

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Bolte/16/10547		
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich	Datum: 08.06.2016	
		Verfasser: Carola Mertins		
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee - Billigung des Vorentwurfes -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers auf der westlichen Teilfläche des "Alten Sportplatzes" ein Senioren-Pflegeheim zu errichten.

Um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Senioren-Pflegeheimes zu schaffen, ist unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 21. April 2016 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt am 25. Mai 2016.

Das Aufstellungsverfahren ist im Regelverfahren zweistufig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bearbeitet.

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Vorhabens. Über die Vorhabenflächen hinaus sind keine Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Die verkehrliche Anbindung an das Verkehrsnetz (Ostseeallee) ist nur über die Straße zum Reit- und Fahrhof vorgesehen. Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2c "Reitstall" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im weiteren Aufstellungsverfahren sind insbesondere

- die Nachbarschaft zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und seiner Zufahrt,
 - die Nähe zur Reit- und Fahrhof,
 - und der Verkehr auf der Ostseeallee,
 - Auswirkungen des Senioren-Pflegeheimes auf die Umgebung,
 - die Belange des Baumschutzes,
 - die Belange der Forst,
- auf mögliche Konflikte zu untersuchen. Ggf. auftretende Konflikte sind zu bewältigen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten durch die Ostseeallee,
 - im Südosten durch den östlichen Teilbereich des "Alten Sportplatzes",
 - im Südwesten durch den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
 - im Nordwesten durch die Zufahrt von der Ostseeallee zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und zum Reit- und Fahrhof.
2. Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.
3. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
6. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

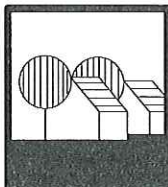
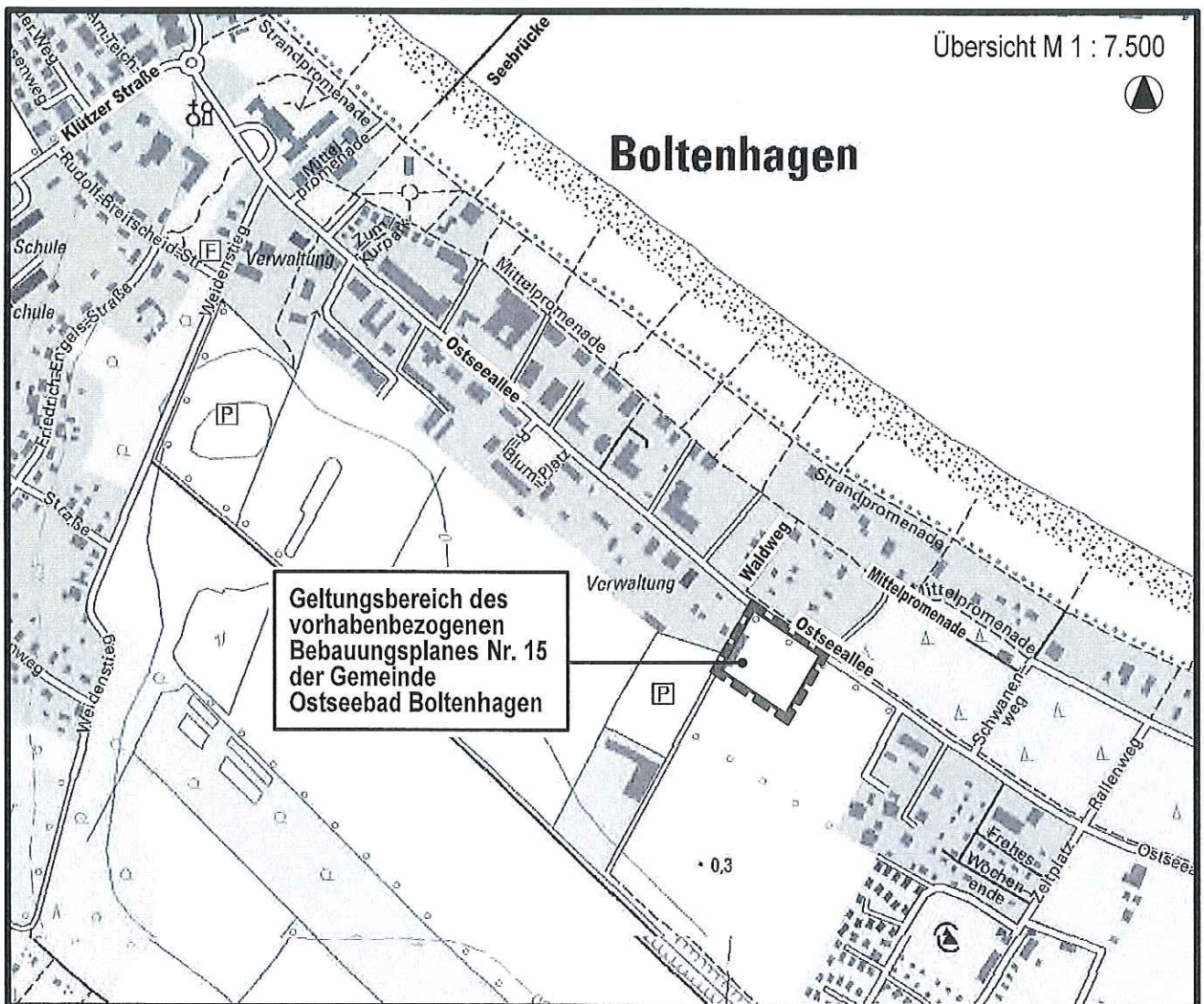
Vorentwurf des Bebauungsplanes

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES" IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE



Planungsbüro Mahnel

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

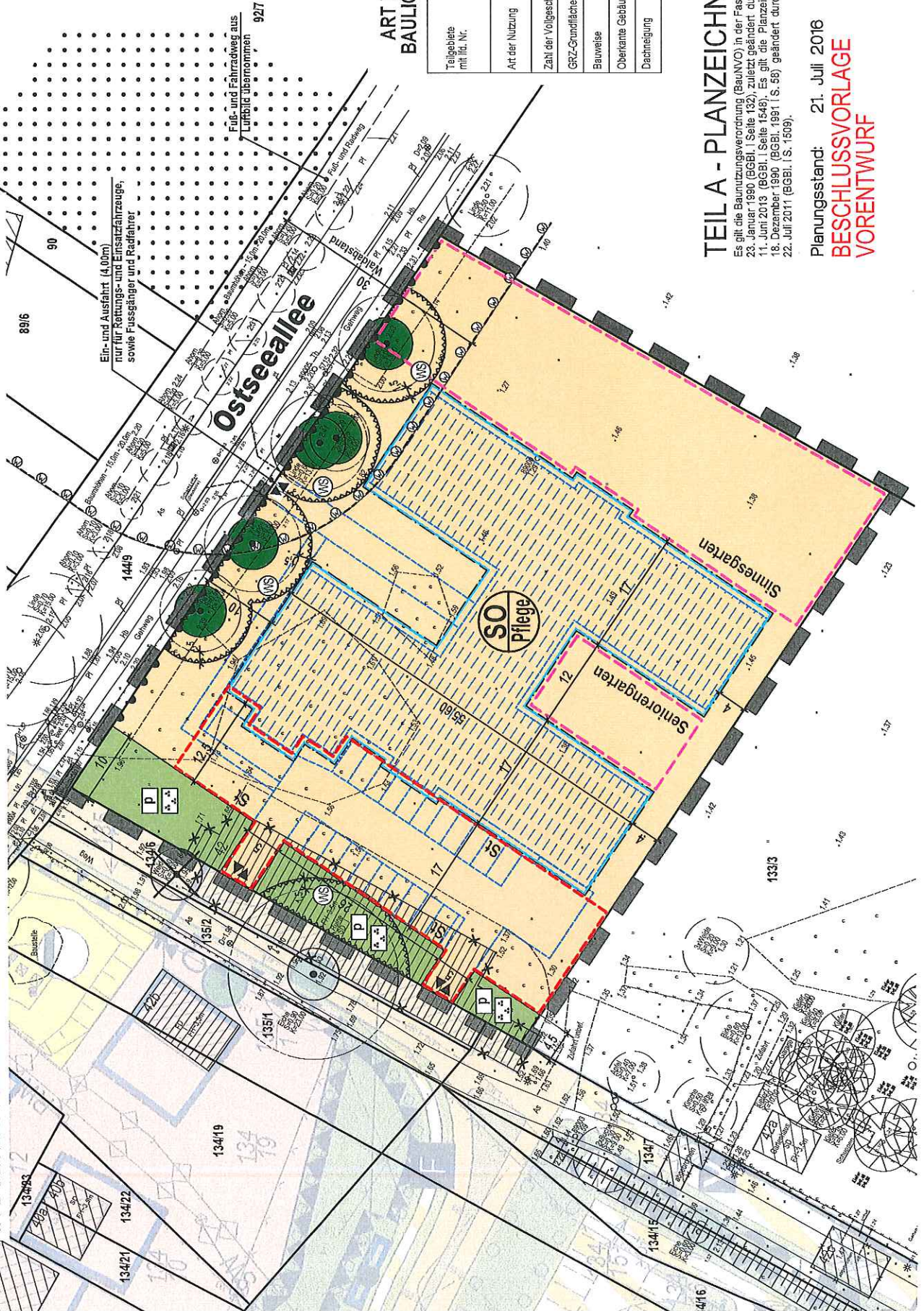
Planungsstand: 21. Juli 2016

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

**SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES"
IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE**



M 1 : 500



**ART UND MAß DER
BAULICHEN NUTZUNG**

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO Pflege
Art der Nutzung	SO - Sonstiges Sondergebiete gem. §11 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	III
GRZ-Grundflächenzahl	0,4
Bauweise	a
Oberkante Gebäude	OK _{max} 10,00m
Dachneigung	DN ≤ 10°








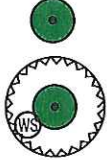




TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1909).

Planungsstand: 21. Juli 2016
**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

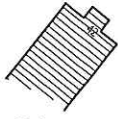
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Sonstige Sondergebiete - Senioren-Pflegeheim	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 11 BauNVO
0,4 OK _{max} 10,00m III	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4 Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt Zahl der Vollgeschosse	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
a 	BAUWEISE abweichende Bauweise Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Ein- und Ausfahrt	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
  	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche private Grünfläche Parkanlage	Par. 9 (1) 15 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN Erhaltungsgebot für Bäume Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe+1,50 m)	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
   	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - St = Stellplätze Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Seniorengarten Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Sinnesgarten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	Par. 9 (1) 4 BauGB Par. 9 (1) 9 BauGB Par. 9 (1) 9 BauGB Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

133/3

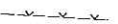


Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude



vorhandener Baum / Hecke



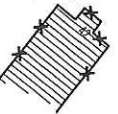
vorhandener Zaun

2,39

Höhenangabe in Meter ü DHHN92



Bemaßung in Metern



künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Waldabstand 30m,
(gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

$DN \leq 10^\circ$

Dachneigung (DN) kleiner / gleich 10°

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im am erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 ist durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der

Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den
(Stempel)
Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

13. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 und die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

SATZUNG

**ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD
BOLTENHAGEN FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN
SPORTPLATZES" IN BOLTENHAGEN
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES" IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Senioren-Pflegeheim dient der Unterbringung eines Senioren-Pflegeheimes mit ca. 90 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Senioren-Pflegeheim sind zulässig:

- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Senioren, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsraum, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapieküche,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

Weiterhin wird gemäß §12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl:

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

2.2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt wird festgelegt:

- Oberkante des Gebäudes: höchster Punkt des Gebäudes (Attika bei Flachdächern) und Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand (bei flach geneigten Dächern ohne Attika). Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen ist bis höchstens 1,50 m zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

2.2.3 Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 1,00 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen insgesamt um bis zu 90 m² überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Ostseeallee" in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, zu messen in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangeltungsbereich gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

4. **Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebengebäude sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche ("Ostseeallee") zulässig.

4.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet Senioren-Pflegeheim sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

5. **Besonderer Nutzungszweck von Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche "Seniorengarten" sind zulässig:

- Bänke, Pavillons, Sonnenschutzanlagen,
- Anpflanzungen,
- Wege.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche "Sinnesgarten" sind zulässig:

- Sitzbänke, Pavillons, Sonnenschutzanlagen,
- Anpflanzungen,
- Hochbeete,
- Wege.

II. GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

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

- 1.1 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig mit Rasenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter II.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen.

2. Flächen zum Schutz für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Eingriffe im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind interne bzw. externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Geeignete Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens festgelegt.

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind heimische und standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).

Sträucher: Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*).

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

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

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

- Die Festsetzungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf getroffen bzw. präzisiert. Ohnehin ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag und der Vorhaben- und Erschließungsvertrag beizufügen, in welche entsprechende Regelungen aufgenommen werden können. -

1. Dächer

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Senioren-Pflegeheim sind die Dächer auszubilden als
- Flachdächer,
 - flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung.

- 1.2 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Senioren-Pflegeheim sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig.

3. Fassaden

- Die Festsetzungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf getroffen. -

4. Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur an Gebäuden (auf Dächern/ an Fassaden) zulässig.
Solaranlagen, die nicht an Gebäuden angebracht werden (gebäudeunabhängige Solaranlagen), sind unzulässig.

5. Einfriedungen

- Die Festsetzungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf getroffen. -

6. Plätze für Abfallbehälter sowie unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

- 6.1 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und Verkehrsfläche ("Ostseeallee") zulässig.
- 6.2 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Begrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

- 6.3 Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Flächen genutzt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

7. Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt wird.

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.

2. 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.

3. 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

4. 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.

5. 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.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebietes "Küstengebiet West" gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

7. Artenschutzrechtliche Belange

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

8. Gehölzschutzmaßnahmen

- 8.1 Alle Handlungen, die zur Zerstörung Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung teilversiegelter Fußwege sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) sind unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

- 8.2 Alle Handlungen, die zur Zerstörung Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

9. **Waldabstand**

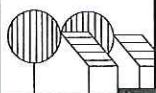
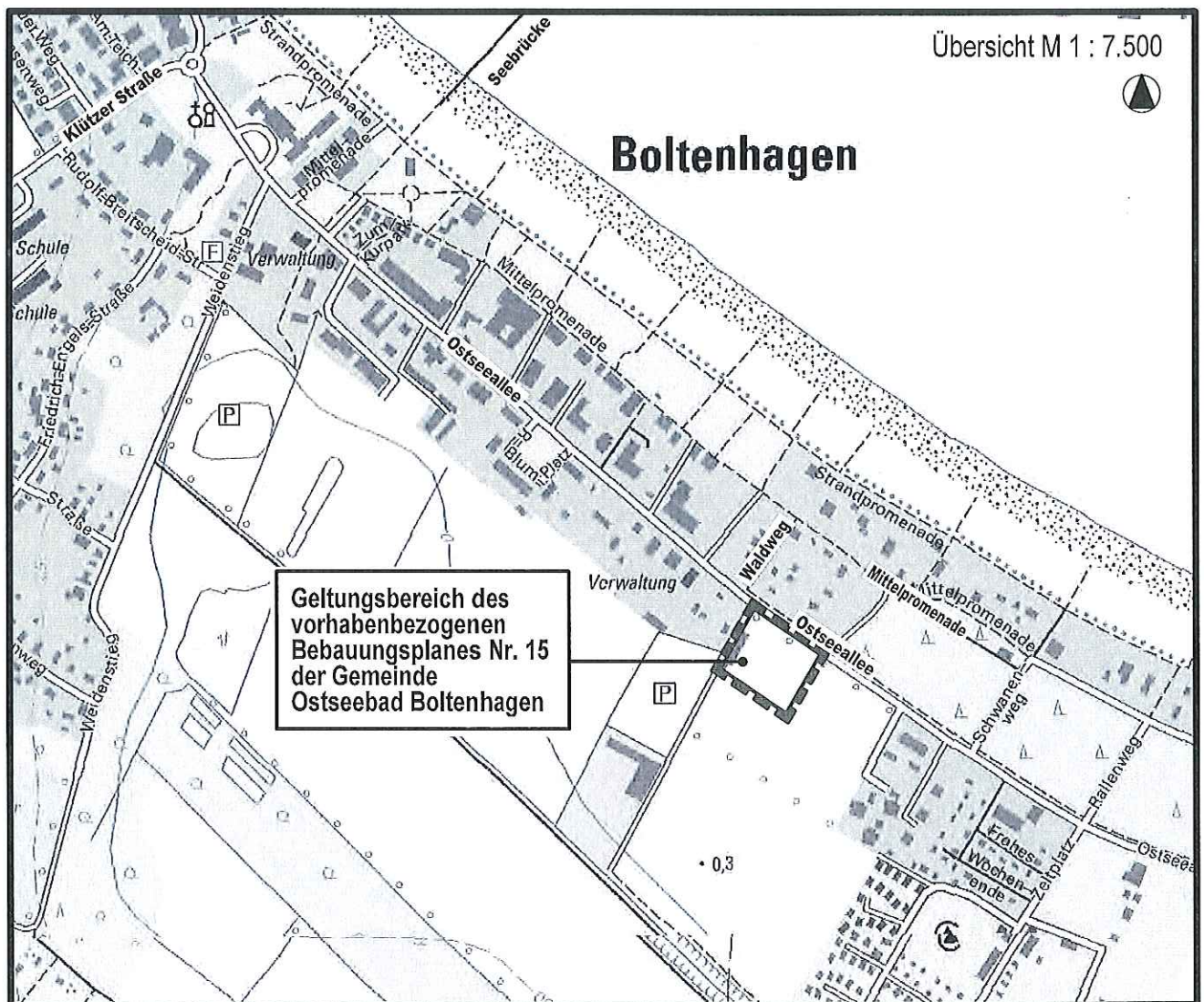
Nach Mitteilung des Forstamtes ist die nördliche Kante des Fahrradweges (Ostseeallee) als Waldgrenze zu berücksichtigen. Hiernach liegt der nordöstliche Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30m (§ 20 LWaldG M-V). Nach Ansicht der Gemeinde ist die an der Ostseeallee vorhandene Bebauung als prägend zu Grunde zu legen (Abstand Bebauungskante ca. 20m - 25m von dem Küstenwald), so dass der prägende Waldabstand durch die vorliegende Planung berücksichtigt wird.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES" IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 21. Juli 2016

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Bestand	3
1.1 Innerhalb des Plangebietes	3
1.2 Außerhalb des Plangebietes	3
1.3 Naturräumlicher Bestand	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3. Planungsziele	6
4. Bestandteile des Bebauungsplanes	8
5. Rechtsgrundlagen	9
6. Flächenbilanz	10
TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	11
1. Anlass und Aufgabenstellung	11
2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	11
3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	11
4. Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	11
5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	11
5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	11
5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	11
5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	11
6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	11

8.	Zusätzliche Angaben	11
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	11
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	11
9.	Zusammenfassung - Umweltbericht	12
TEIL 3 Ausfertigung		13
10.	Beschluss über die Begründung	13
11.	Arbeitsvermerke	13

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bestand

1.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Ostseeallee.

Die Höhenlage des Geländes fällt in südöstliche Richtung leicht ab. Das Gelände liegt etwas tiefer als die Ostseeallee.

Der Plangeltungsbereich liegt auf dem nordwestlichen Teilbereich des "Alten Sportplatzes", der sich im Wesentlichen als Wiesenfläche mit einigen Gehölzen darstellt (siehe dazu auch "Naturräumlicher Bestand").

Auf der westlichen Grundstücksgrenze ist ein langgestrecktes eingeschossiges Gebäude mit flach geneigtem Satteldach zu finden. Das Gebäude liegt teilweise auch auf dem benachbarten Flurstück 134/6. Die Nutzung ist aufgegeben worden.

1.2 Außerhalb des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes grenzt die Ostseeallee an, welche als Hauptverkehrsachse im Ort dient. Die Ostseeallee ist auf der Südseite mit einem straßenbegleitenden Parkstreifen und Gehweg ausgebaut, auf der Nordseite mit einem Geh- und Radweg, der von der Fahrbahn durch eine Baumreihe getrennt ist.

Nördlich der Ostseeallee befindet sich kleinteilige Bebauung, die in eine waldähnliche Struktur eingebettet wurde. Nach Auskunft des Forstamtes sind diese Flächen nicht als Wald i.S. des Landeswaldgesetzes M-V einzuschätzen. Östlich an diese Flächen (nördlich der Ostseeallee) anschließend, erstreckt sich innerörtlich der Küstenwald (ab einschl. Flurstück 92/7). Nach Mitteilung des Forstamtes ist als südliche Waldgrenze die nördliche Kante des Fahrradweges zu betrachten.

Östlich des Plangebietes erstreckt sich der östliche Teil des "Alten Sportplatzes". Dem folgt die Bebauung der Ostseeallee 48, ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach, errichtet im Jahr 1972 als Haus "Freundschaft". Heute wird hier ein Hotel geführt.

Der Küstenwald erstreckt sich noch weiter in östliche Richtung. Südlich der Ostseeallee ist dem gegenüber Bebauung zu finden, welche sich in ca. 20m - 25m von dem Küstenwald befindet, wie das Hotel (Ostseeallee 48) und die Bebauung ab der Ostseeallee 60 und weitere (Bebauungsplan Nr. 9).

Südlich des Plangebietes erstreckt sich der südliche Teil des "Alten Sportplatzes".

Westlich und südwestlich des Plangebietes schließt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2c an. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Zufahrt zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof.

In östlicher Richtung ist die Zulässigkeit der Bebauung über den Bebauungsplan Nr. 2c geregelt.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz vorgenommen werden kann.

1.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich südlich der Straße „Ostseeallee“ in Boltenhagen zwischen dem Weg zur Reithalle und dem Hotel „Haus Boltenhagen“ und ist etwa 290 m von der Ostseeküste (Boltenhagenbucht) entfernt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ortstraße „Ostseeallee“. In nördlicher Richtung daran anschließend befindet sich ein Küstenwald aus Kiefern und Eichen.

Östlich und südlich wird das Plangebiet von der Grünfläche eines brachliegenden Sportplatzes begrenzt. In östlicher Richtung wird diese Brachfläche von einer Wohnbebauung, in südlicher Richtung durch eine Baumreihe aus Pappeln und in südwestlicher Richtung durch einen Gehölzbestand begrenzt. In diesem Gehölzbestand haben sich angrenzend an die Brachfläche Siedlungsgebüsche, die vorwiegend aus Himbeeren, Brombeeren, Rosen und Weißdorne gebildet werden und ein Siedlungsgehölz, welches von Kiefern und Eichen dominiert wird, entwickelt. Im Westen grenzt die Zufahrt zur Reithalle mit anschließender Wohnbebauung und einem Parkplatz an das Plangebiet an.

Das Plangebiet umfasst vorwiegend Flächen eines ehemaligen Sportplatzes. Der Sportplatz wird nicht mehr genutzt. Es hat sich eine von Gräsern dominierende Vegetation entwickelt, die von einigen Stauden durchsetzt ist. Anzeichen einer beginnenden Sukzession ist durch vereinzelt Aufkommen von jungen Eichen erkennbar. Aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung als Sportplatz wird diese Grünfläche dem Biotoptyp nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) zugeordnet. Innerhalb dieser Grünfläche haben sich im nordwestlichen Bereich ein kleines (ca. 45 m²) und ein großes Sanddorngebüsch (ca. 300 m²) entwickelt, die durch die Ausläuferbildung des Sanddorns allmählich zusammenwachsen. Daher werden diese Sanddorngebüsche als ein zusammenhängendes Biotop angesehen und dem Biotoptyp Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT) zugeordnet. Naturnahe Gebüsche mit einer Mindestgröße von 100 m² sind gesetzlich geschützt. Demnach ist das Sanddorngebüsch gemäß § 20 NatSchAG M-V ein gesetzlich geschütztes Biotop.

„Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung [...] führen können, sind unzulässig“ (§ 20 (1) NatSchAG M-V). „Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist“ (§ 20 (2) NatSchAG M-V). Gemäß § 20 (2) NatSchAG M-V ist bei Bedarf ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopes an die untere Naturschutzbehörde zu stellen, in dem der Eingriff begründet wird.

Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 (3) NatSchAG M-V).

Aufgrund der Größe und des dichten Bewuchses des Sanddorngebüsches kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieses Gebüsch als Brut- und Lebensraum für Vögel dient.

Am nördlichen Plangebietsrand erstreckt sich eine ältere Strauchhecke mit einzelnen Überhältern (eine Birke, drei Linden, zwei Stiel-Eichen), die von Hainbuchen dominiert wird. Aufgrund der Siedlungslage wird die Hecke als Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) aufgenommen. Die Überhälter weisen alle, bis auf die Stiel-Eiche, Stammumfänge von > 100 cm auf. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Stiel-Eichen weisen eine einseitige Krone auf und sind tief beastet. Beide besitzen je einen Stammumfang von 94 cm. Gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Baumschutzsatzung) vom 27.08.2001 sind Eichen ab einem Stammumfang von 30 cm geschützt.

„Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten“ (§ 18 (2) NatSchAG M-V). „Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen“ (§ 18 (3) NatSchAG M-V).

Gemäß § 18 (2) NatSchAG M-V ist bei Bedarf ein Antrag auf Rodung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen, in dem der Eingriff begründet wird.

Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 (3) NatSchAG M-V).

Die Sanddorngebüsche und die straßenparallele Hecke mit Überhältern bieten aufgrund ihrer Größe und ihres Alters sowohl Brut- und Lebensräume v.a. für Vögel. Die Hecke dient zugleich als Lärm- und Sichtschutz. Daher sollten diese Biotope erhalten bleiben und in die Planung mit einbezogen werden.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein zum Teil verfallenes Gebäude, welches dem Biotoptyp Brachfläche der Siedlungsgebiete (OBS) zugeordnet wird. An der nördlichen und östlichen Seite haben sich einzelne Gehölze (PWY), vorwiegend Eschen-Ahorne, etabliert. Im Alter werden Eschen-Ahorne in der Krone brüchig und sind damit windbruchgefährdet. Vom Bundesamt für Naturschutz wird der Eschen-Ahorn als invasive Art eingestuft. Demnach werden die Eschen-Ahorne nicht als erhaltenswert angesehen. Dennoch ist der nördlich des leerstehenden Gebäudes wachsende Eschen-Ahorn gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützt und bei Rodung ist ein Ausgleich entsprechend der Baumschutzsatzung zu erbringen.

An der Zufahrt zur Reithalle befindet sich westlich des leerstehenden Gebäudes eine Stiel-Eiche. Sie besitzt einen Stammumfang von 283 cm und weist nur einzelne trockene Äste auf. Aufgrund ihres Stammumfangs ist die Stiel-Eiche gemäß § 18 NatSchAG M-V ein gesetzlich geschützter Baum. Die Stiel-Eiche ist nicht direkt vom Eingriff betroffen, jedoch liegt ihr Wurzelschutzbereich (1,5 m zuzüglich Kronentraufe) zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereiches. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die Stiel-Eiche erhalten bleiben. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Baumes bietet er vielen Vögeln und Insekten einen Nahrungs- und Lebensraum. Der Abriss des leerstehenden Gebäudes sollte die Standsicherheit der Stiel-Eiche nicht beeinträchtigen. Stiel-Eichen bilden ein tiefreichendes Wurzelsystem (Abbildung 1).

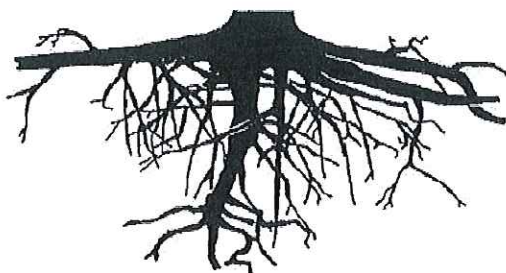


Abbildung 1: Typische Silhouette eines ungehindert entwickelten Wurzelsystems der Stiel-Eiche (*Quercus robur*) (Quelle: Polomski, J. & Kuhn, N. (2001). Wurzelhabitus und Standfestigkeit der Waldbäume. Forstw. Cbl., 120, Seite 303 – 317)

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte bereits am 27. April 2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 südlich der Ostseeallee im Bereich des "Alten Sportplatzes" bis zum A-Graben gefasst und bekannt gegeben. Hierzu sh. nachfolgender Abschnitt "Planungsziele". Hieraus resultieren noch keine planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung.

Die Fläche des Geltungsbereiches und die östlich benachbarte Fläche ("Alter Sportplatz") sind selbst nicht durch bauliche Anlagen geprägt. Die Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers Boltenhagens.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist diese Fläche als sonstiges Sondergebiet SO Sport/Freizeit gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit dem geplanten Vorhaben ist somit nicht gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren vorgenommen.

3. Planungsziele

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Planungsziel mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 am 21. April 2016 formuliert.

Das Planungsziel bestehen in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Neubau eines Senioren-Pflegeheimes, zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mit 90 Plätzen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte bereits am 27. April 2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 südlich der Ostseeallee im Bereich des "Alten Sportplatzes" bis zum A-Graben gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich in der Ostseezeitung (OZ) und in den Lübecker Nachrichten (LN) jeweils am 26. Mai 2000 bekannt gemacht. Das damalige Planziel bestand in der Neuordnung des gesamten Areals zu einem Sport-, Freizeit- und Erholungsstandort und in der Entwicklung eines Hotelstandortes entlang der Ostseeallee im Zusammenhang mit der Entwicklung und Aufwertung der landschaftlichen Freiräume (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 27. April 2000).

Die Weiterführung dieses Aufstellungsverfahrens ist nicht vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde für den Teilbereich für die nordwestliche Teilfläche neu gefasst (siehe vorhergehender Absatz).

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers auf der westlichen Teilfläche des "Alten Sportplatzes" ein Senioren-Pflegeheim zu errichten. Es handelt sich nicht um ein Altenwohnheim oder Altenheim. Konkrete Planungsvorstellungen liegen bereits vor. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Boltenhagen in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2015 beschlossen, dem Vorhaben insbesondere der Architektur grundsätzlich zuzustimmen. Die Bereitschaft des Vorhabenträgers zum Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB besteht.

Um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Senioren-Pflegeheimes zu schaffen, ist unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der größte Teil des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des Planungsziels als sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Außenanlagen des Pflegeheimes sollen entsprechend der Nutzung des Pflegeheimes gestaltet werden. Dazu ist die Fläche östlich des zu errichtenden Pflegeheimes als Gartenanlage mit therapeutischem Anspruch für demenzkranke Senioren als sogenannter "Sinnesgarten" zu gestalten. Es sind entsprechende Anlagen und Bepflanzungen vorzusehen. Innerhalb dieser Fläche sind Sitzbänke, Pavillons, Sonnenschutzanlagen, Hochbeete, Wege aus verschiedenen Materialien und Anpflanzungen vorzusehen, die die verschiedenen Sinne anregen und Orientierung bieten.

Weiterhin sollen die Außenanlagen für die Bewohner und ihre Gäste Aufenthaltsqualität bieten.

Die vorbeschriebenen Flächen werden im Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen wie folgt festgesetzt: Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Damit ist die Möglichkeit gegeben, die Flächen für den Seniorengarten bzw. den Sinnesgarten nur für diese Nutzungen/ Zwecke vorzusehen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung eines Antrages eines Vorhabenträgers zur Entwicklung eines Pflegeheimes mit den entsprechenden Anlagen begonnen. Es ist das Ziel der Gemeinde die entsprechende Gestaltung der Außenanlagen des Pflegeheimes zu sichern. Damit macht die Gemeinde von ihrer planungsrechtlichen Möglichkeit Gebrauch, neben der Art der Nutzung auf den besonderen Nutzungszweck, der hier ausdrücklich aus städtebaulicher Sicht gewünscht ist, hinzuweisen und diesen festzusetzen. Die Gemeinde hat die Verankerung als Festsetzung in der Sitzung des Bauausschusses am 21. Juni 2016 ausdrücklich gewünscht.

Es wird deutlich gemacht, dass ein konkreter privater Nutzungszweck Gegenstand der Festsetzung ist.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sichert hiermit den Standort für die vorgenannte Nutzungen, welche durch einen privaten Träger realisiert werden sollen. Da die Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes realisierbar sind, aber ohne weitergehende Festsetzung hier auch andere Ausgestaltungen möglich wären, wird der besondere Nutzungszweck von Flächen festgesetzt.

Die Festsetzung wird als unselbstständige Festsetzung in Überlagerung mit dem Sondergebiet getroffen.

Die Gemeinde möchte die besondere Qualität des Pflegeheimes an diesem Standort innerhalb des Gemeindegebietes sichern. Es liegt somit im öffentlichen Interesse, diese Nutzungen in dieser Lage zu realisieren.

Auf die Anwendung des § 40 BauGB wird hingewiesen. Hiernach ist der Eigentümer zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen, wenn im Bebauungsplan eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt wird. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes dürfte hiervon jedoch nicht auszugehen sein, da der Vorhabenträger ein städtebauliches Konzept mit den vorgenannten Nutzungen im Plangebiet anstrebt. Gegebenenfalls zu betrachtende Entschädigungsansprüche werden somit ausgeräumt.

Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wählt diese Festsetzung, um das Planungsziel in Kombination mit weiteren Festsetzungen zu erreichen. In diesem Zusammenhang wird auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim verwiesen.

Weiterhin kommt die Aufnahme entsprechender diesbezüglicher Vereinbarungen in den Durchführungsvertrag in Betracht oder die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Aufstellungsverfahren sind insbesondere

- die Nachbarschaft zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und seiner Zufahrt,
 - die Nähe zur Reit- und Fahrhof,
 - und der Verkehr auf der Ostseeallee,
 - Auswirkungen des Senioren-pflegeheimes auf die Umgebung,
 - die Belange des Baumschutzes,
 - die Belange der Forst,
- auf mögliche Konflikte zu untersuchen. Ggf. auftretende Konflikte sind zu bewältigen.

Die verkehrliche Anbindung an das Verkehrsnetz (Ostseeallee) ist nur über die Straße zum Reit- und Fahrhof vorgesehen. Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2c "Reitstall" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Anbindung mit Ein-/ Ausfahrten ist ggf. nur für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge vorgesehen.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30m (siehe Planzeichnung). Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) berücksichtigen den Wurzelschutzbereich auf Grund der Gehölze an der Ostseeallee. Damit bleibt die Bebauung bereits hinter der geprägten Kante der Bebauung südlich der Ostseeallee zurück (siehe "Bestand/ Außerhalb des Plangebietes". Die an der Ostseeallee vorhandene Bebauung wird als prägend zu Grunde (Abstand Bauungskante ca. 20m - 25m von dem Küstenwald) gelegt, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass dies entsprechend bei der Beurteilung des zuständigen Forstamtes im Hinblick auf den Waldabstand berücksichtigt wird.

4. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan,
- und örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes je nach Planungsstand dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht ist entsprechend dem Stand des Verfahrens Bestandteil der Begründung.

Im Aufstellungsverfahren sind insbesondere

- die Nachbarschaft zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und seiner Zufahrt,
 - die Nähe zum Reit- und Fahrhof,
 - und der Verkehr auf der Ostseeallee,
 - Auswirkungen des Senioren-Pflegeheimes auf die Umgebung,
- auf mögliche Konflikte zu untersuchen. Dies erfolgt im weiteren Verfahren zum Entwurf.

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Vorhabens. Über die Vorhabenflächen hinaus sind keine Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

5. Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren nach dem BauGB aufgestellt. Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,62 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m²	
Baugebiete		5.812
Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim	5.812	
Grünflächen		436
Parkanlage, priv.	436	
Flächen für Stellplätze		958*
Umgrenzung der Fläche für Stellplätze	958*	
Fläche des Geltungsbereiches		6.248 m² ≈ 0,62 ha

* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt.

Die Baugrenze umschließt eine Fläche von 2.162 m².

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem hier betrachteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 soll die Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes planungsrechtlich ermöglicht werden. Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargelegt.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die Prüfung der Umweltbelange (Umweltbericht) ist für den Entwurf mit folgendem Inhaltsverzeichnis vorgesehen:

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

9. **Zusammenfassung - Umweltbericht**

TEIL 3 Ausfertigung

10. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wurde am in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

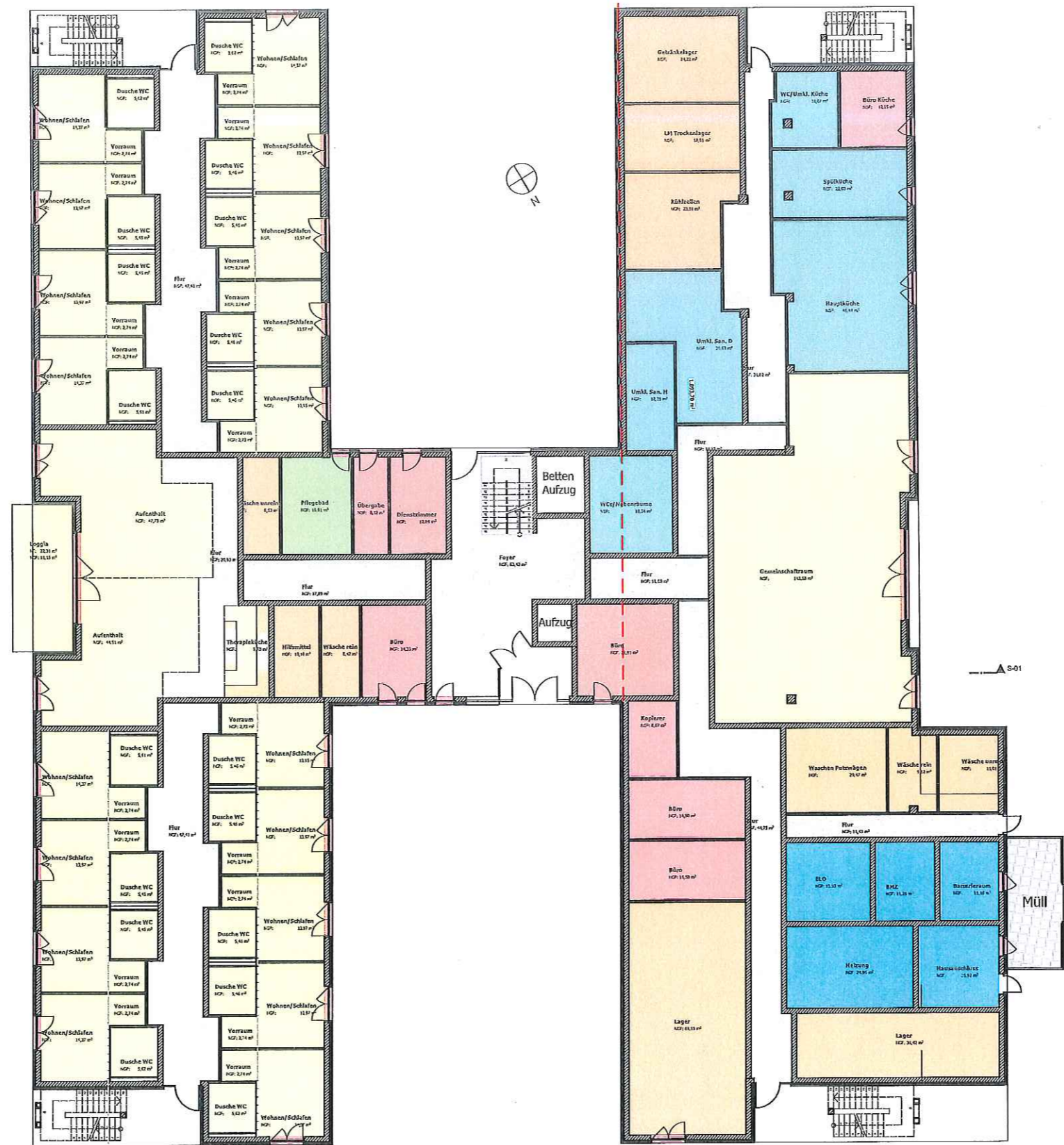
.....
Ch. Schmiedeberg
Bürgermeister
Ostseebad Boltenhagen

11. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

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

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) erfolgt die Ergänzung der Begründung zu den Teilen I und II, bspw. auch zu einzelnen Festsetzungen oder den Anforderungen der Ver- und Entsorgung.



0.
-

Erdgeschoss
1:250



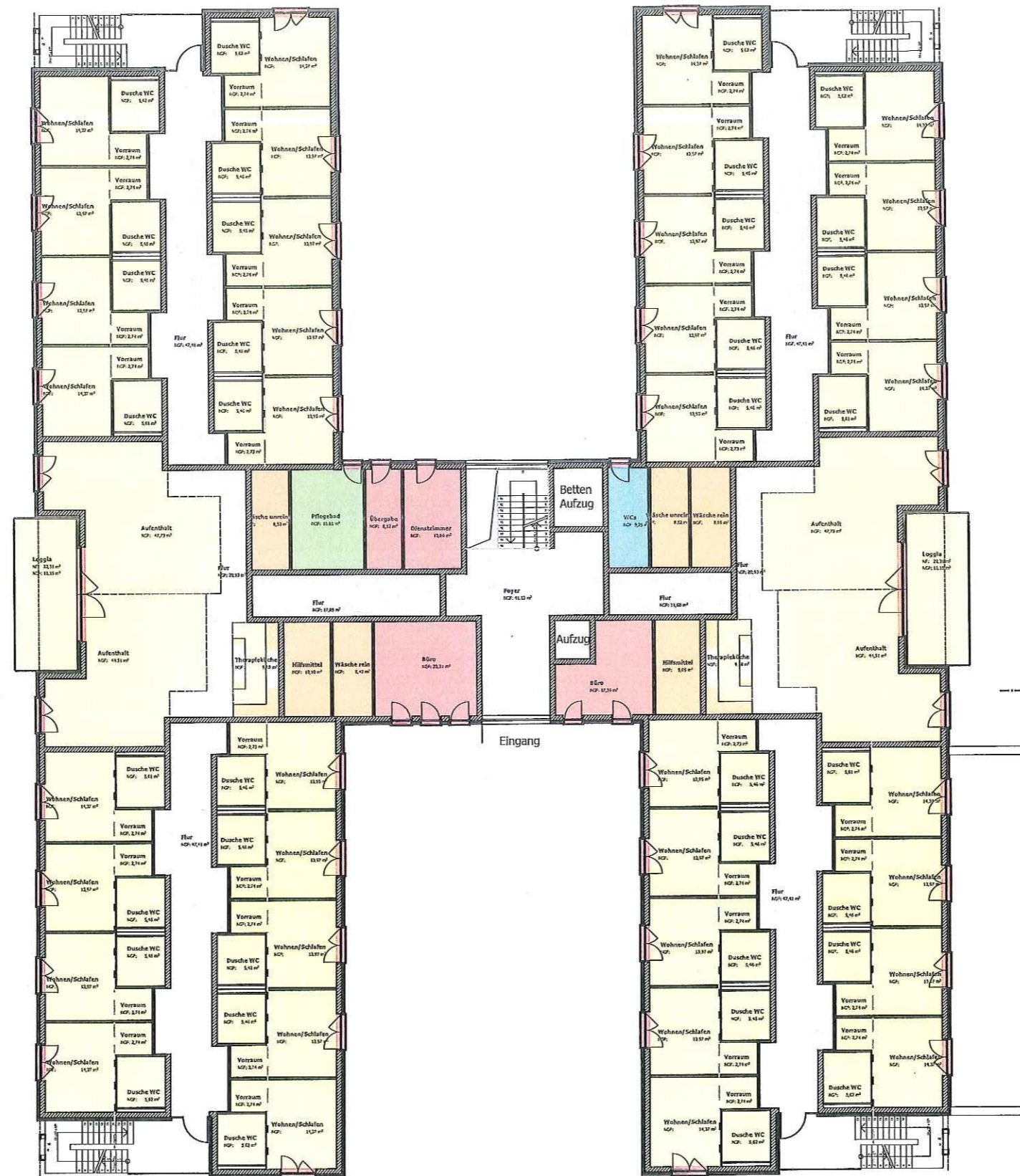
Neubau Senioren-Pflegeheim Boltenhagen mit 90 Plätzen

Erdgeschoss - M=1:250 - Donnerstag, 5. November 2015

mrs-plan architekturbüro - matthias r. schmitt

matthias r. schmitt
dipl.-Ing. (FH) & architekt
schweinfurterstraße 133
97464 niederwerrn

tel.: 09721/4759864
fax: 0941/599210489
mobil: 0171/6724091
e-mail: mrs@mrs-plan.de



1.

1. Obergeschoss
1:250



Neubau Senioren-Pflegeheim Boltenhagen mit 90 Plätzen
1. Obergeschoss - M=1:250 - Donnerstag, 5. November 2015

mrs-plan architekturbüro - matthias r. schmitt
matthias r. schmitt
dipl.ing.(fh) & architekt
schweinfurter straße 133
97464 niederverm
tel.: 09721/4759864
fax: 0941/599210489
mobil: 0171/6724091
e-mail: mrs@mrs-plan.de



2.
-

2. Obergeschoss
1:250

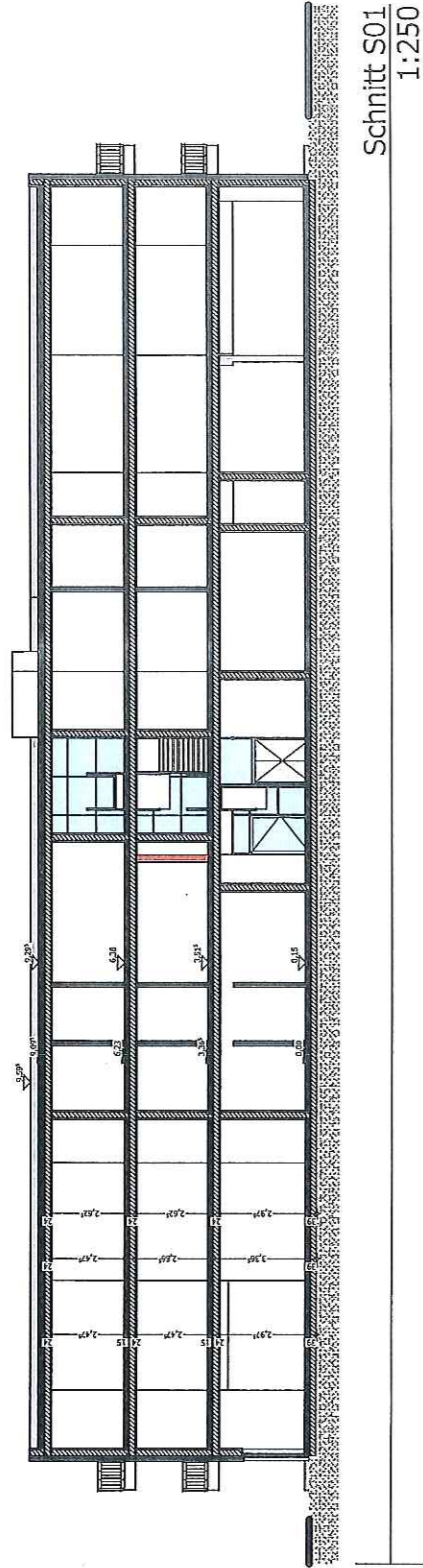


Neubau Senioren-Pflegeheim Boltenhagen mit 90 Plätzen
2. Obergeschoss - M=1:250 - Donnerstag, 5. November 2015

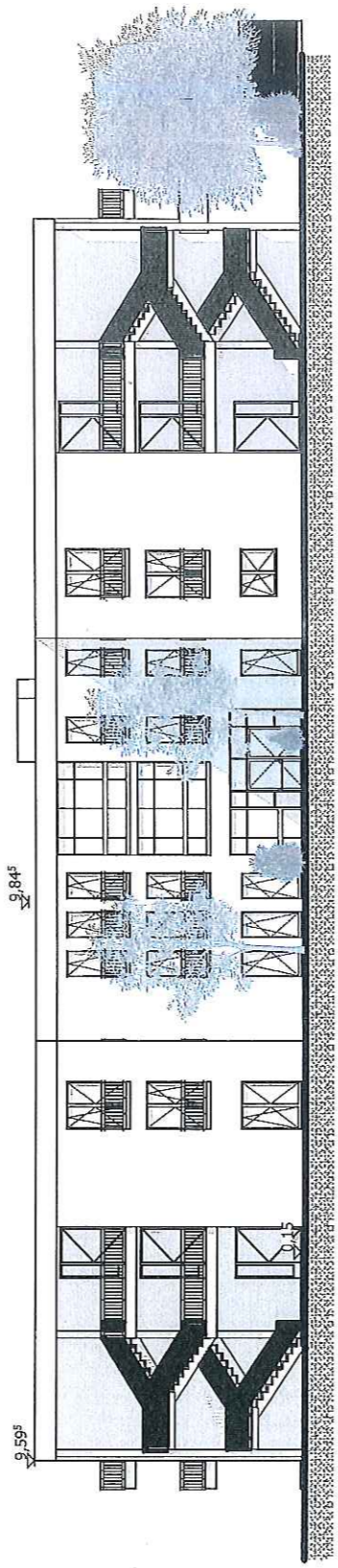
mrs-plan
architekturbüro - matthias r. schmitt

matthias r. schmitt
dipl.-ing. (fb) & architekt
schweinfurter str. 133
97464 niederwerrn

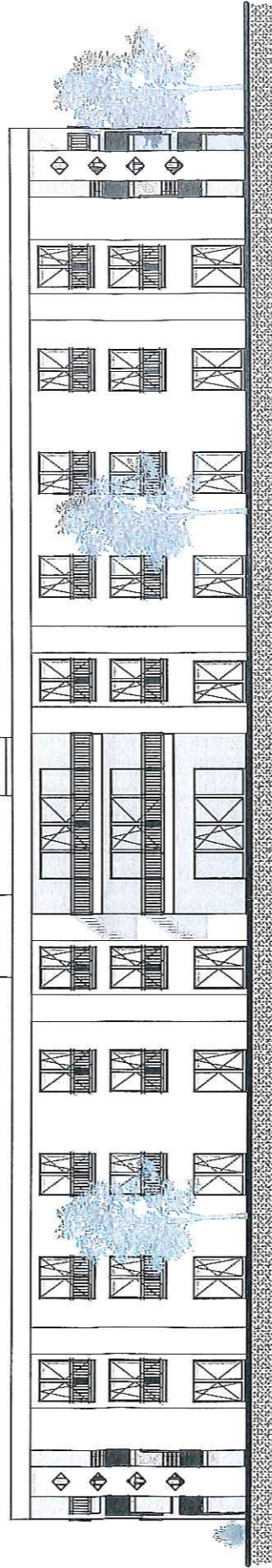
tel.: 09721/4759864
fax: 0941/599210489
mobil: 0171/6724091
e-mail: mrs@mrs-plan.de



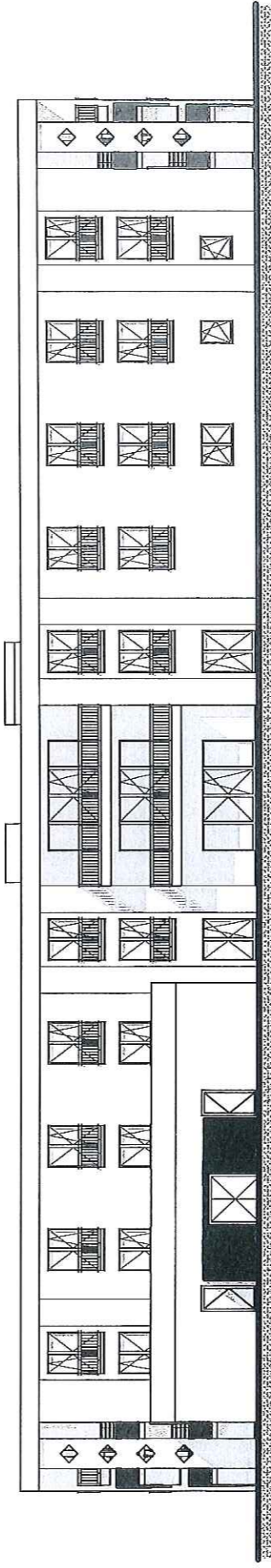
Schnitt S01
1:250



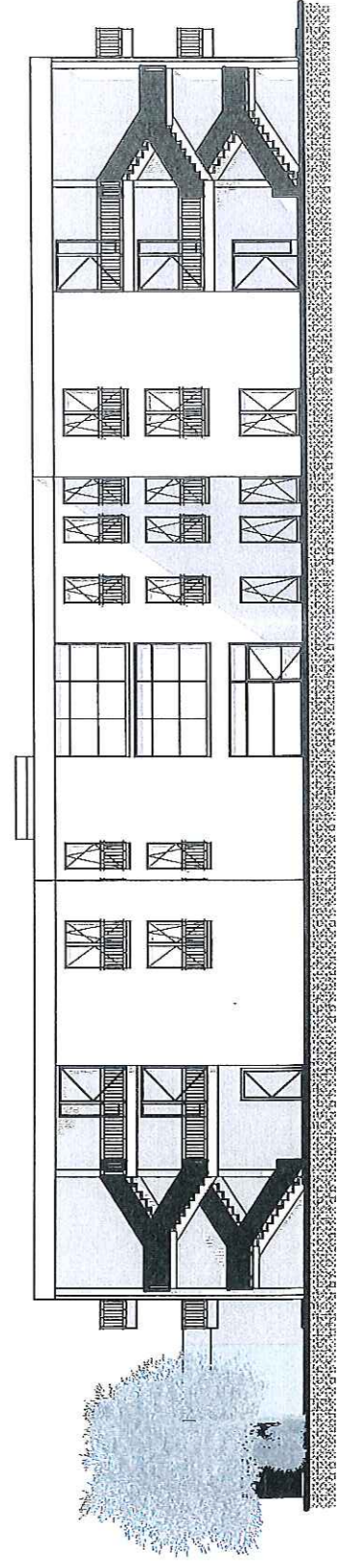
Ansicht Nord Osten Eingang
1:250



Ansicht Süd Osten
1:250



Ansicht Nord-Westen
1:250



Ansicht Süd Westen
1:250



Die Bauprofis

Neubau Senioren-Pflegeheim Boltenhagen mit 90 Plätzen
Schnitt - Ansichten - M= - Donnerstag, 5. November 2015

mrs-plan architekturbüro - matthias r. schmitt
matthias r. schmitt
dipl.ing. (ft) & architekt
schweinfurter str. 133
97464 niederwerrn
tel.: 09721/4759864
fax: 0941/599210489
mobil: 0171/6724091
e-mail: mrs@mrs-plan.de