

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/16/11026</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 24.11.2016 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Adventure-Park"</b> <b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 09.06.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung "Adventure-Golfanlage" beschlossen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Adventure-Golfanlage im Bereich der vorhandenen alten Minigolfanlage an der Mittelpromenade in Boltenhagen zu schaffen.

Im Zuge der erfolgten Konkretisierung des Konzeptes (Einfügung des Freiluftkinos) soll die Gebietsbezeichnung in "Adventure-Park" geändert werden.

Auf Grundlage der erstellten Konzeption für die Adventure-Golfanlage sowie des Freiluft-Kinos (Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet. Dieser sieht innerhalb des Plangebietes die Festsetzung eines in sich differenzierten Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO vor. Mit der Differenzierung des Sondergebietes wird die bauliche Nutzung im Plangebiet gemäß des vorliegenden Nutzungskonzeptes gegliedert.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss zu fassen, sowie 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. 16 und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Gemeinde beschließt, das weitere Planverfahren unter der Gebietsbezeichnung "Adventure-Park" fortzuführen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 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 Öff-

fentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

4. 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.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

**Anlagen:**

Entwurfsunterlagen mit Begründung

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung



Teil A - Planzeichnung  
M 1:500



Stadt- und Regionalplanung  
 Partnerschaftsgesellschaft  
 Dipl.-Ing.  
 Martin Hörmann  
 Dipl. Geogr.  
 Lothar Fritzsche  
 Ritzestraße 176  
 02525  
 Tel. 0381 4750400  
 Fax 0381 4750409  
 www.stp-usmer.de, info@stpausmer.de

**SATZUNG DER GEMEINDE  
 OSTSEEBAD BOLTENHAGEN**  
 über den vorhabenbezogenen  
 Bebauungsplan Nr. 16 „Adventure - Park“

gelegen zwischen Strand- und Mittelpromenade, begrenzt im Nordwesten  
 sowie Südosten durch Grünflächen, umfassend die Flurstücke 73/10, 73/11, 76/1  
 und 74/1 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen

Entwurf

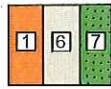
Bearbeitungsstand 12.12.2016

# Planzeichenerklärung

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

## 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet - Adventure-Park, lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

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

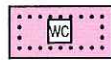
- GH<sub>max</sub> maximal zulässige Gebäudehöhe  
R<sub>max</sub> maximal zulässiger Radius des Gebäudes

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



Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf - WC, öffentlich

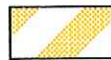
**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche - Mittelpromenade







Straßenbegrenzungslinie

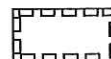


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Wegeflächen

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

-  Erhalten von Bäumen
-  Baum im Bestand
-  Baum zur Umpflanzung
-  Baum, künftig fortfallend

**Sonstige Planzeichen**



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

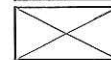


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Gebäude



Gebäude, künftig fortfallend



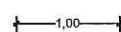
vorhandene Flurstücksgrenzen

$\frac{120}{2}$

Flurstücksnummern

2,64

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN



Bemaßung in m

## Teil B – Text

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 11, 16, BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Adventure-Park" dient der Unterbringung einer Adventure - Golfanlage sowie einer Freiluft-Kinoanlage mit jeweils allen Gebäuden und Nebenanlagen, die für den Betrieb solcher Anlagen erforderlich sind. Unter dem Begriff "Adventure-Golfanlage" wird dabei eine 18-Loch Minigolf-Anlage verstanden, deren Spielflächen optisch naturnah gestaltet werden. Durch einen geeigneten Bodenbelag sowie durch die bauliche und optische Gestaltung der jeweiligen Spielbahnumgebung erfährt die Adventure-Golfanlage eine in sich geschlossene thematische, an die natürliche Umgebung angelehnte, Gestaltung. Des Weiteren sind gestaltete Grünanlagen, Gebäude für gastronomische Angebote und sonstige touristische Infrastruktur, Anlagen der Außengastronomie sowie eine umlaufende Zaunanlage zur Absicherung des Geländes wesentliche Inhalte der zulässigen Adventure-Golfanlage.

Unter dem Begriff "Freiluft-Kinoanlage" wird eine Anlage verstanden, die dem Zweck einer öffentlichen Filmvorführung dient. Die Anlage besteht dabei aus zwei Kuppeln als offene Wetterschalen, die der Unterbringung der Kinotechnik (Projektionstechnik, Leinwand, Beleuchtungsanlagen) dienen sowie aus einem überdachten Sitzplatzbereich. Der Sitzplatzbereich zwischen den offenen Wetterschalen kann im Winter als Eislaufbahn genutzt werden. Das Sonstige Sondergebiet wird in unterschiedliche Bereiche eingeteilt, diese werden mit einer fortlaufenden Nummerierung versehen und nachfolgend hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt bestimmt.

#### Bereich 1: Multifunktionskuppel

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung eines Gebäudes in Skelettbauweise und Kuppelform mit einer überwiegend transparenten Außenhülle zulässig. Der zulässige Radius der Kuppel beträgt maximal 11,0 m, die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,5 m. Das Kuppelgebäude dient der Versorgung des Adventure Parks. Zulässige Nutzungen sind z.B. Veranstaltungsdurchführungen, Betrieb eines Indoor-Spielplatzes für alle Altersgruppen, Einrichtungen für die Betriebsorganisation des Adventure Parks, gastronomische Betriebe. Die Unterkellerung des Kuppelgebäudes ist zulässig. Dabei darf die Unterkellerung die Grundfläche der Kuppel so überschreiten, dass eine rechteckige Kellergestaltung möglich wird.

#### Bereich 1.1: Terrasse/Außengastronomie

Innerhalb des festgesetzten Bereichs 1.1 sind die Errichtung einer Terrasse sowie die Errichtung von mobilen und ortsfesten Beschattungsanlagen zulässig. Die Nutzung als Fläche für die Außengastronomie ist ebenso zulässig.

#### Bereich 2: Spielbahnen der Adventure-Golfanlage

Innerhalb der Baugrenzen sind insgesamt 18 nicht überdachte Spielbahnen zulässig. Zur funktionalen und optischen Gestaltung der Spielbahnen sind Geländemodulationen, thematische Gestaltungen und künstliche Landschaftskulissen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

### Bereich 3: Lounge, Freisitze, Grillplatz

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von insgesamt 6 offenen Gebäuden in Skelettbauweise und Kuppelform mit einer überwiegend transparenten Außenhülle zulässig. Davon sind 5 Gebäude mit einem maximalen Radius von 2,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 zu errichten. Bei einem Gebäude ist ein Radius von maximal 3,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m zulässig. In allen Kuppelgebäuden sowie auf den sonstigen Flächen des Bereiches 3 ist die Errichtung von Verweilplätzen, die Errichtung von mobilen und ortsfesten Sitzgelegenheiten zulässig. Innerhalb des Bereiches 3 ist des Weiteren die Errichtung von mobilen und ortsfesten Sonnensegeln zulässig. Die nicht überbauten Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist die Schaffung von Wasserflächen zur Gestaltung der Anlage zulässig.

### Bereich 4: Eingangsbereich Mittelpromenade

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung eines überdachten Eingangsbereiches für die Adventure-Golfanlage zulässig. Hierzu gehören Einrichtungen der Betriebsorganisation wie Kassenbereiche und Eingangstore. Die maximal zulässige Höhe der Überdachung beträgt 4,50 m. Ebenso zulässig ist die Nutzung des Eingangsbereiches als Ausstellungsfläche für Warenangebote der auf dem südwestlich liegenden Flurstück 73/8, Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (Villa Minerva) befindlichen Verkaufseinrichtungen sowie für kulturelle Veranstaltungen. Die Bodenflächen des Bereiches 4 sind als Pflasterflächen zu gestalten.

### Bereich 4.1: Ver- und Entsorgungsbereich Mittelpromenade

Der Bereich dient der Ver- und Entsorgung der Adventure-Golfanlage. Am Tage der Abholung dürfen dort Müllbehältnisse aufgestellt werden. Zulässig ist die Errichtung eines Unterstandes für die Müllbehältnisse. Die Gestaltungsvorschriften des Punktes 7.2 sind zu beachten. Die Belieferung aller Anlagen innerhalb der Adventure-Golfanlage ist ausschließlich über den Bereich 4.1 zulässig. Eine Belieferung über die Strandpromenade ist nicht zulässig.

### Bereich 5: Fläche für Bewirtschaftungsfahrzeuge

Innerhalb des Bereiches 5 ist die Errichtung von zwei überdachten Stellplätzen für Bewirtschaftungsfahrzeuge (Elektro-Caddys) zulässig. Ebenso zulässig ist die Errichtung von Elektro-Ladestationen. Die Bodenfläche des Bereiches 5 ist als Pflasterfläche zu gestalten.

### Bereich 6: Wegeflächen

Innerhalb des Bereiches 6 sind gepflasterte oder wassergebundene Wegeflächen zu realisieren. Die Pflasterflächen sind so zu gestalten, dass die Versickerung von Regenwasser möglich ist. Die Wegeflächen dienen der internen, fußläufigen, Erschließung aller Bereiche der Adventure-Golfanlage. Das Befahren mit Bewirtschaftungsfahrzeugen ist ebenso zulässig wie die Aufstellung von Freiraummöbeln.

### Bereich 7: Verweilpark

Der festgesetzte Bereich 7 "Verweilpark" ist gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Fläche sind mobile und ortsfeste Sitz- und Liegeplätze, Sonnensegel sowie wasserdurchlässige Wegeflächen zulässig. Ebenso zulässig ist die Schaffung Wasserflächen zur Gestaltung der Anlage.

### Bereich 7.1: Wegebegleitgrün

Der Bereich 7.1 ist als Rasenfläche zu gestalten und in das Nutzungskonzept der Adventure-Golfanlage einzubeziehen. Die Nutzung hat so zu erfolgen, dass eine dauerhafte Beeinträchtigung der Bäume vermieden wird. Die Durchführung von Baumpflegemaßnahmen ist zulässig.

### Bereich 8: Eingangsbereich Strandpromenade

Innerhalb des Bereiches 8 ist die Errichtung eines nicht überdachten Eingangsbereiches für die Adventure-Golfanlage zulässig. Hierzu gehören Einrichtungen der Betriebsorganisation wie Kassenbereiche und Eingangstore. Ebenso zulässig ist die Nutzung des Eingangsbereiches als Fläche für Veranstaltungen innerhalb des Adventure-Parks sowie für kulturelle Veranstaltungen. Die Bodenflächen des Bereiches 8 sind als Pflasterflächen zu gestalten. Des Weiteren ist hier die Errichtung einer äußeren Erschließungsanlage für das Kellergeschoss der Multifunktionskuppel zulässig.

### Bereich 9: Freiluft-Kinoanlage

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von zwei Gebäuden in Skelettbauweise und Kuppelform zulässig. Davon darf ein Gebäude einen Radius von 3,0 m und eine Gesamthöhe von 4,5 m nicht überschreiten. Das zweite Gebäude darf einen Radius von 5,0 m und eine Gesamthöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Die Gebäude sind als offene Wetterschalen auszuführen und dienen der Aufnahme der Kinotechnik (Projektionstechnik, Leinwand, Beleuchtungsanlagen) und der sonstigen, für den Betriebszweck erforderlichen Infrastruktur. Zur Vermeidung von äußeren Lichteinflüssen, die die Kinovorführung beeinträchtigen können, darf die Außenhaut der Gebäude auch in nicht-transparenter Bauweise ausgeführt werden. Zulässig ist ebenso die Nutzung für betriebliche und kulturelle Veranstaltungen. Zur Aufbewahrung der Kino- und Beleuchtungstechnik sind innerhalb der Kuppeln verschließbare Bereiche zulässig. Eine Nutzung der Kuppeln als Fläche für die Außengastronomie ist ebenso zulässig. Die Errichtung einer temporären Eislaufbahn ist innerhalb des Bereiches 9 mit den dafür notwendigen technischen Einrichtungen ebenso zulässig wie die Errichtung eines überdachten und mit Sitzmöbeln ausgestatteten Zuschauerbereiches und eines fußläufigen inneren Wegesystems. Der Zuschauerbereich zwischen den kuppelförmigen Gebäuden darf wasserdurchlässig befestigt und für Veranstaltungen genutzt werden.

#### Bereich 9.1: Technische Unterhaltung Freiluft-Kinoanlage

Der festgesetzte Bereich dient der Unterbringung von technischer Infrastruktur im Zusammenhang mit der Freiluft-Kinoanlage sowie mit der zulässigen, temporären Eislaufbahn. Des Weiteren sind Einrichtungen der Strandversorgung zulässig. Der Betrieb von mobilen Verkaufseinrichtungen ist unzulässig.

## **2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- 2.1 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 unzulässig. Anlagen für die Nutzung der Solarenergie sind auf den Gebäuden zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- 2.2 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Beleuchtungsanlagen u.a.) und Zaunanlagen, sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## **3. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Niederschlagswasser ist mittels Rigolen oder anderer geeigneter Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Verlässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.



- 4. 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)**
- 4.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß der entsprechenden Vorschriften und Normen fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Generell sind innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Ausnahmen für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Adventure-Park“ sind in den nachfolgenden Punkten beschrieben. Eingriffe in die Wurzelschutz- und Kronenbereiche sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen.
- 4.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Adventure-Park“ sind bauliche Anlagen mit Punktfundamenten bzw. geringfügige Eingriffe in den Wurzelraum vorhandener Bäume ausnahmsweise zulässig. Die Position für die Punktfundamente bzw. sonstigen Eingriffe sind durch Suchgrabungen zu bestimmen. Geeignete Maßnahmen zum Wurzelschutz (Wurzelbrücken, Kiespackungen etc.) sind individuell festzulegen. Insbesondere bei einer Wurzelreduzierung ist eine angemessene Kronenauslichtung bzw. Kroneneinkürzung durchzuführen.
- 4.4 Die innerhalb des Bereiches 3 (Lounge, Freisitz, Grillplatz) bereits als „Kopfbäume“ entwickelten Gehölze können im Zuge der Baumaßnahmen erneut „auf den Kopf“ gesetzt werden. In Abhängigkeit von den geplanten angrenzenden baulichen Strukturen ist eine Kronenreduzierung zulässig. In Ausnahmefällen ist eine Aufastung bis zu einer Höhe von 4,70 m zulässig.
- 4.5 Innerhalb des Bereiches 9 (Freiluft-Kinoanlage) ist zur Umsetzung der geplanten Bebauung eine Kronenreduzierung zulässig. In Ausnahmefällen ist auch eine Aufastung der Bäume bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig.
- 4.6 Der innerhalb des Bereiches 9 (Freiluft-Kinoanlage) gekennzeichnete Baum zur Umpflanzung ist an einen anderen geeigneten Standort innerhalb des Gemeindegebietes des Ostseebades Boltenhagen umzupflanzen.

**5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes, Bereich 9 Freiluft-Kinoanlage, sind Tonübertragungen bei Filmvorführungen ausschließlich über Kopfhörersysteme zulässig. Sonstige Veranstaltungen sind an die geltenden Immissionsschutzgesetze anzupassen.

**6. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 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. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

- 7.1 Für den Bereich 9 "Freilicht-Kinoanlage" des Sonstigen Sondergebietes "Adventure-Park" wird festgesetzt, dass für zulässige bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen die Tiefe der Abstandsflächen zur östlichen Flurstücksgrenze auf 1,0 m reduziert werden darf. Das von § 6 BauNVO abweichende Maß der Abstandsflächentiefe dient mit dem Erhalt der Baumreihe östlich des Weges der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes und zur Verwirklichung der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine ausreichende Belichtung sowie ein ausreichender Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 7.2 Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
- 7.3 Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet "Adventure-Park" sind bis nur für solche Leistungen zulässig, die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes erbracht werden und bis zu einer Größe von jeweils 0,75 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 7.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

## Hinweise

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen überplant. Die Festsetzungen dieser Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a.

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, 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.

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.

Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sowie Gebäudeabbrucharbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Als Ausgleich für die innerhalb des Plangebietes notwendigen Baumfällungen sind die gemäß zur Fällgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erteilten Auflagen entsprechenden Ausgleichspflanzungen und sonstigen Anforderungen zu erbringen. Die Ausgleichspflanzungen für Baumfällungen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

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.

# Boltenhagen



## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Adventure-Park“

gelegen zwischen Strand- und Mittelpromenade, begrenzt im Nordwesten sowie Südosten durch Grünflächen, umfassend die Flurstücke 73/10, 73/11, 74/1 und 76/1 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen

Begründung

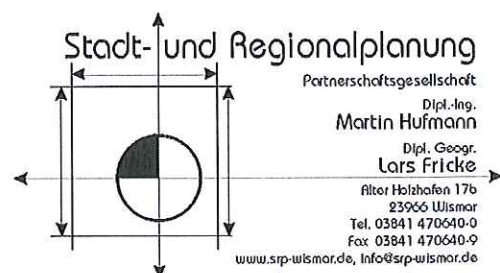
Entwurf

Bearbeitungsstand 12.12.2016

## Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung .....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	4
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>6</b>
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung .....	14
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	14
2.5 Flächenbilanz.....	15
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	15
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	16
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	17
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	17
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>17</b>
<b>5. Immissionsschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>6. Umweltbelange.....</b>	<b>18</b>
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	19
6.2 Erfassung der Biotoptypen.....	21
6.3 Erfassung des Baumbestandes .....	22
6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung .....	22
6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung .....	23
6.6 Planwirkungen .....	29
6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange .....	30
<b>7. Hochwasserschutz .....</b>	<b>31</b>
<b>8. Sonstiges.....</b>	<b>31</b>

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016



## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung „Adventure-Park“

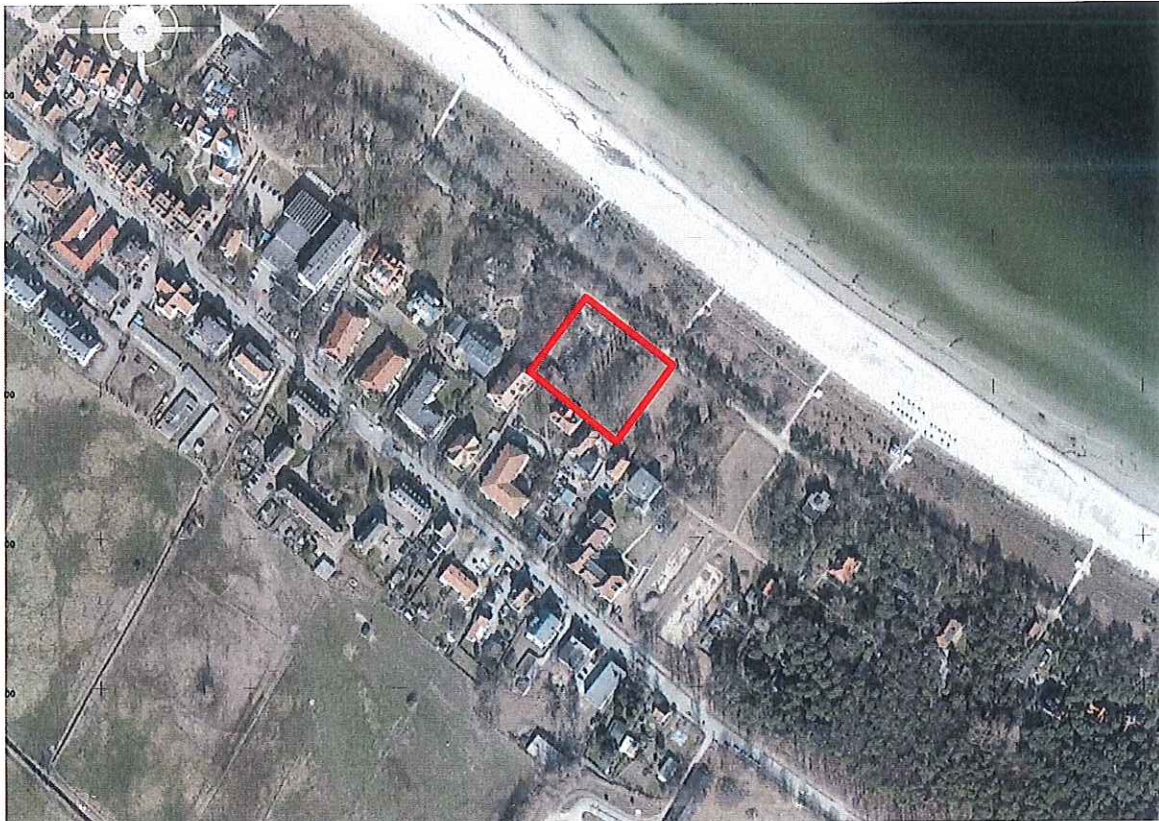
Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Adventure-Golfanlage auf dem Areal der vorhandenen, alten Minigolfanlage. Durch diese Adventure-Golfanlage soll das touristische Angebot in Boltenhagen ergänzt werden. Zugleich werden die Flächen der ungenutzten Minigolfanlage städtebaulich aufgewertet und somit das Ortsbild positiv beeinflusst. Durch die Einbeziehung einer kleineren, östlich angrenzenden, Brachfläche soll das Angebot durch eine Einrichtung für Open-Air-Kino im Sommer und einer Eislaufbahn im Winter ergänzt werden. Durch die Verzahnung mit gastronomischen Angeboten und Flächen zum Verweilen sowie durch die abgestimmte Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen, wird eine weitere Aufwertung des wichtigen Bereiches zwischen Strand- und Mittelpromenade erreicht.

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 Wiedernutzbarmachung von Flächen und als Nachverdichtung beurteilt. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>. Beeinträchtigungen von Natura 2000 – Gebieten, die durch das Vorhaben verursacht werden, können aufgrund der intensiven baulichen und sonstigen Nutzung in unmittelbarer Umgebung sowie die Lage 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. 16 mit einer Größe von rund 4.400 m<sup>2</sup> liegt zwischen Strand- und Mittelpromenade in Boltenhagen. Er wird im Nordwesten sowie Südosten durch Grünflächen begrenzt und umfasst die Flurstücke 73/10, 73/11, 74/1 und 76/1 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen.



Luftbild mit Lage des Plangebietes, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

### 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Planungsziele zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes „Adventure-Park“ 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.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen überplant. Die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 ersetzen die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a.



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 (GVObI. 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 2016, der Lage- und Höhenplan vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand 10.11.2015, 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.



Blick auf die Mittelpromenade in westliche Richtung

Die Mittelpromenade ist im Bereich des Bebauungsplanes ausschließlich als Fuß- und Radweg gewidmet und für den Lieferverkehr befahrbar. Entlang der Mittelpromenade sind verschiedene touristische Einrichtung wie Gastronomie, Souvenirverkauf und Unterkünfte vorhanden.

Für den Großteil des Plangebietes ist die ehemalige Minigolf-Anlage prägendes Element. Auf den ungenutzten, umzäunten Flächen verfallen die alten Minigolfbahnen. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich unterschiedliche Einzelbäume sowie Ziergehölze. Ein kleines Gebäude diente für den Verleih der Ausrüstung und Verkauf von Snacks etc.



Bereich mit den Bahnen der vorhandenen Minigolf-Anlage

An der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Weg als fußläufige Verbindung zwischen Strand- und Mittelpromenade, der durch eine Allee begleitet wird. Ebenso strukturgebend ist ein weiterer alleearter Baumbestand, der sich im Bereich der ehemaligen Minigolf-Anlage befindet.



Allee im Südosten



Allee angrenzend an die alte Minigolfanlage mit  
Blick auf die Villa Minerva

Südwestlich des Plangebietes, direkt an der Mittelpromenade liegt die als Baudenkmal geschützte „Villa Minerva“.

Im Nordosten des Plangebietes, angrenzend an die Strandpromenade, befindet sich eine öffentliche WC-Anlage.

Das Plangebiet weist nur geringe Geländehöhenunterschiede auf. Das Geländeneiveau liegt etwa zwischen 2,00 m und 2,50 m ü.HN, wobei es leicht von Ost nach West ansteigt.

## 2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

### Gesamtkonzept



Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträger; Planverfasser: LIVE PLANUNG,  
Dimitri Petrov, Tannenhofstraße 47a, 22848 Norderstedt

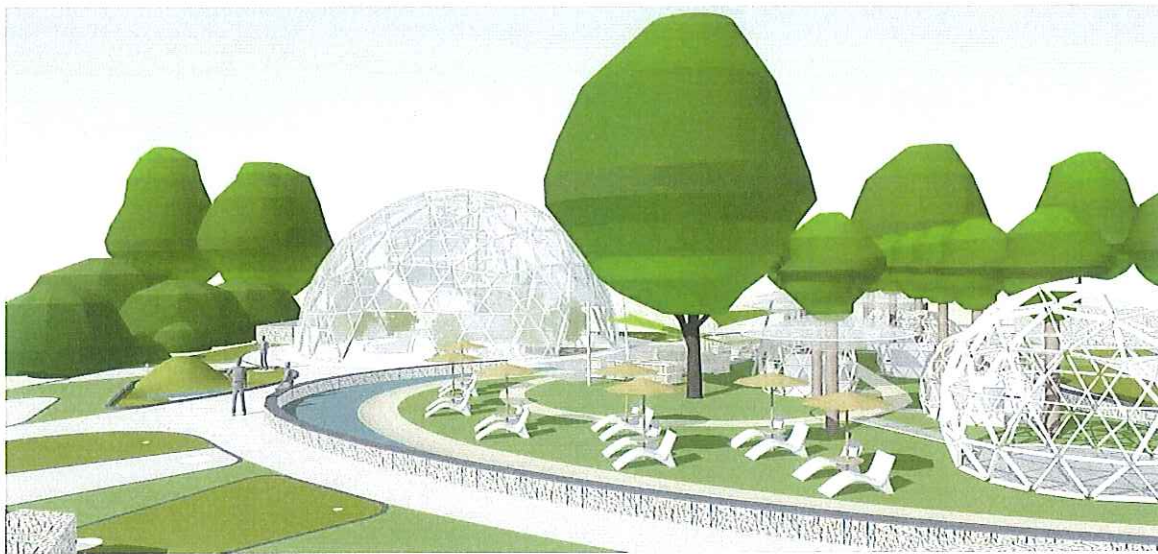


Abb.: Visualisierungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträger (oben: Verweilpark mit Hauptgebäude; unten: Freiluftkino;  
Planverfasser: LIVE PLANUNG, Dimitri Petrov, Tannenhofstraße 47a, 22848 Norderstedt

Das Konzept des Adventure-Parks verfolgt das Ziel, die Hauptnutzung Adventure-Golf mit Angeboten von Spielmöglichkeiten, zum Verweilen, Open-Air-Kino und mit gastronomischen Angeboten zu ergänzen. Dadurch soll ein attraktiver, parkartiger Bereich entstehen, der sich auch durch die vielfältigen Angebote in den touristisch wichtigen Bereich zwischen Strand- und Mittelpromenade einfügt.

Wesentliche Gestaltungsmerkmale sind ein zentrales, als Halbkugel ausgeprägtes Gebäude im Norden sowie die durch Wege und Kiesflächen eingefassten und verbundenen Spielbahnen der Adventure-Golfanlage. Im Gegensatz zu herkömmlichen Minigolfanlagen, die meist aus gefassten Betonbahnen bestehenden, haben die Spielfelder beim Adventure-Golf einen Belag aus Kunstrasen oder anderen Materialien, die an die natürliche Umgebung abgelehnt sind. Die Spielfelder haben darüber

hinaus, angelehnt an die Gestaltung von Golfplätzen, eine eher organisch modellierte Form. Die Anlage wird durch Kiesflächen gegliedert, die auch der Aufnahme von Regenwasser dienen.

Das Hauptgebäude ist ein Kuppel-Bau in Skelettbauweise, das überwiegend mit einer Klarsichtmembran überspannt wird. Das Gebäude ist max. 11,50 m hoch und hat einen Radius von max. 11,00 m. Das Gebäude dient der Versorgung und Verwaltung der Adventure-Golfanlage und bietet darüber hinaus auch Möglichkeiten für diverse Veranstaltungen und beinhaltet ein "Spieleparadies"/ Spielmöglichkeiten sowie einen Gastronomiebereich. Der Aufnahme von Räumen zur Bewirtschaftung dient ein Kellergeschoss.

Die 18 Spielfelder sowie das Hauptgebäude sind um eine zentrale Grünfläche gruppiert. Diese dient dem ruhigen Verweilen und wird parkartig mit einer kleinen Wasserfläche gestaltet. Zu diesem Aufenthaltsbereich ist auch die Terrassenanlage des Hauptgebäudes orientiert. Ein östlicher Bereich der zentralen Freifläche wird mit ca. sechs teilüberdachten Freisitzen in Form von Kuppeln in Skelettbauweise mit einer Dachhaut, die dem Wetterschutz dient, als Verweil- und vermietbare Grillmöglichkeiten gestaltet. Diese Anlage ist in den durch zwei Baumreihen geprägten Gehölzbestand eingebettet. Dieser kann weitgehend erhalten werden.

Gleiches gilt für den kleineren östlichen Teil des Vorhabengebietes. Hier wird die vorhandene Allee entlang des Weges, der weiterhin als Fußgängerweg genutzt wird, erhalten. Östlich davon wird auf einer Multifunktionsfläche, die von zwei mit Dachhäuten überspannten Kuppelkonstruktionen eingefasst wird, die Möglichkeit für Filmvorführungen geschaffen. In der Wintersaison soll darüber hinaus eine Eislaufbahn geschaffen werden. Die Wetterschutzkuppeln werden in Skelettbauweise ausgebildet. Die, mit einem Radius von 5,00 m und einer Höhe von 6,50, größere südliche Kuppel dient der Unterbringung von Kinotechnik und Einrichtungen für die Außengastronomie sowie eines Infobereichs. Die kleinere, nördliche Kuppel dient mit einem Radius von 3,00 m und einer Höhe von 4,50 m der Unterbringung von notwendiger Infrastruktur für die Multifunktionsfläche, für Filmvorführungen sowie der Außengastronomie. Im Bereich der Multifunktionsfläche wird darüber hinaus eine bauliche Einrichtung geschaffen, um den Bereich mit einem Wetterschutz überspannen zu können.

Der Zugang zur Anlage erfolgt über Eingänge an der Strandpromenade und der Mittelpromenade.

Der Eingangsbereich an der Strandpromenade wird durch einen kleinen Vorplatz im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, über das auch der Zugang zu der Anlage erfolgt, geprägt. Zugleich kann der Vorplatz als Ergänzungsfläche für kleinere Veranstaltungen genutzt werden.

Der zweite Zugang befindet sich südlich an der Mittelpromenade. Hier wird ein kleiner Vorplatz geschaffen, der überdacht wird. Dadurch können hier z.B. auch Verkaufsausstellungen durchgeführt werden, die den Charakter der Mittelpromenade, der u.a. durch kleine Läden und gastronomische Angebote geprägt ist, ergänzen sollen. Ebenfalls an der Mittelpromenade ist im westlichen Bereich der Service-Zugang zur Anlage vorgesehen. Hier befindet sich die Müllsammelstelle an dem der Müll am Tage der Abholung bereitgestellt wird, die Unterstände für die Elektromobile und die Anlieferungszone, die ein Be- und Entladen außerhalb der Verkehrsfläche der Mittel-

promenade auf einer separaten Aufstellfläche ermöglicht. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Fußgängerverkehrs ausgeschlossen.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Adventure-Park" dient der Unterbringung einer Adventure-Golfanlage sowie einer Freiluft-Kinoanlage mit jeweils allen Gebäuden und Nebenanlagen, die für den Betrieb solcher Anlagen erforderlich sind.

Unter dem Begriff Adventure-Golfanlage wird dabei eine 18-Loch Minigolf-Anlage verstanden, deren Spielflächen optisch naturnah gestaltet werden. Durch einen geeigneten Bodenbelag sowie durch die bauliche und optische Gestaltung der jeweiligen Spielbahnumgebung erfährt die Adventure-Golfanlage eine in sich geschlossene thematische, an die natürliche Umgebung angelehnte, Gestaltung. Des Weiteren sind gestaltete Grünanlagen, Gebäude für gastronomische Angebote und sonstige touristische Infrastruktur, Anlagen der Außengastronomie sowie eine umlaufende Zaunanlage zur Absicherung des Geländes wesentliche Inhalte der zulässigen Adventure-Golfanlage.

Unter dem Begriff Freiluft-Kinoanlage wird eine Anlage verstanden, die dem Zweck einer öffentlichen Filmvorführung dient. Die Anlage besteht dabei aus zwei Kuppeln als offene Wetterschalen, die der Unterbringung der Kinotechnik (Projektionstechnik, Leinwand, Beleuchtungsanlagen) dienen sowie aus einem überdachten Sitzplatzbereich. Der Sitzplatzbereich zwischen den offenen Wetterschalen kann im Winter als Eislaufbahn genutzt werden.

Das Sonstige Sondergebiet wird in unterschiedliche Bereiche eingeteilt, diese werden mit einer fortlaufenden Nummerierung versehen und nachfolgend hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt bestimmt.

#### Bereich 1: Multifunktionskuppel

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung eines Gebäudes in Skelettbauweise und Kuppelform mit einer überwiegend transparenten Außenhülle zulässig. Der zulässige Radius der Kuppel beträgt maximal 11,0 m, die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,5 m. Das Kuppelgebäude dient der Versorgung des Adventure-Parks. Zulässige Nutzungen sind z.B. Veranstaltungsdurchführungen, Betrieb eines Indoor-Spielplatzes für alle Altersgruppen, Einrichtungen für die Betriebsorganisation des Adventure-Parks, gastronomische Betriebe. Die Unterkellerung des Kuppelgebäudes ist zulässig. Dabei darf die Unterkellerung die Grundfläche der Kuppel so überschreiten, dass eine rechteckige Kellergestaltung möglich wird.

#### Bereich 1.1: Terrasse/Außengastronomie

Innerhalb des festgesetzten Bereichs 1.1 sind die Errichtung einer Terrasse sowie die Errichtung von mobilen und ortsfesten Beschattungsanlagen zulässig. Die Nutzung als Fläche für die Außengastronomie ist ebenso zulässig.

#### Bereich 2: Spielbahnen der Adventure-Golfanlage

Innerhalb der Baugrenzen sind insgesamt 18 nicht überdachte Spielbahnen zulässig. Zur funktionalen und optischen Gestaltung der Spielbahnen sind Geländemodulatio-

nen, thematische Gestaltungen und künstliche Landschaftskulissen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

#### Bereich 3: Lounge, Freisitze, Grillplatz

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von insgesamt 6 offenen Gebäuden in Skelettbauweise und Kuppelform mit einer überwiegend transparenten Außenhülle zulässig. Davon sind 5 Gebäude mit einem maximalen Radius von 2,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 zu errichten. Bei einem Gebäude sind ein Radius von maximal 3,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m zulässig. In allen Kuppelgebäuden sowie auf den sonstigen Flächen des Bereiches 3 ist die Errichtung von Verweilplätzen, die Errichtung von mobilen und ortsfesten Sitzgelegenheiten zulässig. Innerhalb des Bereiches 3 ist des Weiteren die Errichtung von mobilen und ortsfesten Sonnensegeln zulässig. Die nicht überbauten Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist die Schaffung von Wasserflächen zur Gestaltung der Anlage zulässig.

#### Bereich 4: Eingangsbereich Mittelpromenade

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung eines überdachten Eingangsbereiches für die Adventure-Golfanlage zulässig. Hierzu gehören Einrichtungen der Betriebsorganisation wie Kassenbereiche und Eingangstore. Die maximal zulässige Höhe der Überdachung beträgt 4,50 m. Ebenso zulässig ist die Nutzung des Eingangsbereiches als Ausstellungsfläche für Warenangebote der auf dem südwestlich liegenden Flurstück 73/8, Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (Villa Minerva) befindlichen Verkaufseinrichtungen sowie für kulturelle Veranstaltungen. Die Bodenflächen des Bereiches 4 sind als Pflasterflächen zu gestalten.

#### Bereich 4.1: Ver- und Entsorgungsbereich Mittelpromenade

Der Bereich dient der Ver- und Entsorgung der Adventure-Golfanlage. Am Tage der Abholung dürfen dort Müllbehältnisse aufgestellt werden. Zulässig ist die Errichtung eines Unterstandes für die Müllbehältnisse. Die Gestaltungsvorschriften des Punktes 7.2 sind zu beachten. Die Belieferung aller Anlagen innerhalb der Adventure-Golfanlage ist ausschließlich über den Bereich 4.1 zulässig. Eine Belieferung über die Strandpromenade ist nicht zulässig.

#### Bereich 5: Fläche für Bewirtschaftungsfahrzeuge

Innerhalb des Bereiches 5 ist die Errichtung von zwei überdachten Stellplätzen für Bewirtschaftungsfahrzeuge (Elektro-Caddys) zulässig. Ebenso zulässig ist die Errichtung von Elektro-Ladestationen. Die Bodenfläche des Bereiches 5 ist als Pflasterfläche zu gestalten.

#### Bereich 6: Wegeflächen

Innerhalb des Bereiches 6 sind gepflasterte oder wassergebundene Wegeflächen zu realisieren. Die Pflasterflächen sind so zu gestalten, dass die Versickerung von Regenwasser möglich ist. Die Wegeflächen dienen der internen, fußläufigen, Erschließung aller Bereiche der Adventure-Golfanlage. Das Befahren mit Bewirtschaftungsfahrzeugen ist ebenso zulässig wie die Aufstellung von Freiraummöbeln.

#### Bereich 7: Verweilpark

Der festgesetzte Bereich 7 "Verweilpark" ist gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Fläche sind mobile und ortsfeste Sitz- und Liegeplätze, Sonnensegel sowie unver-



siegelte Wegeflächen zulässig. Ebenso zulässig ist die Schaffung Wasserflächen zur Gestaltung der Anlage.

#### Bereich 7.1: Wegebegleitgrün

Der Bereich 7.1 ist als Rasenfläche zu gestalten und in das Nutzungskonzept der Adventure-Golfanlage einzubeziehen. Die Nutzung hat so zu erfolgen, dass eine dauerhafte Beeinträchtigung der Bäume vermieden wird. Die Durchführung von Baumpflegemaßnahmen ist zulässig.

#### Bereich 8: Eingangsbereich Strandpromenade

Innerhalb des Bereiches 8 ist die Errichtung eines nicht überdachten Eingangsbereiches für die Adventure-Golfanlage zulässig. Hierzu gehören Einrichtungen der Betriebsorganisation wie Kassenbereiche und Eingangstore. Ebenso zulässig ist die Nutzung des Eingangsbereiches als Fläche für Veranstaltungen innerhalb des Adventure-Parks sowie für kulturelle Veranstaltungen. Die Bodenflächen des Bereiches 8 sind als Pflasterflächen zu gestalten. Des Weiteren ist hier die Errichtung einer äußeren Erschließungsanlage für das Kellergeschoss der Multifunktionskuppel zulässig.

#### Bereich 9: Freiluft-Kinoanlage

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von zwei Gebäuden in Skelettbauweise und Kuppelform zulässig. Davon darf ein Gebäude einen Radius von 3,0 m und eine Gesamthöhe von 4,5 m nicht überschreiten. Das zweite Gebäude darf einen Radius von 5,0 m und eine Gesamthöhe von 6,50 nicht überschreiten. Die Gebäude sind als offene Wetterschalen auszuführen und dienen der Aufnahme der Kinotechnik (Projektionstechnik, Leinwand, Beleuchtungsanlagen) und der sonstigen, für den Betriebszweck erforderlichen Infrastruktur. Zur Vermeidung von äußeren Lichteinflüssen, die die Kinovorführung beeinträchtigen können, darf die Außenhaut der Gebäude auch in nicht-transparenter Bauweise ausgeführt werden. Zulässig ist ebenso die Nutzung für betriebliche und kulturelle Veranstaltungen. Zur Aufbewahrung der Kino- und Beleuchtungstechnik sind innerhalb der Kuppeln verschließbare Bereiche zulässig. Eine Nutzung der Kuppeln als Fläche für die Außengastronomie ist ebenso zulässig. Die Errichtung einer temporären Eislaufbahn ist innerhalb des Bereiches 9 mit den dafür notwendigen technischen Einrichtungen ebenso zulässig wie die Errichtung eines überdachten und mit Sitzmöbeln ausgestatteten Zuschauerbereiches und eines fußläufigen inneren Wegesystems. Der Zuschauerbereich zwischen den kuppelförmigen Gebäuden darf wasserdurchlässig befestigt und für Veranstaltungen genutzt werden.

#### Bereich 9.1: Technische Unterhaltung Freiluft-Kinoanlage

Der festgesetzte Bereich dient der Unterbringung von technischer Infrastruktur im Zusammenhang mit der Freiluft-Kinoanlage sowie mit der zulässigen, temporären Eislaufbahn. Des Weiteren sind Einrichtungen der Strandversorgung zulässig.

Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 unzulässig. Anlagen für die Nutzung der Solarenergie sind auf den Gebäuden zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Beleuchtungsanlagen u.a.) und Zaunanlagen, sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### **2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung**

Da wesentliche Gestaltungsmerkmale der Anlage schon über die Zulässigkeit von Nutzungen geregelt werden, können sich die örtlichen Bauvorschriften auf wenige Aspekte beschränken.

Für den Bereich 9 "Freilicht-Kinoanlage" des Sonstigen Sondergebietes "Adventure-Park" wird festgesetzt, dass für zulässige bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen die Tiefe der Abstandsflächen zur östlichen Flurstücksgrenze auf 1,0 m reduziert werden darf. Das von § 6 BauNVO abweichende Maß der Abstandsflächentiefe dient mit dem Erhalt der Baumreihe östlich des Weges der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes und zur Verwirklichung der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch ihre halbkugelförmige Bauweise nimmt das Maß der Unterschreitung mit zunehmender Höhe der baulichen Anlage ab. Die Kuppel kann in ihren Abmessungen nicht mehr weiter reduziert werden. Diese Mindestgröße ergibt sich aus der Mindestgröße der Projektionsfläche für Filmvorführungen und der notwendigen Abschirmung gegen störende Umgebungslichteinflüsse. Darüber hinaus ist die benachbarte Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen einer zukünftigen Änderung des Bebauungsplanes soll eine ausreichende Abstandsfläche vorgesehen werden.

Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet Adventure-Park sind bis nur für solche Leistungen zulässig, die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes erbracht werden und bis zu einer Größe von jeweils 0,75 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

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.

Das Plangebiet liegt zwischen der Mittel- und der Strandpromenade. Die Mittelpromenade ist im Bereich des Bebauungsplanes ausschließlich als Fuß- und Radweg gewidmet und für den Lieferverkehr befahrbar. Die verkehrliche Erschließung für Kraftfahrzeuge, ausgenommen Lieferverkehr, ist aufgrund der geplanten Nutzungen nicht erforderlich. Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen im Baugebiet ist somit entbehrlich. Für den Lieferverkehr ist im südlichen Bereich eine gesonderte Standspur vorgesehen, so dass eine Beeinträchtigung des übrigen Lieferverkehrs auf der Mittelpromenade ausgeschlossen wird.

Eine fußläufige Anbindung der künftigen Adventure-Golfanlage erfolgt über die Zugänge an der Strandpromenade im Norden sowie an der Mittelpromenade im Süden.

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. 16 beträgt rund 4.400 m<sup>2</sup>. Die Flächen sind als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Herstellung von neuen Anlagen, die an die vorhandene Infrastruktur angebunden werden.

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

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur 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 wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine

Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über die Hydranten mit einer Leistung von mehr als 48 m<sup>3</sup> je Stunde an den Standorten Ostseeallee 24 und 30 sowie über den Hydranten 48 in der Mittelpromenade, die alle innerhalb eines Radius von unter 300 m zum Plangebiet liegen. Für diese Hydranten besteht zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckverband eine „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungsnetz“. Der Grundschutz von 48 m<sup>3</sup> je Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden ist damit sichergestellt. Der Objektschutz ist durch den Erschließungsträger 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 vorhandenen Leitungen in der Mittelpromenade anzubinden und in die Kläranlage Boltenhagen abzuleiten. Die Neuanschlüsse sind durch den Bauherrn beim Zweckverband zu beantragen und durch vertragliche Vereinbarungen zu regeln.

Anfallendes Regenwasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. 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.

Die Spielbahnen werden mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. Materialien, die ein schnelles Abfließen des Regenwassers begünstigen hergestellt und sind durch unversiegelte Kiesflächen gegliedert, die ebenfalls überschüssiges Regenwasser aufnehmen. Abfließendes Regenwasser von den ganz oder teilweise mit einem Wetterschutz versehenen Kuppelkonstruktionen sowie der Terrassenanlage wird auf Vegetations- und Kiesflächen mittels Rigolen oder anderer geeigneter, technischer Lösungen versickert. Überschüssiges Regenwasser kann in der geplanten Teichanlage gesammelt werden.

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 z.B. Grünflächenbewässerung genutzt werden.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.DIS AG in der Mittelpromenade 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. Eine Niederdruckleitung befindet sich in der Mittelpromenade.

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.

Der auf dem Gelände anfallende Abfall wird am Tage der Entsorgung für die Abholung an der Mittelpromenade bereitgestellt. Das Müllfahrzeug kann die Parkbucht im südlichen Bereich benutzen.

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 Mittelpromenade sowie die Flächen mit der öffentlichen WC-Anlage liegen im Besitz der Gemeinde. Die Kosten für die Planung und die Erschließung tragen die privaten 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. Die Mittelpromenade ist lediglich für den Lieferverkehr befahrbar. Eine wesentlich höhere Frequenz an Lieferungsanfahrten ist nicht anzunehmen, so dass keine signifikanten Mehrbelastungen der umgebenden Nutzungen durch den Verkehr zu erwarten sind.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 sind daher Regelungen zum Immissionsschutz nur zu den zulässigen Nutzungen erforderlich. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes, Bereich 9 - Freiluft-Kinoanlage, ist die Errichtung und der Betrieb von frei abstrahlenden Lautsprecheranlagen unzulässig. Die Tonübertragung bei Filmvorführungen ist ausschließlich über Kopfhörersysteme zulässig. Darüber hinaus können Audiosysteme mit einem räumlich eingegrenzten Wirkungsbereich, wie z.B. Audio-Spotlight-Technologie, arbeiten zum Einsatz kommen. Sonstige Veranstaltungen sind an die geltenden Immissionsschutzgesetze anzupassen.

## 6. Umweltbelange

### Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.16 „Adventure-Park“ die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Adventure-Golfanlage auf dem Areal der vorhandenen, alten Minigolfanlage. Durch diese Adventure-Golfanlage soll das touristische Angebot in Boltenhagen ergänzt werden. Zugleich werden die Flächen der ungenutzten Minigolfanlage städtebaulich aufgewertet und somit das

Ortsbild positiv beeinflusst. Durch die Einbeziehung einer kleineren, östlich angrenzenden, Brachfläche soll das Angebot durch eine Einrichtung für Open-Air-Kino im Sommer und einer Eislaufbahn im Winter ergänzt werden.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Ostseebades Boltenhagen und umfasst das Gelände einer brachliegenden Minigolf-Anlage sowie angrenzende Grünflächen mit Rasen und Baumbestand.

## **6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

### Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Tourismusschwerpunktraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der besiedelten Ortslage können dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet entnommen werden. Für die angrenzenden Bereiche werden folgenden Aussagen getroffen:

- Boltenhagen befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), Der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) und der Landschaftseinheit Klützer Winkel (101) (Karte 1).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird nördlich der Siedlungslage mit sehr hoher und südlich mit hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 3).
- In den Bereichen südlich der Siedlungslage wird die Schutzwürdigkeit des Bodens mit gering bis mittel eingestuft (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird im Küstenbereich nördlich von Boltenhagen mit sehr hoch und südlich von Boltenhagen mit mittel bis hoch bewertet (Karte 8). In Bezug auf die Funktionenbewertung der Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume ist die Stufe -1 geringe Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 9).
- Die Küsten- und Gewässerbereiche angrenzend an Boltenhagen sind Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) und eines Gebietes nach Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH) (Karte 10).
- Nordöstlich von Boltenhagen befindet sich ein Naturschutzgebiet (N 275) (Karte 11).
- Boltenhagen ist als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktion gemäß Karte IV dargestellt (Karte 13).
- Die Bereiche südlich von Boltenhagen sind im Zusammenhang mit der Analyse der Arten und Lebensräume als M.3 Stark entwässerte, degradierte Moore verzeichnet (Karte I). Daraus leitet sich Maßnahme 2.3 Vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark, entwässerter, degradierter Moore ab. Für den Küsten- und Wasserbereich sind folgende Maßnahmen verzeichnet: 1.1 Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern, 12.1 Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenanforderungen von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten (Karte III).

- Die Küsten- und Wasserbereiche sind Teil des Biotopverbundes im engeren Sinne im marinen Bereich (Karte II).
- Die Bereiche um Boltenhagen sind als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dargestellt (Karte IV).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen zwischen der Mittel- und der Strandpromenade. Das Ostseebad besitzt eine hohe touristische Bedeutung. Die hohe naturschutzfachliche Bedeutung der angrenzenden Bereiche spiegelt sich in der Ausweisung der Schutzgebiete, insbesondere im Küstenbereich, wider. Die mit dem hier betrachteten Vorhaben verbundenen Nutzungen beziehen sich nur auf das Plangebiet selbst. Erhebliche Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele sind daher nicht zu erwarten.

#### Schutzgebiete

Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung.

Folgende Schutzgebiete sind für das Gemeindegebiet relevant:

- EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Küstenlandschaft Wismarbucht“.
- FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“
- FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“
- Naturschutzgebiet NSG 275 „Tarnewitzer Huk“

Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Ortslage Boltenhagen. Die angestrebte Nutzung bezieht sich nur auf das Plangebiet selbst. Es sind keine Auswirkungen auf die benannten Schutzgebiete zu erwarten.

#### Lage des Plangebietes im 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 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 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.

#### Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im planungsrelevanten Umfeld des hier betrachteten Bebauungsplanes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope bleiben aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungsraumes von der Planung unberührt.



## 6.2 Erfassung der Biotoptypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung überprüft. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

### Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage, zwischen Mittel- und Strandpromenade, innerhalb der Ortslage des Ostseebades Boltenhagen.

Nordwestlich grenzt eine Gehölzfläche (PHX) an das Plangebiet und nordöstlich die Strandpromenade (OVU). Entlang der Strandpromenade befindet sich ein Zierrasenstreifen mit verschiedenen Einzelbäumen und Sträuchern (PWX). Südöstlich befindet sich eine Zierrasenfläche (PER) mit Einzelbäumen und Sträuchern (PWX). Entlang der Mittelpromenade (OCZ) sind verschiedene touristische Einrichtung wie Gastronomie und Unterkünfte vorhanden.

### Plangebiet

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Minigolfanlage (PZS). Dazugehörig ist ein kleines Gebäude für Verleih der Ausrüstung und Verkauf von Snacks etc. im südlichen Bereich der Anlage. Die ehemalige Minigolfanlage ist mit verschiedenen Einzelbäumen und Ziersträuchern und -hecken gestaltet. Ein großer Anteil der ist durch die Minigolfbahnen oder Wegeverbindungen versiegelt.

Südöstlich angrenzend befinden sich zwei alleeartige Strukturen. Eine dieser Strukturen verläuft an einer fußläufigen Verbindung zwischen Mittel- und Strandpromenade. Die zweite Alleestruktur ist nicht wegebegleitend, bildet jedoch ebenso eine Verbindung zwischen den beiden Promenaden. Aufgrund der zu geringen Länge von unter 100 m werden diese beschriebenen alleeartigen Strukturen nicht als Allee im Sinne der oben genannten Kartieranleitung bewertet und besitzen keinen Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V. Diese Bäume werden größtenteils als ältere Einzelbäume bzw. zu einem geringen Anteil als jüngere Einzelbäume aufgenommen (BBA/BBJ). Für einen großen Anteil der Gehölze besteht ein Schutzanspruch gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Die übrigen Flächen werden als Zierrasen (PER) aufgenommen. Im Nordosten des Plangebietes angrenzend an die Strandpromenade befindet sich eine öffentliche WC-Anlage (OSS).

Nr. Biotoptyp	Abk.	Biotoptyp
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
13.3.3	PEB	Beet/ Rabatte
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage

**Tabelle 1** : Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

### **6.3 Erfassung des Baumbestandes**

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 wurde der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet erhoben.

Die bestehende fußläufige Verbindung zwischen Mittelpromenade und Strandpromenade ist beidseitig von Bäumen begleitet. Die dominierende Art ist Spritzahorn. Es sind aber auch Robinien und eine Birke vorhanden. Diese Struktur ist jedoch aufgrund ihrer zu geringen Länge nicht als Allee gemäß § 19 NatSchAG M-V zu bewerten. Gleiches gilt für die weiter westliche gelegene, nicht verkehrsbegleitende doppelreihige Baumstruktur. Es handelt sich um „Auf-Kopf“ gesetzte Linden. Aufgrund ihrer Größe besitzen die beschriebenen Bäume jedoch überwiegend einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Außerhalb dieser alleeartigen Strukturen sind im Bereich der ehemaligen Minigolfanlage weitere geschützte Einzelbäume (§ 18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen) vorhanden.

In Vorbereitung des hier betrachteten Vorhabens fand ein Vor-Ort-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Demnach wurden insbesondere die alleeartigen Strukturen sowie eine Hainbuche als besonders prägend für das Plangebiet und erhaltenswert eingeschätzt.

In der Erarbeitung des Entwurfskonzeptes für den Adventure-Park wurde der erhaltenswerte Baumbestand in die Planung einbezogen und weitmöglich erhalten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geringfügige Eingriffe innerhalb des Wurzelschutzbereiches wie beispielsweise Punktfundamente möglich. Insbesondere für die „Auf-Kopf“ gesetzten Bäume ist von Vorschädigungen auszugehen.

Für die mit der Umsetzung des hier betrachteten Bebauungsplanes dennoch notwendigen Baumfällungen bzw. Beeinträchtigung von Bäumen werden entsprechende Anträge auf Ausnahmegenehmigung bei den zuständigen Behörden eingereicht.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Einschränkungen im Wurzelschutzbereich sowie zum zulässigen Maß von Eingriffen von Versiegelungen durch beispielsweise Punktfundamente o.ä. getroffen. Diese sind in Übereinstimmung mit den ggf. notwendigen Auflagen der Ausnahmeanträge für die Beeinträchtigungen der Bäume zu bringen.

### **6.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Ortslage des Ostseebades Boltenhagen zwischen der Mittel- und Strandpromenade. Die versiegelten, überbauten Bereiche im besiedelten Bereich sind für den Arten- und Biotopschutz als vorbelastete Flächen zu bewerten und somit von untergeordneter Bedeutung.

Im Umfeld sind verschiedene touristische Einrichtungen wie Gastronomie, Souvenirverkauf oder Unterkünfte vorhanden. Der Bereich zwischen Mittel- und Strandpromenade ist, neben einem geringen Anteil von baulichen Anlagen, größtenteils als Grünfläche gestaltet.

Für den Großteil des Plangebietes ist die ehemalige Minigolf-Anlage prägendes Element. An der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet eine von Bäumen begleitete fußläufige Verbindung zwischen der Mittel- und Strandpromenade. Strukturgebend ist ebenso die westlich davon verlaufende, nicht wegebegleitende alleearartige Struktur.

Aufgrund der Ostseenähe bestimmen maritime Einflüsse die Klimadaten des Planungsraumes. Mittlere jährliche Niederschläge von 550 mm sowie eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8,0 sowie grundsätzlich erhöhte Windgeschwindigkeiten mit erhöhter Windzirkulation bestimmen als klimatische Werte den Planungsraum. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit kleinklimatischen Einflussnahmen zu rechnen.

## **6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung**

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

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden ebenfalls die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

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

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

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

**Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:**

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

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

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

**Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen  
(Potentialabschätzung)**

Das Plangebiet ist Teil der besiedelten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen. Es wird durch eine nicht mehr in der Nutzung befindliche Minigolf-Anlage geprägt. Im östlichen Teil sind Rasenflächen und Baumbestand vorhanden. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

**Brutvögel**

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich überwiegend um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrende Brutplätze.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen/Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt. Hierzu wird ein Hinweis bezugnehmend auf den § 39 BNatSchG in die Planzeichnung aufgenommen.

### **Säugetiere / Fledermäuse**

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Ebenso fehlen entsprechende Gebäudestrukturen.

### **Reptilien**

In Bezug auf ein Vorkommen von Reptilien wird insbesondere eine Eignung des Plangebietes für die Zauneidechse untersucht. Ein Vorkommen der weiteren gemäß FFH-Richtlinie und Bundesartenschutzverordnung geschützten Reptilienarten der europäischen Sumpfschildkröte und Schlingnatter kann aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wichtiges Lebensraumkriterium für die Zauneidechse ist die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabbarem Boden für die Eiablage. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist stark verdichtet und durch den Baumbestand verschattet. Eine Eignung des Plangebietes für die Artengruppe Reptilien ist nicht gegeben. Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatschG wird daher nicht durchgeführt.

### **Amphibien**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage von Boltenhagen und ist anthropogen stark überformt. Im Bereich der ehemaligen Minigolfanlage sind großflächige Versiegelungen vorhanden. Aufgrund dieser anthropogenen Überformung ist das Plangebiet nicht als Lebensraum für Amphibien geeignet. Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatschG wird daher nicht durchgeführt.

### **Fische**

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

### **Schmetterlinge**

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

### **Käfer**

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine Großbäume mit entsprechenden Eigenschaften vorhanden.

### **Libellen**

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

### **Weichtiere**

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

### **Pflanzen**

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

### **Bewertung - Artenschutz**

Aufgrund der durchgeführten Potenzialabschätzung werden die nachfolgenden Ausführungen zu relevanten Projektwirkungen auf die Artengruppe Brutvögel beschränkt.

Auf detaillierte Kartierungen der einzelnen Artengruppe wird verzichtet. Es wird von den „worst case szenario“ ausgegangen, d.h. alle möglichen Auswirkungen, hervorgerufen durch die Planung, werden betrachtet und bei der Ausarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbeständen für die jeweiligen Artengruppen berücksichtigt.

Da die Habitatstrukturen der genannten Artengruppen in der näheren Umgebung erhalten bleiben bzw. im Plangebiet selbst wieder neu schaffen werden, kann somit ausgeschlossen werden, dass durch das Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden.

Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe während der Bauphase in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der untersuchten potentiell vorkommenden Arten nicht gegeben ist.

### 6.5.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

#### ➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, welches als Ausgabe für die Minigolfausrüstung diente und eine kleine Verkaufsstelle beherbergte. Neben diesem Gebäude ist ein Schuppen gelegen. An der Grenze zur Strandpromenade ist ein öffentliches Toilettengebäude vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung ist der Abriss der zur ehemaligen Minigolf-Anlage gehörenden Gebäude verbunden. Die öffentliche WC-Anlage bleibt erhalten.

Die Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen bzw. es ist nachzuweisen, dass sich keine Gebäudebrüter angesiedelt haben.

#### ➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken, Buschwerk

Innerhalb der Geltungsbereichsfläche sind zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

#### ➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

#### ➤ Umnutzung von Flächen

Das Plangebiet umfasst Bereiche einer ehemaligen Minigolfanlage sowie angrenzende Grünbereiche mit Zierrasen und Gehölzen. Mit der Schaffung einer Adventure-Golfanlage wird eine ähnliche Nutzung, unter geringfügiger Einbeziehung weiterer Grünflächen wiederbelebt. Aufgrund der Lage und Ausprägung des Plangebietes sind nur Vogelarten des Siedlungsraumes zu erwarten. Habitate gehen nur in sehr geringem Maße verloren.

#### ➤ Lärm

Beeinträchtigung durch Lärm kann zur Störung lokaler Populationen geschützter Tierarten (Störungsverbot) und indirekt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Individuen (Schadungsverbot) führen. Durch die vorliegende Planung ist überwiegend mit baubedingten Emissionen und somit mit befristeten Störungen zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen
- entfällt -.

### 6.5.3 Fazit zu Artenschutzrechtlichen Fragestellungen

Aufgrund der Flächengröße, der innerörtlichen Lage zwischen stark frequentierten Siedlungsflächen, der bereits vorhandenen Nutzungen und der damit einhergehenden, ständigen anthropogenen Beeinflussung erfolgte eine negative Potentialabschätzung für unter Schutz stehende Tiere der Artengruppen: Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere. Ein Vorkommen von Vogelarten des Siedlungsraumes kann nicht ausgeschlossen werden.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sowie Gebäudeabbrucharbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

**Somit ergeben sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Probleme gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.**

**Eine Prüfung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, ist somit nicht durchzuführen.**

**Ebenso entfällt das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der sich daraus ableitenden Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.**

#### **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 den Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieses Zeitraumes 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.

## 6.6 Planwirkungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Adventure-Golfanlage und Freiluft-Kinoanlage in zentraler Lage im Ostseebad Boltenhagen. Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes ist überwiegend durch die ehemalige Minigolf-Anlage geprägt. Es werden weitere Grünflächen mit Rasen und Baumbestand einbezogen.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung soll eine weitere touristische Attraktion im Zentrum von Boltenhagen geschaffen werden. Gleichzeitig wird ein städtebaulicher Missstand durch die nun nicht mehr genutzte Minigolf-Anlage beseitigt. Bedeutende Grün- bzw. Baumstrukturen werden weitestgehend erhalten.

Der Bereich erfährt im Zuge der vorliegenden Planung somit eine grundlegende städtebauliche Aufwertung unter Beachtung der grünordnerischen Besonderheiten.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiterbestehen. Der städtebauliche Missstand würde verbleiben und sich durch den zunehmenden Verfall weiter verstärken. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden und den Tourismusschwerpunkt um eine weitere Attraktion zu bereichern. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zum Erhalt der geschützten Bäume berücksichtigt.

## 6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Boltenhagen und ist maßgeblich durch seine ehemalige Nutzung als Minigolf-Anlage und den vorhandenen Baumbestand charakterisiert. Besonders prägende Bäume bzw. Baumstrukturen wurden in die Konzeption der Anlage einbezogen. Die Golfanlage soll optisch naturnah gestaltet werden. Zur Beachtung der grünordnerischen Belange werden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Festsetzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß der entsprechenden Vorschriften und Normen fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Generell sind innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Ausnahmen für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Adventure-Park“ sind in den nachfolgenden Punkten beschrieben. Eingriffe in den Wurzelschutzbereich sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Adventure Park“ sind bauliche Anlagen mit Punktfundamenten bzw. geringfügige Eingriffe in den Wurzelraum ausnahmsweise zulässig. Die Position für die Punktfundamente bzw. sonstigen Eingriffe sind durch Suchgrabungen zu bestimmen und geeignete Maßnahmen zum Wurzelschutz (Wurzelbrücken, Kiespackungen etc.) festzulegen. Insbesondere bei einer Wurzelreduzierung ist eine angemessene Kronenauslichtung bzw. Kroneneinkürzung durchzuführen.

Die innerhalb des Bereiches 3 (Lounge, Freisitz, Grillplatz) bereits als „Kopfbäume“ entwickelten Gehölze können im Zuge der Baumaßnahmen erneut „auf den Kopf“ zu setzen. Eine Aufastung der Bäume ist in Korrelation mit den angrenzenden baulichen Strukturen auf ein Lichtraumprofil von max. 4,50 m zulässig.

Innerhalb des Bereiches 9 (Freiluft-Kinoanlage) ist eine Aufastung der Bäume in Korrelation mit den angrenzenden baulichen Strukturen auf ein Lichtraumprofil von max. 6,50 m zulässig.

Der innerhalb des Bereiches 9 (Freiluft-Kinoanlage) gekennzeichnete Baum zur Umpflanzung ist an einen anderen geeigneten Standort innerhalb des Gemeindegebietes des Ostseebades Boltenhagen umzupflanzen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

### **Hinweise**

Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sowie Gebäudeabbrucharbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Als Ausgleich für die innerhalb des Plangebietes notwendigen Baumfällungen sind die gemäß zur Fällgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erteilten Auflagen entsprechenden Ausgleichspflanzungen und sonstigen Anforderungen zu erbringen. Die Ausgleichspflanzungen für Baumfällungen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

## **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 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.

## **8. Sonstiges**

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