteiligung zu bestimmen.

Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde durch den Geotechnischen Bericht über Baugrund- und Gründungsverhältnisse, erstellt vom der Buchheim & Morgner GbR, Gägelow, den 23.11.2015 erbracht. Unter Punkt 6.3 „Versickerungsfähigkeit des Baugrundes“ des o.g. Berichtes wird ausgeführt: „Eine Versickerung von Regenwasser ist möglich, jedoch nicht im Gründungsbereich durchzuführen. Die anstehenden feinsandigen Mittelsande bzw. grobsandigen, schwachfeinsandigen und gering kiesigen Mittelsande besitzen Durchlässigkeiten von $k_f = 3,6 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$.“

„Der vorhandene Wasserspiegel (oberflächennahes Grundwasser) liegt in einer Höhe von ca. > 2,00 m unterhalb der Geländeoberfläche. Da das Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden soll, können zeitlich begrenzt höhere Wasserstände auftreten.“

„Hinsichtlich der Möglichkeit einer Versickerung von Regenwasser über eine Sickermulde bzw. über ein Rohr – Rigolen – System sind die Randbedingungen der DWA A 138 zu prüfen und zu dimensionieren. Eine Schachtversickerung kann am Standort nicht durchgeführt werden.“

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

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

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.DIS AG sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel auch im öffentlichen Straßenraum verlegt sind.

Mit dem örtlichen Gasversorger, der HanseWerk AG, ist der ggf. notwendige Ausbau des Versorgungsnetzes bzw. die Herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse abzustimmen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich innerhalb des Gebietes – SO 2 eine Gasleitung. Die genaue Lage ist im Rahmen der Behördenbeteiligung zu bestimmen.

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

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bereitzustellen. Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes stehen ausreichend Flächen zur Bereitstellung zur Verfügung.

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

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und 11 Krw-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung 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 Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Nur die Wegefläche, die an die „Mittelpromenade“ anbindet, liegt im Besitz der Gemeinde. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der private Eigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

5. Immissionsschutz

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

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

Das Plangebiet liegt zwischen Mittel- und Strandpromenade, die lediglich den Fußgängern und Radfahrern gewidmet ist. Auf den benachbarten Grundstücken kommt es zu Anliegerverkehr. Auch innerhalb des Plangebietes wird es durch die Nutzung der Ferienwohnungen zu Anliegerverkehr kommen.

Aufgrund der geringen verkehrlichen Nutzung im Plangebiet selbst und auf den angrenzenden Grundstücken kommt es auch Sicht der Gemeinde nicht zu unzumutbare Beeinträchtigungen durch die vorhandenen und künftigen Nutzungen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 sind daher Regelungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 08.10.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Villa Florida“ beschlossen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Umbau und die Rekonstruktion der „Villa Florida“, Strandpromenade 31 in Boltenhagen, und die weitere städtebauliche Entwicklung des Grundstücks zu schaffen.

Der Umbau der „Villa Florida“ soll so erfolgen, dass Anbauten und Gestaltungselemente, die die am Bauhausstil orientierte Architektur der Villa verfremden, soweit möglich, zurückgeführt werden. Die Originalkubatur soll durch Wintergärten bzw. Loggien ergänzt werden. Durch den Umbau soll im Erdgeschoss eine hochwertige behindertengerechte und barrierefreie Ferienwohnung entstehen. Die Gesamtzahl der Ferienwohnungen in diesem Gebäude wird sich durch den Umbau nicht erhöhen.

Da sich das angestrebte Nutzungskonzept der Vorhabenträger (Schaffung von behindertengerechten und barrierefreien Ferienwohnungen) aufgrund der gegebenen Bausubstanz des historischen Gebäudes der „Villa Florida“ nicht im ausreichenden Maß umsetzen lässt, wird beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches ein weiteres rollstuhlgerechtes Ferienwohnen zu ermöglichen. Dazu soll ein weiteres Gebäude mit 6 rollstuhlgerechten Ferienwohnungen errichtet werden. Erforderliche Stellplätze sollen vorrangig innerhalb des neuen Gebäudes untergebracht werden.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt innerhalb des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Innerhalb des beschleunigten Verfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich

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

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wurden folgende Aussagen für den hier zu betrachtenden Geltungsbereich getroffen:

- Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Tourismusschwerpunktraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karten 3, 4 und 5, RREP WM, 2011).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Für den Geltungsbereich wurden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg nur allgemeine Aussagen getroffen. Diese lauten wie folgt:

- Die Gemeinde befindet sich innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und ist der Landschaftseinheit Klützer Winkel zuzuordnen (110) (siehe Karte 1, RREP WM, 2008).
- Der angrenzende Küstenbereiche in Bezug der Arten und Lebensräume mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit dargestellt (siehe Karte 3, RREP WM, 2008).
- Ebenso wird der Küstenregion eine sehr hohe Schutzwürdigkeit im Hinblick auf das Landschaftsbild zugesprochen (siehe Karte 8, RREP WM, 2008).
- Die Bedeutung des Küstenraumes spiegelt sich auch in den Darstellungen der Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ und Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ wider (RREP WM, 2008). Als Ziele werden u.a. für die Boltenhagenbucht und Tarnewitzer Huk formuliert:
 - Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensqualität von Küstengewässern (K-1.1),
 - Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern (K-1.2),
 - Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder ohne Nutzung (W- 8.1),
 - Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmen-erfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogel-schutzgebieten (V-12.1).

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des intensiv touristisch genutzten Raumes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind keine umweltbezogenen Ziele für diesen Bereich festgelegt. Durch die hier betrachtete Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Die nachfolgend aufgelisteten Schutzgebiete auf nationaler und internationaler Ebene sind im Umkreis von 1,5 km vorhanden.

- FFH- Gebiet DE 1934- 302 Wismarbuch“, nördlich und östlich des Geltungsbereiches in ca. 1,3 km Entfernung,

- Vogelschutzgebiet DE 1934- 401 „Wismarbucht und Salzhaff“, nordöstlich des Plangebietes in ca. 75 m Entfernung,
- Naturschutzgebiet Nr. 275 „Tarnewitzer Huk“, östlich des Geltungsbereiches in ca. 1,3 km Entfernung.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg befindet sich das Plangebiet innerhalb des touristischen Schwerpunktraumes. Aufgrund der Lage des Vorhabens in diesem intensiv touristisch genutzten Raumes (Badestrand, Promenade, Gastronomie, Hotels, Ferienwohnungen und -häuser) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabengebietes herbeigeführt.

Nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzwecke und Erhaltungsziele des in ca. 75 m Entfernung liegenden Vogelschutzgebietes DE 1934- 401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sind ebenfalls auszuschließen. Die geringfügige Erweiterung des Bestandes um 6 Ferienwohnungen mit einer Zahl von 4 Gästebetten je Wohneinheit ruft keine erheblichen Wirkungen auf das betroffene Schutzgebiet hervor. Bei maximaler Auslastung der zusätzlichen Ferienwohnungen sind zusätzliche 24 Feriengäste zu erwarten. Eine gleichzeitige Nutzung des Badestrandes, als Bestandteil des Vogelschutzgebietes ist nicht zu erwarten, da weitere attraktive Möglichkeiten der Erholungsnutzung innerhalb und außerhalb der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorhanden sind. Somit sind keine Beeinträchtigungen der Lebensräume und Arten sowie der Erhaltungsziele des Gebietes durch die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 zu erwarten. Die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer FFH- Verträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb der zu betrachtenden Fläche befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop. Im Wirkraum des Vorhabengebietes sind folgende gesetzlich geschützte Biotop vorhanden:

- Gehölzbiotop „Hecke“, Naturnahe Feldhecke, südwestlich des Geltungsbereiches in ca. 220 m Entfernung,
- Küstenbiotop „Offenwasser Bodden“, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, nordöstlich des Plangebietes in ca. 80 m Entfernung.

Durch die vorliegende Planung sind keine, gemäß § 20 NatSchAG M-V, geschützten Biotop betroffen. Im Umfeld des Geltungsbereichs ausgewiesene gesetzlich geschützte Biotop erfahren keine beeinträchtigenden Wirkungen. Die Biotop befinden sich in mehr als 80 m Abstand zum Geltungsbereich und werden durch Umsetzung des Vorhabens nicht in ihrer Funktion eingeschränkt.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des 150 m- Gewässerschutzstreifens der Ostsee. Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es im Gewässerschutzstreifen verboten, bauliche Anlagen neu zu errichten oder wesentlich zu ändern. In den Geltungs-

bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 sind jedoch nur Flächen einbezogen, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befinden. Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V ist im Zuge des Planverfahrens zu stellen.

6.3 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Boltenhagen, zwischen Strand- und Mittelpromenade. Die Strandpromenade mit den angrenzenden Dünen trennt das Plangebiet vom Strand der Ostsee. Die Mittelpromenade ist im Bereich des Bebauungsplanes ausschließlich als Fuß- und Radweg gewidmet. Die verkehrliche Erschließung für Kraftfahrzeuge erfolgt über den „Waldweg“, der direkt an die Ostseeallee, einer der Haupteerschließungsstraßen in Boltenhagen, anbindet. Im Norden besteht die Zugangsmöglichkeit zur Strandpromenade sowie einem Fuß- und Radweg.

Das Vorhabengebiet ist Bestandteil eines Ferienhausgebietes, für das die rechtskräftige Erhaltungssatzung „Strandpromenade“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorliegt. Städtebauliches Ziel dieser Satzung ist es, insbesondere die das Ferienhausgebiet prägenden, bis 1945 errichteten Gebäude und Anlagen in dem unverwechselbaren Seebadensemble sowie den Grünbestand im Interesse eines eigenständigen Charakters von Boltenhagen zu erhalten.

Das Plangebiet wird aktuell von der Villa Florida, einem dreigeschossigen Hauptgebäude sowie einem eingeschossigen Anbau charakterisiert. Im Südwesten befinden sich weitere kleinere Nebengebäude. Am Rande des Grundstückes sowie insbesondere im südlichen Bereich stehen eine Reihe von Einzelbäumen der Gattungen Kiefer, Ahorn und Eiche sowie eine Hecke aus Gewöhnlicher Schneebeere. Der vorhandene Kiefernbestand ist typisch, auch für das Ferienhausgebiet zwischen Mittel- und Strandpromenade. Die Freiflächen sind teilweise mit Betonsteinpflaster befestigt oder als Schotterflächen ausgebildet.

Westlich bzw. südwestlich grenzen direkt die Flächen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Strandhotel“ an. Auf den zum vorliegenden Plangebiet benachbarten Flächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines dreigeschossigen Hotelgebäudes geschaffen. Im Osten grenzt das mit der denkmalgeschützten „Villa Strandhaus“ bebaute Grundstück an.

Die Kiefern und teilweise auch Ahorne des Geltungsbereiches unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Planung sieht vor, den charakteristischen Gehölzbestand des Vorhabengebietes nach Möglichkeit zu erhalten, die Fällung einzelner Gehölze ist allerdings unumgänglich. Im Bereich des geplanten Neubaus und im Einfahrtbereich werden 9 Kiefern künftig entfallen. Diese überschneiden sich entweder mit dem geplanten Baufeld oder grenzen unmittelbar an dieses an. Der Verlust der Gehölze innerhalb des Baufeldes sowie die Schädigung der angrenzenden Gehölze sind zu erwarten.

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Villa Florida“ - Entwurf



Abbildung 1: Standorte der künftig fortfallenden Gehölze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Villa Florida" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Stadt- und Regionalplanung, Entwurf vom 01.12.2015)

Der Verlust der 9 Kiefern ist nach den Vorgaben unter Punkt 3 und Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg- Vorpommern auszugleichen. Demnach ergibt sich ein Kompensationsumfang von 11 Gehölzen. In enger Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie der Kurverwaltung sind die nach § 18 NatSchAG M-V erforderlichen Ersatzpflanzungen entlang der Ostseeallee zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze mit einer Mindestqualität StU 16/18 cm, 3 x verpflanzt zu verwenden.

Tabelle 1: Liste der künftig fortfallenden Gehölze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Villa Florida", Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Baum Nr.	Baumart	Schutz gemäß §18 NatSchAG MV (ab Stammdurchmesser 0,32 m)	Stammdurchmesser in m	Stammumfang in cm	Kompensationsumfang gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V
1	Kiefer	x	0,5	151	1:2
2	Kiefer	x	0,4	121	1:1
3	Kiefer	x	0,4	121	1:1
4	Kiefer	x	0,4	121	1:1
5	Kiefer	x	0,4	121	1:1
6	Kiefer	x	0,4	121	1:1
7	Kiefer	x	0,4	121	1:1
8	Kiefer	x	0,4	121	1:1
9	Kiefer	x	0,5	151	1:2
9	Gesamtsumme	9			11

Die Fällung der betroffenen Gehölze ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen.

Generell ist zu beachten, dass Gehölbeseitigungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen sind. Ebenso sind Abbrucharbeiten (Rückbau von hochbaulichen Anlagen) nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung

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

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich.

Arten, deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden per se herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

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

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

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

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

Gebäudeabbruch

Die im Südwesten des Plangebietes vorhandenen Nebenanlagen werden zur Planungsrealisierung beseitigt. Die laubenartigen Gebäude werden als Aufenthaltsort regelmäßig genutzt. Eine potentielle Eignung als Habitat für an Gebäuden brütende Vogelarten ist an den Außenwänden der Gebäude nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind notwendige Gebäudebeseitigungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

In den vorhandenen Gehölzstrukturen des Plangebietes ist mit einem potentiellen Vorkommen von an Gehölzen brütenden Vogelarten zu rechnen. Durch notwendige Fällmaßnahmen gehen einzelne Gehölze und somit ein potentielles Habitat für Gehölzbrüter verloren. Die Gehölzbestände an der Grenze des Geltungsbereiches werden von der Planung jedoch nicht berührt. Die Habitatfunktion bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind eventuell notwendige Gehölzfällungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fällarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vor-

kommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Beeinträchtigende Wirkungen durch die Beseitigung, die Verkleinerung oder den Funktionsverlust sind auszuschließen.

Umnutzung von Flächen

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Villa Florida“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehen nur bedingt Habitate verloren. Die Auswirkungen sind als sehr gering einzustufen, da eine Inanspruchnahme von Flächen lediglich im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes und der Stellplatzflächen erfolgt. Der Biotopverlust ist nicht als erheblich einzustufen, da das Außengelände der Villa Florida kaum eine Bedeutung als Habitat besitzt. Aufgrund der Erholungsnutzung der Außenbereiche durch Feriengäste ist die als Zierrasen geprägte Fläche nicht als Habitat geeignet.

Lärm

Mit Umsetzung des Vorhabens treten nur geringe baubedingte Geräuschwirkungen auf. Diese sind allerdings nur temporär und keinesfalls erheblich. Betriebsbedingte Geräuschbelastungen sind durch die zusätzlichen Feriengäste innerhalb des intensiv touristisch genutzten Raumes nicht zu erwarten, da das Maß der derzeitigen Wirkungen nicht von maximal 24 zusätzlichen Feriengästen signifikant erhöht noch überschritten wird.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Durch die Sanierung des vorhandenen Gebäudes und Errichtung eines zusätzlichen der Erholungsnutzung dienenden Gebäudes ist eine Erhöhung des Kollisionsrisikos für die Fauna mit mobilen oder immobilen Einrichtungen auszuschließen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet und das angrenzende Umfeld sind wie zuvor beschrieben von der intensiven touristischen Nutzung geprägt. Aufgrund der vorherrschenden anthropogenen Belastungen durch die touristische Erholungsnutzung, vor allem in den Sommermonaten, ist ein Vorkommen besonders und streng geschützter Arten innerhalb der Vorhabenfläche nicht zu erwarten. Durch das hohe touristische Aufkommen eignet sich das Plangebiet nicht als Habitat störungssensibler Arten. Vielmehr ist mit einem Vorkommen typischer Arten des Siedlungsbereiches zu rechnen.

Mit Realisierung des Vorhabens einhergehende Störwirkungen auf potentiell vorkommende Arten werden nachfolgend artengruppenbezogen ermittelt und analysiert.

Brutvögel

Bei Betrachtung der bestehenden Biotopausstattung ist mit typischen, wenig störungsempfindlichen Arten des Siedlungsraumes innerhalb des Plangebietes und im angrenzenden Umfeld zu rechnen. Die vorhandenen Störquellen, wie die intensiv touristische Nutzung lassen ein Vorkommen von geschützten Arten ausschließen.

In den vorhandenen Gehölzstrukturen des Plangebietes ist von einem potentiellen Vorkommen von Gehölzbrütern, jedoch nicht von geschützten Arten auszugehen, da in diesem Bereich die o.g. Störwirkungen bestehen. Durch notwendige Fällmaßnahmen gehen einzelne Gehölze und somit ein potentielles Habitat für Gehölzbrüter verloren. Die Gehölzbestände an der Grenze des Geltungsbereiches werden von der Planung nicht berührt. Die Habitatfunktion bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind eventuell notwendige Gehölzfällungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fällarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Eine potentielle Eignung als Habitat für Gebäudebrüter besteht ebenfalls an den Außenwänden der Nebengebäude im Südwesten des Geltungsbereiches. Diese Gebäude werden künftig entfallen, so dass ein Habitatverlust vorliegt. Die Habitatfunktion bleibt jedoch durch gleichwertige Strukturen im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind notwendige Gebäudebeseitigungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet weist keine geeigneten Strukturen auf, welche ein potentielles Vorkommen geschützter Säugetiere, speziell Fledermäuse erkennen lassen. Es sind weder Gebäude noch Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen als potentielles Quartier für Fledermäuse im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen lassen sich das potentielle Vorkommen von Säugetieren sowie erhebliche Beeinträchtigungen bzw. mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dieser Artengruppe ausschließen.

Reptilien

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein potentiell Habitat für Reptilien dar. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG liegt nicht vor. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien im planungsrelevanten Bereich ist auszuschließen. Die spezifischen Habitatstrukturen dieser Artengruppe, wie Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Amphibien sind mit Umsetzung der Planung nicht festzustellen.

Fische

Es befinden sich keine Gewässerstrukturen innerhalb des planungsrelevanten Bereichs. Ein potentiell Vorkommen von Fischen liegt nicht vor. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Schmetterlinge

Das Vorkommen von geschützten Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume nicht zu erkennen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und entsprechende Gehölze als Wohnstätte. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Im Plangebiet fehlen geeignete Habitatstrukturen (Gewässer) für Libellen. Ein potentiell Vorkommen liegt nicht vor. Erhebliche Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erkennen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Pflanzen

Der anthropogen gestaltete Außenbereich der Villa Florida weist keine besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora auf. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit auf die geschützte Flora entfällt.

CEF- Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen= continuous ecological functionality-measures) zum Erhalt der ökologischen Funktionalität bzw. zur funktionsgerechten Wiederherstellung vom Vorhaben beeinträchtigter Habitatbestandteile sind nicht erforderlich. Durch gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im Plangebiet sowie im direkten Umfeld bleiben die Habitatfunktionen im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Vermeidungsmaßnahmen

In Auswertung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG und erheblichen Beeinträchtigungen unter Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht festzustellen. Die Gehölz- und Gebäudestrukturen mit Habitatfunktion potentiell vorkommender Brutvogelarten werden von der vorliegenden Planung lediglich in Teilen berührt. Die Habitatfunktion bleibt dennoch im räumlichen Zusammenhang durch den Erhalt der Gehölze im Randbereich des Plangebietes gewahrt.

- Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ebenso sind Abbrucharbeiten (Rückbau von hochbaulichen Anlagen) nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

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

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor,

- wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.5 Planwirkungen

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel der Eigentümer des Grundstückes, das vorhandene Gebäude „Villa Florida“ zu sanieren und das Angebot von Ferienwohnungen durch die Errichtung eines Neubaus im südlichen Grundstücksbereich zu erweitern. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von behindertengerechten sowie barrierefreien Ferienwohnungen. Die Lage des Grundstückes in unmittelbarer Nähe zum weißen Strand der Ostsee bietet sich für eine Nutzung durch Feriengäste an. Durch die Gebäudesanierung soll eine gestalterische Aufwertung, der durch in der Vergangenheit durchgeführte Baumaßnahmen veränderten Villa erfolgen.

Mit Realisierung der vorliegenden Planung werden sich die Gebäude in die typischen Strukturen des Seebades Boltenhagen integrieren und zu einer Aufwertung des Gesamteindrucks der Gemeinde beitragen. Die Errichtung von zusätzlichen Ferienwohnung erhöht gleichzeitig das Übernachtungsangebot innerhalb des touristisch sehr attraktiven Ostseebades.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der Fläche, d.h. das Gebäude mit Außenanlage erhalten. Eine Erhöhung der Übernachtungskapazitäten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unterbleibt.

6.6 Zusammenfassung

Das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Villa Florida“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist nicht dazu geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verursachen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung konnten keine besonders bzw. streng geschützten Arten innerhalb des Plangebietes erfasst werden. Es wird ein potentiell Vorkommen von typischen Brutvogelarten des Siedlungsraumes, die wenig störungsempfindlich sind, angenommen. Es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG festgesetzt.

7. Hochwasserschutz

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee für den Bereich Boltenhagen beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN ist eine Be-

einträchtigung durch Hochwasserereignisse (Sturmfluten oder Versagen der Küstenschutzanlagen) und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen ist. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

8. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Bauliche Anlagen des Bebauungsplanes liegen gemäß § 29 NatSchAG M-V innerhalb des 150 m – Küsten- und Gewässerschutzstreifens.

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

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

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den.....

Der Bürgermeister