

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/17/12124			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 19.12.2017 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 "Strandklinik" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Ziel des Bebauungsplans Nr. 40 „Strandklinik“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der vorhandenen Strandklinik auf dem Klinikgelände, Ostseeallee 103 (Flur 3, Flurstück 5/68, Gemarkung Tarnewitz). Die im Norden gelegenen Ost- und Westflügel werden durch Neubauten dahingehend ergänzt, dass die Symmetrie der Gesamtanlage erhalten bzw. weiter unterstrichen wird. Der Vorhabenträger möchte eine Betriebserweiterung um 120 Patientenzimmer realisieren sowie in diesem Rahmen Restaurant, Ärzte-/Therapeutenzimmer, Gruppentherapie- und Besprechungsräume ausbauen und attraktivieren. In diesem Kontext werden auch die erforderlichen Stellplätze hergestellt. Durch diese Betriebserweiterung möchte der Vorhabenträger das medizinische Angebot in Boltenhagen ausbauen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzung soll das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Klinik“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 soll auch die derzeit nach § 34 BauGB genehmigte Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

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

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der vorhandene Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen von 2006 (mit der 10. Änderung von 2014) stellt das Grundstück bereits als SO Klinik dar und muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht geändert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß der Zusammenstellung mit Stand vom 27.11.2017 (s. Anlage) teilweise berücksichtigt. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sind nicht abgegeben worden. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 „Strandklinik“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die zugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und für das

weitere Beteiligungsverfahren bestimmt. Der Entwurf und die Begründung sind nach § Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.
5. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen in der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 40 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen werden vom Vorhabenträger getragen. Dies wird mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB abgesichert.

Anlagen:

Prüf- und Abwägungsbericht der § 4 Abs. 1-Beteiligung

Planzeichnung

Begründung

- **Ansichten nach Bauausschusssitzung vom 09.01.2018**

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Strandklinik“
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1)
BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 27.11.2017

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 21 Stellungnahmen eingegangen.

a) Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

- Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Schreiben vom 19.09.2017)
- Zweckverband Grevesmühlen (Schreiben vom 27.09.2017)
- Landkreis Nordwestmecklenburg (Schreiben vom 29.09.2017)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 11.10.2017)
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (Schreiben vom 17.10.2017)

b) Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen ohne bebauungsplanrelevante Inhalte vor:

- E.DIS Netz GmbH (Schreiben vom 31.08.2017)
- HanseWerk AG (Schreiben vom 31.08.2017)
- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (Schreiben vom 31.08.2017, aktualisiert am 22.09.2017)
- Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH (Eingang des Schreibens am 05.09.2017)
- Landkreis Nordwestmecklenburg: Kataster- und Vermessungsamt (Schreiben vom 05.09.2017)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 06.09.2017)
- Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 07.09.2017)
- Straßenbauamt Schwerin (Schreiben vom 07.09.2017)
- Stadt Klütz (Schreiben vom 19.09.2017)
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 19.09.2017)
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (Schreiben vom 26.09.2017)
- GDMcom (Schreiben vom 26.09.2017)

- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 28.09.2017)
- Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 28.09.2017)
- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 05.10.2017)
- Amt Klützer Winkel, Der Amtsvorsteher für: Freiwillig Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Schreiben vom 12.10.2017)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen keine Stellungnahmen vor. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Beteiligung wird in diesen Fällen davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“
- Ev.-luth. Landeskirche Mecklenburg-Vorpommern
- Polizeipräsidium Rostock, Polizeiinspektion Wismar
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Rostock
- BVVG - Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH NL Schwerin

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Schreiben vom 19.09.2017)		
<p>Gegen das o.g. Bauvorhaben habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Zur Wahrung meiner Belange bitte ich folgendes zu beachten:</p> <p>Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung 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.</p> <p>Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.</p> <p>Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Ich bitte, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass sich die Bezeichnung seit 2016 in Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck geändert hat.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auflagen werden in die Begründung und Planzeichnung mit aufgenommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen und Auflagen in die Begründung einpflegen</p>
Nr. 2 Zweckverband Grevesmühlen (Schreiben vom 27.09.2017)		
<p><u>1. Allgemeines</u></p> <p>Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers sind durch die Anla-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin mit Bitte um Beachtung weitergeleitet.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen, Hinweise an die Vorhabenträgerin weiter-</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>gen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.</p> <p><u>2. Wasserversorgung</u></p> <p>Für die derzeitige Nutzung des vorhandenen Klinikgebäudes besteht bereits eine Trinkwasserversorgung. Sollte sich aus der Erweiterung ein erhöhter Bedarf ergeben, ist dieser beim ZVG zu beantragen, woraufhin dann weitere notwendige Festlegungen getroffen werden.</p> <p><u>3. Schmutzwasserentsorgung</u></p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen vorhandenen Grundstücksanschluss des zentralen Schmutzwasserkanals. Notwendige Änderungen der privaten Grundstücksentwässerungsanlage sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen.</p> <p><u>4. Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Eine Entsorgung des Regenwassers über öffentliche Anlagen ist nicht möglich, sodass das gesamte Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss. Bei der Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind unter Beachtung der Festlegungen der DWA- A 138 und nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen.</p> <p>Das Konzept und der Nachweis zur Versickerung sind dem ZVG vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM ist eigenständig einzuholen.</p> <p><u>5. Bereitstellung von Löschwasser</u></p> <p>Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Die Hydranten Nr. 1038, 56 und 58 sind Bestandteil der Vereinbarung zwischen der Gemeinde</p>	<p>Die Regenwasserentsorgung ist nicht über öffentliche Anlagen geplant. Derzeit wird ein Entwässerungskonzept entwickelt, welches die Versickerung der anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück gewährleisten soll. Das Konzept sowie ein Versickerungsnachweis werden vor dem Satzungsbeschluss dem Zweckverband Grevesmühlen vorgelegt sowie die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden mit in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>leiten</p> <p>Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung in die Begründung einpflegen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Ostseebad Boltenhagen und dem ZVG für die Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke. Bei Einzelentnahme kann über die Hydranten eine Löschwassermenge von mehr als 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p>		
<p>Nr. 3 Landkreis Nordwestmecklenburg (Schreiben vom 29.09.2017)</p>		
<p>3.1 Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen: Bauleitplanung</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Kurklinik – Strandklinik geschaffen werden.</p> <p>I. <u>Allgemeines</u></p> <p>Die Gemeinde wendet das beschleunigte Verfahren nach Maßgabe § 13 a BauGB an. In der Begründung ist nachzuweisen, dass die Tatbestandsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen.</p> <p>II. <u>Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u></p> <p>Ich weise auf die geänderten Rechtsvorschriften hin :</p> <p>Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808). Die Rechtsvorschriften sind entsprechend in der Präambel und der Begründung anzupassen. Mit in die Präambel sollte der Hinweis auf § 13 a BauGB aufgenommen werden.</p> <p>Verfahrensvermerk Nr. 5</p> <p>Für Boltenhagen ist der Aushang nicht ortsüblich, es ist auf die Hauptsatzung abzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Nachweis wird in die Begründung eingepflegt.</p> <p>Die geänderten Rechtsvorschriften werden in Präambel und Begründung übernommen.</p> <p>Der Hinweis auf § 13a BauGB wird mit in die Präambel aufgenommen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk Nr. 5 wird entsprechend geändert.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen, Hinweise und Informationen in die Begründung und Planzeichnung einpflegen sowie an die Vorhabenträgerin und entsprechende Fachplaner weiterleiten</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><u>III. Planerische Festsetzungen</u></p> <p>Planzeichnung: Auf die Planzeichnung sind Maßstab, Nordpfeil, Gemarkung und Flur mit aufzunehmen (§ 1 Planzeichenverordnung). Die Baufenster sind zu bemaßen.</p> <p>Text – Teil B: Zu § 1 (1) Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen bzw. festzusetzen. Festsetzungen zur Ausweisung sonstiger Sondergebiete sollten sich am Aufbau der Vorschriften zu den vertypen Baugebieten orientieren, die in ihrem jeweiligen ersten Absatz die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets umreißen, um sodann im jeweiligen zweiten Absatz die allgemein zulässigen Nutzungen enumerativ aufzuzählen und im jeweiligen dritten Absatz die nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu benennen. Die Orientierung am Aufbau der §§ 2 ff. ist zwar nicht zwingend, hilft aber, Fehler zu vermeiden. Nicht selten wird bei der Ausweisung sonstiger Sondergebiete versäumt, die allgemeine Zweckbestimmung festzusetzen. Die Konsequenzen sind in einem solchen Fall erheblich, da ein Bebauungsplan, der ein Sondergebiet ohne eindeutige Zweckbestimmung festsetzt, nicht die notwendigen Voraussetzungen erfüllt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Schließlich ergeben sich aus der allgemeinen Zweckbestimmung die Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15, für die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 sowie von Ausnahmen und Befreiungen (BVerwG NJW 1983, 2713). Ein Bebauungsplan, der ein sonstiges Sondergebiet ohne eindeutige Festsetzung der Zweckbestimmung ausweist, ist daher unwirksam (BVerwG NVwZ 2010, 40 f.). Wenngleich sich die allgemeine Zweckbestimmung in Ausnahmefällen auch aus dem Gesamtzusammenhang der</p>	<p>Maßstab, Nordpfeil, Gemarkung, Flur und Bemaßungen der Baufenster werden in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Es werden die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Teil B in Abstimmung mit dem Nutzungsbestand ergänzt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Festsetzungen ergeben kann, ist zur eindeutigen Zweckbestimmung eines sonstigen Sondergebiets i.d.R. eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan geboten (BVerwG NJW 1983, 2713).</p> <p>(BeckOK BauNVO/Köpfler BauNVO § 11 Rn. 11-18, beck-online)</p> <p>Die Festsetzung ist dementsprechend zu ergänzen und auch mit dem Bestand der Nutzungen abzuprüfen.</p> <p>Zu § 2 – der Rechtsbezug zur BauNVO ist zu berichtigen.</p> <p>Zu § 2 (1) Der Bezugspunkt für die Berechnung der Höhen ist anzugeben.</p> <p>Zu § 4 (1) – (3) Festsetzungen müssen eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich sein und bedürfen für ihre Zulässigkeit einer entsprechenden Rechtsnorm. Die Festsetzungen sind dahingehend zu überprüfen.</p> <p>Der Rechtsbezug ist anzugeben. Es ist zu unterscheiden zwischen gestalterischen Vorschriften nach LBauO M- V und zur Lage nach BauNVO.</p> <p>Die Festsetzung unter (1) schließt die Festsetzung unter (3) aus. Ist mit Außenwerbung – Fremdwerbung gemeint ? Diese wäre dann als ausnahmsweise Nutzung unter § 1 mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Rechtsbezug wird auf § 16 Abs. 2 BauNVO geändert.</p> <p>Der Bezugspunkt wird wie in der Zeichenerklärung angegeben: „Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe in Metern über NHN wird als Oberkante des höchsten Punktes der Dachhaut definiert.“</p> <p>Für die Festsetzungen zu § 4 wird als Rechtsnorm künftig auf § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V verwiesen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird im Weiteren deutlich zwischen gestalterischen Vorschriften nach LBauO M-V sowie Festsetzungen nach BauGB und BauNVO unterschieden.</p> <p>Anlagen der Außenwerbung sind gemäß § 10 Abs. 1 LBauO M-V alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. [...]</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Da Fremdwerbung an dem Standort keine Nebenanlage zur Klinik ist, wären sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, es bedarf also auch hier einer Ausnahme.</p> <p>Vermerke – Stadtgebiet ist durch Gemeindegebiet zu ersetzen bzw. dieser Zwischensatz zu streichen.</p> <p>IV. Begründung In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise abzustellen.</p> <p>3.2 FD Bauordnung und Umwelt</p> <p><u>3.2.1 Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>3.2.1.1 Eingriffsregelung</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich teilweise innerhalb des Küstenschutzstreifens der Ostsee. Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie des Küstengewässers verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern. Der Küstenschutzstreifen ist in der Planung darzustellen.</p> <p>Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können von diesen Verboten durch die untere Naturschutzbehörde für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen Ausnahmen zugelassen werden, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat. Bei der Entscheidung über die Ausnahme aus dem Gewässerschutzstreifen ist der § 35 Abs. 1 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Danach sind Ausnahmen vom Gesetz nur zu erteilen, wenn dies mit den Belan-</p>	<p>§ 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen erlaubt Eigenwerbung, während Abs. 3 diese in den als Ausschluss von Stellplätzen und Garagen festgesetzten Flächen ausschließt. Außenwerbung meint nicht Fremdwerbung: Fremdwerbung ist generell im Geltungsbereich ausgeschlossen. Dies wird im weiteren Verfahren in Abs. 1 deutlicher hervorgehoben.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Küstenschutzstreifen ist in der Planzeichnung bereits dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Baugenehmigungsverfahren soll erst mit rechtskräftigem Bebauungsplan initiiert werden, sodass im Weiteren für das Vorhaben § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V anzuwenden ist.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>gen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren ist und auch keine sonstigen öffentlichen Belange den Planungen im Gewässerschutzstreifen entgegenstehen.</p> <p>Der Schutzzweck des Küstenschutzstreifens nach dem Naturschutzrecht liegt in der Erhaltung des Landschaftsbildes, wobei im besiedelten Bereich ein harmonische Übergang zum unbesiedelten Bereich in den Vordergrund zustellen ist, in der Erhaltung von Erholungsflächen für die Allgemeinheit (Erhaltung der Zugänglichkeit), dem Erhalt der für die Uferbereiche typische Vegetationen und die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Schutzzweck des Küstenschutzstreifens solle bei der Begründung auf Ausnahme von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V Berücksichtigung finden.</p> <p>Zum Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 29 Abs.1 NatSchAG M-V ist mir das Abwägungsergebnis und die endgültige Fassung der Satzung zum vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einzureichen.</p> <p>3.2.1.2 Baum- und Alleenschutz</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befinden sich Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu</p>	<p>Die Begründung wird bzgl. des Schutzzweckes des Küstenschutzstreifens aufgrund Ihrer Stellungnahme deutlicher herausgearbeitet. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung können und sollen gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V keine Alleen oder einseitigen Baumreihen beseitigt sowie Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, bedingt werden. Wie bereits in der Begründung beschrieben, sind die Flächen im Geltungsbereich bereits anthropogen geprägt und die geplante Betriebserweiterung soll auf teilweise überbauten sowie auf Rasenflächen stattfinden. Die Übergangszone im nördlichen Geltungsbereich, die durch Rasenfläche und Baumbewuchs geprägt ist, wird planungsrechtlich gesichert. Die nördlich der Strandpromenade liegende Vegetation wird nicht beeinträchtigt. Die Strandpromenade als öffentliche Wegeverbindung sowie die Straße Albin-Köbis-Siedlung werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich ist und wird zukünftig nicht für die Allgemeinheit, sondern für die Gäste der Strandklinik zugänglich sein.</p> <p>Eine Fällung gem. § 18 NatSchAG M-V geschützter Bäume ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird der grünordnerische Fachbeitrag erstellt: Anhand dieser Grundlage werden die gesetzlich geschützten Bäume in der Planzeichnung dargestellt und zum Erhalt festgesetzt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.</p> <p>Gesetzlich geschützte Bäume sind im Planzeichenteil A darzustellen und zum Erhalt festzusetzen.</p> <p>Um einen Erhalt der Bäume in der Satzung eindeutig zu regeln, sollte ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Schutz des Wurzelbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50m) übernommen werden. Auf die Ausweisung von Baugrenzen im Wurzelbereich geschützter Einzelbäume ist zu verzichten (Vermeidungsprüfung). Insbesondere ist die Errichtung von Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume auszuschließen.</p> <p>Für eine Fällungen oder Beschädigung gesetzlich geschützter Einzelbäume ist eine Ausnahmen von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V schriftlich bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Notwendigkeit der Fällung oder Beschädigung der Bäume ist im Antrag zu begründen. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.</p> <p>3.2.1.3 Artenschutz</p> <p>Die planerische Prüfung artenschutzrechtlicher Erfordernisse nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist entsprechend der Darstellung unter Punkt 5.7.5 der Begründung zum B-Plan fortzusetzen.</p> <p>3.2.1.4 Biotopschutz</p> <p>Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob durch die Umsetzung der Planungsabsicht bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen verursacht werden, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder</p>	<p>Der Hinweis bzgl. des Schutzes des Wurzelbereiches wird in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise bzgl. Fällungen oder Beschädigungen werden in die Begründung mit aufgenommen und an die Vorhabenträgerin mit Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.</p> <p>Die in der Stellungnahme benannten Aspekte werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung bzw. Ausarbeitung der Unterlagen berücksichtigt.</p> <p>Die in der Stellungnahme benannten Aspekte werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung bzw. Ausarbeitung der Unterlagen berücksichtigt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind (Vermeidungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG). Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Eingriffe in die geschützten Biotope vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen (ggf. 1x Papierfassung u. 5x digital), da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).</p> <p>3.2.1.5 Natura 2000 <u>Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)</u> Der Geltungsbereich der Satzung reicht bis auf weniger als 100m an das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) heran. Es ist deshalb seitens des Plangebers zu prüfen, ob bei Umsetzung der Planungsabsicht bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der</p>	<p>Die in der Stellungnahme benannten Aspekte werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung bzw. Ausarbeitung der Unterlagen berücksichtigt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).</p> <p>Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.</p> <p>Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.</p> <p>Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp, Lambrecht u. Trautner 2007 [Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.], Schreiber 2004 [Schreiber, M. (2004): Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald. Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? Natur und Landschaftsplanung 36, S. 133-138.] zu nutzen. Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff ist ein Managementplan aufgestellt worden. Der aktuelle Bearbeitungsstand (naturschutzfachliche Grundlagen) steht auf der Webseite des StALU Westmecklenburg zur Verfügung.</p> <p>Damit ein zügiger Planungsablauf gewährleistet ist, wird empfohlen, inhaltliche und methodische Fragen der FFH-Verträglichkeitsprüfung gemeinsam mit dem StALU Westmecklenburg, das die zuständige Naturschutzbehörde für die Küstengewässer der Wismarbucht und die Managementplanung ist, und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.</p> <p><u>FFH-Gebiet „Wismarbucht“ DE 1934-302</u></p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung ist nachzuweisen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1934-302 „Wismarbucht“ (GgB) durch die Umsetzung der Planung hervorgerufen werden können, dies auch im Hinblick auf mögliche Summationswirkungen mit anderen Planvorhaben, u.a. dem B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1934-302 „Wismarbucht“ (GgB) an, ca. 15 m Entfernung. Mit der Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern, (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung – Natura 2000-LVO M-V) Verordnung vom 9. August 2016 wurden die bisherigen FFH-Gebiete zu Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB). Gemäß § 6 der VO ist es Erhaltungsziel des jeweiligen Gebietes, durch</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>die Erhaltung oder Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse und der in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tier- und Pflanzenarten erhalten oder wiederhergestellt wird. In Anlage 4 werden als maßgebliche Bestandteile die natürlichen Lebensräume und die Arten von gemeinschaftlichem Interesse sowie die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.</p> <p>Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.</p> <p>In die Betrachtung sind alle von Vorhaben ausgehenden Wirkungen, bau-, anlage- und betriebsbedingt, mit einzubeziehen. Da das Vorhaben nicht der unmittelbaren Verwaltung des Gebietes dient, ist daher der Nachweis der Verträglichkeit zwingend erforderlich, hier im Rahmen einer FFH- (Vor)prüfung, da nach § 34 Abs. 2 BNatSchG das Vorhaben nicht zulässig wäre, gilt entsprechend § 36 BNatSchG auch für Pläne.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <p>BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)</p> <p>NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)</p> <p>Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grund-</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>lagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.</p> <p>EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L207)</p> <p>Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011</p> <p>Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S.530ff)</p> <p>3.2.2 Sachgebiet Untere Abfallbehörde Wesentliche abfallrechtliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>3.2.3 Sachgebiet Untere Bodenschutzbehörde a. Auskunft aus dem Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.</p> <p>b. Das vorgesehene Bodengutachten sollte auch Aussagen über den Bodenschutz während Bauarbeiten treffen. Die in M-V durch Erlass vom 5. Januar 2016 eingeführte Schrift „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis, BVB-Merkblatt Band 2, Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co.KG, 2013“ ist dabei zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an den Bodengutachter mit Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>c. Hinweise</p> <p>c.1 Bodenschutz</p> <p>Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.</p> <p>c.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz</p> <p>Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.</p> <p>3.2.4 Sachgebiet Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p>Die Planung setzt sich mit möglichen unzulässigen Emissionen und Immissionen nicht auseinander. Insbesondere der Lärmbereich sollte jedoch betrachtet werden. Relevant sind insbesondere Fahrzeugverkehre auf Zufahrten und Stellflächen, möglicherweise auch Geräusche von Klimaanlage etc..</p> <p>Um ein Lärmgutachten wird gebeten.</p> <p>3.2.5 Sachgebiet Untere Wasserbehörde</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzgebiet. Gemäß § 89 i. V. m. § 107 Abs. 4 Nr. 2 LWaG ist das Staatliche Amt für</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und der Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin mit Bitte um Beachtung weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird ein Lärmgutachten erstellt.</p> <p>Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, als zuständige Wasserbehörde, zu beteiligen.</p> <p>a. Wasserversorgung: Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dem ZVG zu vereinbaren.</p> <p>b. Abwasserentsorgung: Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den ZVG übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.</p> <p>c. Niederschlagswasserbeseitigung: Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Zweckverbandes. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer Niederschlagswasserersatzung. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist somit erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis</p>	<p>4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Zweckverband Grevesmühlen wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Zweckverband Grevesmühlen wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Der Hinweis bzgl. Beantragung der Anschlussgestattungen wird an die Vorhabenträgerin mit Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.</p> <p>Die Regenwasserentsorgung ist nicht über öffentliche Anlagen geplant, da hierfür keine Kapazitäten verfügbar sind. Derzeit wird ein Entwässerungskonzept entwickelt, welches die Versickerung der anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück gewährleistet. Das Konzept sowie ein Versickerungsnachweis werden vor dem Satzungsbeschluss dem Zweckverband Grevesmühlen vorgelegt sowie die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden mit in die Begründung aufgenommen und mit Bitte um Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>(Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Bodenkennwerte, der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen und des Grundwasserschutzes. Entsprechende Anforderungen enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.</p> <p>d. Hochwasserschutz:</p> <p>Gemäß der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) ist das Plangebiet gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten nach § 74 Abs. 2 WHG als mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ_{mittel}) gefährdet eingestuft, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 200 Jahren erwartet wird. Berücksichtigt wurden in dieser Beurteilung das Überflutungsrisiko und Schadenspotential der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet größer 10 km² sowie der Küstengewässer. Die Hochwasserrisikokarten wurden im Amtsblatt M-V 2013, S. 913 veröffentlicht.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. S. 626)</p> <p>LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)</p> <p>3.2.6 Sachgebiet Brandschutz</p> <p>Grundsätzliches</p> <p>Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Begründung enthält hierzu bereits u.a. folgende Aussagen:</p> <p>Eine zusammenfassende, abwägende Betrachtung der Hochwassergefahrenkarte einerseits sowie des Regelwerks Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern (2009), der detaillierten Vermessungsgrundlage und den Hochbauplanungen andererseits ergibt, dass die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen auf einem mit dem Scheitel des Bemessungshochwasserstands vergleichbaren Niveau liegen und dass beim Eintreten des Extremszenarios die Klinikgebäude bspw. durch Wellenbewegungen betroffen sein können. Durch die perspektivische Dünenerhöhung wird das Risiko weiter reduziert.</p> <p>Generell ist der Belang des Hochwasserschutzes in den Planungen zu berücksichtigen. Der Eigentümer ist für entsprechende Schutzmaßnahmen, bspw. durch Bauvorsorge und ein Notfallkonzept, verantwortlich und kann im Schadensfall keine Schadensersatzansprüche beim Land Mecklenburg-Vorpommern geltend machen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und mit Bitte um Beachtung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)</p> <p>Erreichbarkeit bebaubarer Flächen</p> <p>Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.</p> <p>Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.</p> <p>Löschwasserversorgung</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.</p>	<p>In den Freiflächenplanungen werden Feuerwehreinsatzflächen entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Derzeit werden die Planungen hinsichtlich Brandschutz durch einen beauftragten Projektingenieur geprüft und optimiert. Dieser wird u.a. mit der Boltenhagener Feuerwehr Details wie Feuerwehrezufahrten, Löschwasserversorgung, etc. klären.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.</p> <p>Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.</p> <p>Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.</p> <p>Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)</p> <p>Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) 		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 - Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch</p> <p>Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.</p> <p>Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.</p> <p>Richtwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - offene Wohngebiete 140 m - geschlossene Wohngebiete 120 m - Geschäftsstraßen 100 m <p>Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>3.2.7 Sachgebiet Untere Denkmalschutzbehörde Es ist kein Bodendenkmal nach heutigem Erkenntnisstand betroffen. Es ist der Umgebungsschutz des Baudenkmals (85) 'Boltenhagen, Albin-Köbis-Siedlung 1-10, Siedlung' betroffen. Gemäß § 7 I Nr. 2 Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.</p> <p>3.2.8 Sachgebiet Abfallwirtschaftsbetrieb Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundlegenden Bedenken. Die Abfallentsorgung kann über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Ostseeallee durchgeführt werden, an der – sofern mit den Entsorgern vertraglich nichts anderes geregelt ist – die Abfallbehälter bereitzustellen sind.</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass durch die geplante Erweiterung keine Beeinträchtigung der Leichtigkeit der Abfallentsorgung entstehen darf. Insbesondere ist der Zugang/ die Zufahrt zu dem auf dem Klinikgelände befindlichen Wertstoffsammelplatz zu gewährleisten.</p> <p>3.3 Kommunalaufsicht Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen:</p> <p>Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kontakt zur Unteren Denkmalbehörde wurde bereits vor der frühzeitigen Beteiligung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und mit Bitte um Beachtung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der Klinkerweiterung soll die Abfallentsorgung nicht behindert werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird unter Punkt 8.2 aufgeführt, dass die</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.</p> <p>3.4 Fachdienst Gesundheitsdienst</p> <p>Nach § 2 Gesetz über die Errichtung eines Landesgesundheitsamtes (LGesAG) hat das LAGuS bei Neu- und Umbauten von Krankenhäusern und Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen von der Planung bis zur Inbetriebnahme darauf hinzuwirken, dass die Anforderungen der Hygiene eingehalten werden.</p> <p>Daher ist das LAGuS fachlich der Ansprechpartner für hygienisch bauliche Beurteilung von oben genannten Einrichtungen.</p> <p>Entsprechend der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) unterliegen die öffentlichen Trinkwasser- Installationen nach § 3 Nr. 2 Buchstabe e nach wie vor der Überwachungspflicht des Gesundheitsamtes (§ 19 Abs. 7). Im Rahmen dieser Überwachung sind mindestens diejenigen Parameter zu untersuchen bzw. untersuchen zu lassen, von denen anzunehmen ist, dass sie sich in der Trinkwasser- Installation nachteilig verändern können.</p> <p>Im Zuge unserer Überwachungstätigkeit haben wir auch die</p>	<p>Kosten des Planverfahrens von der Vorhabenträgerin getragen werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und mit Bitte um Beachtung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Einhaltung der Pflichten des Betreibers oder sonstigen Inhabers einer Wasserversorgungsanlage zu prüfen.</p> <p>Das bedeutet:</p> <p>Betreiber einer Anlage der Trinkwasser- Installation, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, müssen das Wasser durch systemische Untersuchungen an mehreren repräsentativen Probenentnahmestellen auf Legionella spec. entsprechend § 14 Abs. 3 in Verbindung mit Anlage 3 Teil II b jährlich durchführen oder durchführen lassen (Betreiberpflicht).</p> <p><i>Großanlagen zur Trinkwassererwärmung sind Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentrale Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit einem Inhalt von mehr als 400 l und/oder mehr als 3 l in jeder Rohrleitung zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 551*). Die Untersuchungspflicht besteht für Anlagen, die z. B. Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.)</i></p> <p>Für die orientierende Untersuchung entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 551 unter Beachtung der UBA- Empfehlung - Systemische Untersuchung von Trinkwasser- Installationen auf Legionellen nach TrinkwV- ist jeweils eine Probe am Austritt des Trinkwassererwärmers und am Eintritt der Zirkulation in den Trinkwassererwärmer zu entnehmen. Zusätzlich sind die Entnahmestellen aus der Peripherie so zu wählen, dass repräsentative Steigstränge erfasst werden, d. h. die ausgewählten Steigstränge sollten eine Aussage über die nicht beprobten Steigstränge zulassen (z. B. Stelle mit der längsten Fließstrecke, hydraulisch ungünstigste Stelle).</p> <p>Desinfizierbare Entnahmearmaturen an den Wasserversor-</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>gungsanlagen müssen, soweit nicht vorhanden, nachgerüstet und gekennzeichnet werden.</p> <p>Für die Untersuchung auf Legionellen beauftragen Sie bitte ein akkreditiertes Labor Ihrer Wahl. Hierzu wird die unter § 14 (6) genannte Liste der Untersuchungsstellen regelmäßig aktualisiert und ist zu finden unter: www.regierung-mv.de : Liste der Trinkwasseruntersuchungsstellen in Mecklenburg- Vorpommern.</p> <p>Sollte der technische Maßnahmewert von 100 KBE/100 ml Legionellen überschritten werden, ist eine Gesundheitsgefährdung nicht auszuschließen und die Anlage muss in hygienischer sowie technischer Hinsicht überprüft werden.</p> <p>Der Unternehmer oder Inhaber der Anlage hat dann unverzüglich</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Untersuchungsergebnisse dem Gesundheitsamt zu übermitteln ▪ eine <u>Gefährdungsanalyse</u> durchzuführen oder durchführen zu lassen unter <ul style="list-style-type: none"> Beachtung der Empfehlung des Umweltbundesamtes (www.uba.de) ▪ Untersuchungen zur Aufklärung der Ursache vorzunehmen oder vornehmen zu lassen ▪ Maßnahmen zur Abhilfe durchzuführen oder durchführen zu lassen ▪ die betroffenen Verbraucher schriftlich oder per Aushang zu informieren. <p>Vorgenannte Maßnahmen sind dem Gesundheitsamt ebenfalls mitzuteilen.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen. Welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.</p> <p>3.5 Fachdienst Kataster und Vermessung <i>Siehe separate Stellungnahme vom 05.09.2017.</i></p>		
<p align="center">Nr. 4 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 11.10.2017)</p>		
<p>Abteilung Geologie, Wasser und Boden Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen: [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 "Strandklinik" der Gemeinde Boltenhagen, Vorentwurf vom 17.08.2017 [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 "Strandklinik" der Gemeinde Boltehhagen, Vorentwurf vom 17.08.2017 Das LUNG weist darauf hin, dass es aufgrund von Gewerbelärm zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf das Plangebiet kommen kann. Nach Ansicht des LUNG sollte bei Vorhandensein von relevanten Geräuschimmissionen im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der TA Lärm die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die angrenzende, schützenswerte Bebauung bewertet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Lärmgutachten soll im weiteren Verfahren relevante Geräuschimmissionen einerseits auf das Plangebiet und andererseits auf die Nachbarschaft bewerten. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz auf dieser Grundlage durchzuführen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen, ggfls. entsprechende Maßnahmen in die Begründung und Planzeichnung aufnehmen</p>
<p align="center">Nr. 5 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (Schreiben vom 17.10.2017)</p>		
<p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fach-</p>		<p>Zur Kenntnis nehmen, in der weiteren Pla-</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>technischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>5.1 Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten Die Planungsunterlage habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p> <p>5.2 Integrierte ländliche Entwicklung Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p> <p>5.3 Naturschutz, Wasser und Boden Zu der in den Unterlagen ausgewiesenen Maßnahme in der Gemarkung Tarnewitz, ist folgende landeseigene Liegenschaften im Bereich Wasser und Boden, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg verwaltet wird, betroffen: Gemarkung Tarnewitz, Flur 3, Flurstück 8 (teilweise) Es handelt sich bei diesem landeseigenen Flurstück um die Hochwasserschutzdüne mit anschließender Strandpromenade und landseitigem Grünstreifen von Boltenhagen nach Tarnewitz, welches hier nur teilweise durch den landseitigen Grünstreifen in Anspruch genommen werden soll. Unter Voraussetzung und Erfüllung aller rechtlichen Belange der zust. Baubehörde und der Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, stimme ich als Eigentümer des o.g. Flurstückes, dem Bebauungsplan "Strandklinik" nur unter Einhaltung der folgenden Bedingungen zu:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin mit Bitte um Beachtung weitergeleitet.</p>	<p>nung und Ausarbeitung berücksichtigen sowie an die Vorhabenträgerin und Unterlagen ans StALU weiterleiten</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine eigentumsrechtliche Regelung in Form eines Gestattungs-/Nutzungsvertrag mit dem Land M-V (StALU WM) abzuschließen in dem folgende Dinge vor und nach der Baumaßnahme geregelt werden müssen:</p> <p>Pflege und Unterhaltung des sich anschließenden landseitigen Grünstreifens der Strandpromenade während und nach der Baumaßnahme auf dem o.g. Teil des Flurstückes, Eintragung von Dienstbarkeiten, für die Teilfläche des in Anspruch genommenen landeseigenen Flurstückes im Rahmen eines Gestattungs-/Nutzungsvertrages, der vor der Baumaßnahme abgeschlossen werden muss.</p> <p>Diese Auflagen werden im ½-jährlichen Rhythmus bei den Küstenbereisungen des StALU WM kontrolliert.</p> <p>5.3.1 Naturschutz Vorläufige Stellungnahme</p> <p>Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66; zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S, 30; 36)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz insbesondere zuständig für naturschutzrechtliche Entscheidungen im Geltungsbereich der Küstengewässer und sonstiger gemeindefreier Flächen. Für alle übrigen Flächen ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg die zuständige Naturschutzbehörde für naturschutzrechtliche Entscheidungen gemäß § 6 NatSchAG.</p> <p>Darüber hinaus bin ich zuständig für das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" (Europäische Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) sowohl see- als auch landseitig,</p> <p>Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesi-</p>	<p>Die in der Stellungnahme benannten Aspekte werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung bzw. Ausarbeitung der Unterlagen berücksichtigt.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingebunden.</p> <p>Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden Sie mit den entsprechenden Dokumenten erneut um Stellungnahme gebeten.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>chert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden.</p> <p>Meiner Stellungnahme liegen folgende Antragsunterlagen zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschreiben (28.08.2017, PE 31.08.2017) - Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 40 der Gemeinde Boltenhagen: Vorentwurf Fassung vom 17.08.2017. <p>Als Fachbehörde für Naturschutz gebe ich folgende Hinweise: Das geplante Vorhaben grenzt an folgende Natura 2000-Gebiete: Für diese Gebiete gilt die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung (Natura 2000-LVO M-V vom 09. August 2016; GVOBl. M-V 2016, S. 646), welche den Schutzzweck entsprechend der Erhaltungsziele bestimmt.</p> <p><u>EU-Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (OE 1934-401)</u></p> <p>Für das o.g. Natura 2000-Gebiet liegt ein Entwurf eines Managementplanes vor. Der aktuelle Bearbeitungsstand kann auf der Homepage der Staatlichen Ämter [http://www.stalu-mv.de] (Suchbegriff: DE 1934-401) eingesehen und für die Prüfung der Verträglichkeit genutzt werden.</p> <p><u>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Wismarbucht" (OE 1934-302)</u></p> <p>Für dieses FFH-Gebiet wurde im Auftrag des Umweltministeriums M-V ein Managementplan erarbeitet. Der aktuelle Stand (2006) kann auf der Homepage der Staatlichen Ämter [http://www.stalu-mv.de] (Suchbegriff: OE 1934-302) eingesehen und für die Prüfung der Verträglichkeit genutzt werden.</p> <p>Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.</p> <p>Für die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zuständig.</p> <p>Die zu erarbeitenden Unterlagen wie FFH-Verträglichkeitsprüfung zu den möglicherweise betroffenen Natura 2000-Gebieten sowie der Umweltbericht sind mir zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>5.3.2 Wasser</p> <p>Ziel des B-Planes Nr. 40 "Strandklinik" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der vorhandenen Strandklinik auf dem Klinikgelände, Ostseeallee 103 (Gemarkung Tarnewitz, Flur 3, Flurstück 5/68). Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich.</p> <p>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.</p> <p>Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich Boltenhagen 3,20 m Ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich.</p> <p>Das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist aber nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Ich weise darauf hin, dass bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen ist. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vor-</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die entsprechenden Unterlagen werden zur abschließenden Stellungnahme eingereicht.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Empfehlung, die OKF oberhalb des BHW anzuordnen, wird in die Begründung mit aufgenommen. Die Bestands- und Neubauten befinden sich in einer Höhe von 3,22 bis 3,28 m ü. NHN.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>kehrungen zu treffen. Ich empfehle die OKF oberhalb des BHW anzuordnen. Zu beachten ist, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagement-richtlinie.htm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich ca. 90 Meter von der Mittelwasserlinie entfernt. Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich (seewärts des Strandesegeleener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung Wassertiefe) bedarf gemäß § 89 Abs.1 LWaG grundsätzlich der rechtzeitigen Anzeige bei mir als der zuständigen Wasserbehörde. Nach § 118 Abs. 3 LWaG besteht die Anzeigepflicht nicht, wenn das Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften einer Zulassung oder Anzeige bedarf. Die hierfür zuständige Behörde entscheidet im Einvernehmen mit mir als zuständige Wasserbehörde.</p> <p>Hinsichtlich Ziffer 5.8.3 "Hochwassergebiet und Küstenschutzstreifen" wird darauf verwiesen, dass die Düne derzeit unterschiedliche Dünenkronenhöhen aufweist. Um mögliche zukünftige Änderungen der hydrodynamischen Belastung zu berücksichtigen, soll bei der nächsten erforderlichen Ertüchtigung eine einheitliche Dünenkronenhöhe von +4,50 m NHN geschaffen werden.</p> <p>Unter Beachtung meiner Forderungen und Hinweise bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes grundsätzlich keinerlei Be-</p>	<p>Neben der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wird die zuständige Wasserbehörde gesetzeskonform im Bauantragsverfahren beteiligt sowie das Vorhaben rechtzeitig bei ihr angezeigt.</p> <p>Die Information bzgl. der Dünenkronenhöhe wird in die Begründung mit aufgenommen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>schreiten.</p> <p>Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.19 sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) angemessene Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) festgelegt werden.</p> <p>5.4.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.</p>	<p>festzulegen sind, wird dies entsprechend in Planzeichnung und Begründung erfolgen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und mit Bitte um Beachtung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>	
<p>Nr. 6 E.DIS Netz GmbH (Schreiben vom 31.08.2017)</p>		
<p>Gegen die o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorhandenen Leitungen und Anlagen werden bereits durch die Bestandsbebauung in Anspruch genommen und von einer vorhandenen Stellplatzanlage überdeckt. Durch den Bebauungsplan soll keine Änderung dieser Situation ermöglicht werden.</p> <p>Die Informationen werden an die Vorhabenträgerin und den Freiraumplaner zur weiteren Beachtung weitergeleitet.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen und Informationen an die Vorhabenträgerin/den Freiraumplaner weiterleiten</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. NI. 038822 52 220 erfolgen muss.</p> <p>Für einen eventuellen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; • Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; • Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ; • vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <p>Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1 :500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.</p> <p>Kabel Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.</p>		
<p>Nr. 7 HanseWerk AG (Schreiben vom 31.08.2017)</p>		
<p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG. Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen und Anlagen werden bereits durch die Bestandsbebauung in Anspruch genommen und von einer vorhandenen Stellplatzanlage überdeckt. Durch den Bebauungsplan soll keine Änderung dieser Situation ermöglicht werden. Die Hinweise und Pflichten werden an die Vorhabenträgerin und den Freiraumplaner zur weiteren Beachtung weitergeleitet.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen und Informationen an die Vorhabenträgerin/den Freiraumplaner weiterleiten</p>
<p>Nr. 8 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (Schreiben vom 31.08.2017, aktualisiert am 22.09.2017)</p>		
<p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom</p>	<p>Die der Stellungnahme beigefügten Karten zeigen, dass die geschützten Festpunkte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Der nördliche Lagefestpunkt (203354220) tangiert weder mit einem 25 m noch mit einem 30 m Radius den Geltungsbereich. Der östliche Höhenfestpunkte (203302220) tangiert mit seinem 25 m Radius den Geltungsbereich. Eine Rücksprache mit dem Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat 31, (vom 27.09.2017) hat hierzu folgenden Inhalt: <i>„Bei Lagefestpunkten gibt es die Besonderheit, dass diese durch bis zu vier weitere Sicherungspunkte in einem Umkreis von ca. 25m gesichert wurden. Im Zuge der sich ständig weiter entwickelnden Messtechnologien und in Abhängigkeit von</i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. • Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. • Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. • Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. <p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.</p> <p>Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.</p> <p>Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p> <p>Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbe-</p>	<p><i>der Bedeutung des Punktes (Hierarchiestufe) haben die Sicherungspunkte nur noch eine untergeordnete Bedeutung. In Ihrem speziellen Fall handelt es sich um einen Lagefestpunkt des Staatlich Trigonometrischen Netzes (STN) 5. Ordnung. Damit besitzt der Lagefestpunkt <u>eine</u> Sicherungsplatte im Umkreis von 25m. In diesem Fall kommt der Sicherungsplatte keine weitere Bedeutung zu, so dass diese in Bezug auf das benannte Planungsverfahren unberücksichtigt bleiben kann. Höhenpunkte haben keine Sicherungspunkte in einem Umkreis von 25 m.“</i></p> <p>Darüber hinaus tangiert dementsprechend auch der 30m-Radius des Höhenfestpunkts den Geltungsbereich an der gleichen Stelle, aber bis zu 9 m tief. Neben der Erhaltungsfläche von Bäumen und Sträuchern ist hier Fläche, die den Abschluss von Stellplätzen und Garagen festsetzt, betroffen. In diesem Radius sind sowohl im Geltungsbereich als auch auf dem Grundstück mit der Vermessungsmarke bereits mehrere Großbäume vorhanden. In der Erhaltungsfläche von Bäumen und Sträuchern sind auch Neupflanzungen geplant, um die städtebauliche Qualität zu sichern.</p> <p>Eine Rücksprache mit dem Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat 31, (vom 27.09.2017) hat diesbezüglich folgenden Inhalt:</p> <p><i>„Bei den heutigen Vermessungsverfahren werden in der Landesvermessung hauptsächlich satellitengeodätische Messverfahren verwendet, welche eine Horizontfreiheit voraus setzen. Wir und auch die Nutzer sind daran interessiert insbesondere abschattungsfreie Lagefestpunkte vorzufinden. Bei den Höhenfestpunkten ist (aufgrund des Messverfahrens) i.d.R. keine Horizontfreiheit notwendig und zu 90 Prozent aufgrund der Vermarkung an Hauswänden auch nicht gegeben. In Ihrem speziellen Fall ist demnach die Horizontfreiheit bei dem benannten Höhenfestpunkt von keinerlei Bedeutung und braucht nicht beachtet werden. Bei dem benannten Lagefestpunkt</i></p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>hörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p><i>hingegen handelt es sich um einen „Benutzungsfestpunkt“. Diese Punkte wurden gerade zum Zwecke der satellitengeodätischen Messung geschaffen und wird auch entsprechend gepflegt! Bei der Pflege der Punkte und der damit verbundenen Erhaltung der Horizontfreiheit ist jedoch die Verhältnismäßigkeit, der Natur- und Bestandsschutz zu beachten. Für diese amtlichen Festpunkte werden dann ggf. geeignete Ersatzpunkte geschaffen.“</i></p> <p>Die Stellungnahme wird abschließend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von dem nördlichen Lagefestpunkt gehen keine Einschränkungen für den Bebauungsplan einher, da dieser außerhalb der genannten Radien liegt.</p> <p>Von dem östlichen Höhenfestpunkt gehen keine Einschränkungen einher, da dieser keine weiteren Sicherungspunkte in einem 25 m Radius aufweist und in einem 30 m Radius eine Horizontfreiheit nicht von Bedeutung ist. Somit können Festsetzungen zum Erhalt und Neupflanzungen im Geltungsbereich erfolgen.</p>	
<p>Nr. 9 Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH (Eingang des Schreibens am 05.09.2017)</p>		
<p>Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden.</p> <p>Mit Ihren Schreiben vom 28.08.2017 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt.</p> <p>Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, die sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden.</p> <p>Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein bereits genutztes und bebautes Privatgrund- und Flurstück sowie eine kleine Teilfläche des Flurstücks 8 (Flur 3, Gemarkung Tarnewitz), welches dem Land Mecklenburg-Vorpommern gehört.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden.</p> <p>Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind.</p> <p>Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>		
Nr. 10 Landkreis Nordwestmecklenburg: Kataster- und Vermessungsamt (Schreiben vom 05.09.2017)		
<p>Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken.</p> <p>In dem B-Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.</p> <p>Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.</p> <p>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Inhalte werden an die Vorhabenträgerin zur weiteren Beachtung weitergeleitet.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen und an die Vorhabenträgerin weiterleiten</p>
Nr. 11 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 06.09.2017)		
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>		
<p>Nr. 12 Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 07.09.2017)</p>		
<p>Nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht betroffen ist und weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangelungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.</p> <p>Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein bereits genutztes und bebautes Privatgrundstück sowie eine kleine Teilfläche des Flurstücks 8 (Flur 3, Gemarkung Tarnewitz), welches dem Land Mecklenburg-Vorpommern gehört.</p> <p>Die Ressortverwaltungen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingebunden.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 13 Straßenbauamt Schwerin (Schreiben vom 07.09.2017)</p>		
<p>Von dem Plangebiet sind keine Bundes- und Landesstraßen oder Liegenschaften der Straßenbauverwaltung betroffen.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.40 "Strandklinik" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Nr. 14 Stadt Klütz (Schreiben vom 19.09.2017)</p>		
<p>Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beantragt die Stellungnahme der Stadt Klütz zu o.g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Strandklinik“ der Gemeinde Boltenhagen. Die Belange der Stadt Klütz werden nicht berührt.</p> <p>Daher äußert die Stadt Klütz weder Anregungen noch Bedenken zu oben genannten Bebauungsplan.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 15 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 19.09.2017)</p>		
<p>Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelas-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vom Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) liegt die Auskunft vor, dass keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren vorliegen. Daher besteht aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Gegen die Ausführung der Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Strandklinik“ bestehen vom LPBK M-V keine Bedenken.</p> <p>Der Hinweis bzgl. Einhaltung der öffentlich-Rechtlichen Vorschriften wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Das Polizeipräsidium Rostock (Polizeiinspektion Wismar) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kontaktiert.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen und Informationen an die Vorhabenträgerin weiterleiten</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>tung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p>		
<p>Nr. 16 Amt für Raumordnung Landesplanung Westmecklenburg (Schreiben vom 26.09.2017)</p>		
<p>Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.</p> <p>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele</p> <p>Zur Bewertung hat der Vorentwurf des B-Plans Nr. 40 "Strandklinik" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: August 2017) vorgelegen.</p> <p>Der B-Plan Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird nach § 13a BauGB als BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Strandklinik auf dem Klinikgelände zu schaffen. Die Betriebserweiterung erfolgt u.a. durch eine symmetrische Verlängerung der nördlich liegenden West- und Ostflügel. Mithilfe der Erweiterung sollen ca. 120 Patientenzimmer neu geschaffen werden. Weitere Räumlichkeiten, wie beispielsweise Kantine, Ärzte-/Therapeutenzimmer, Gruppentherapie- und Besprechungsräume sollen ausgebaut werden. Darüber hinaus sollen innerhalb des Plangebietes neue Stellplätze realisiert werden. Laut vorliegender Planunterlagen werden die Anzahl und die Lage</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>der Stellplätze im weiteren Bauleitplanverfahren festgelegt.</p> <p>Für das Plangebiet liegt derzeit noch kein B-Plan vor. Das vorhandene Klinikgebäude wurde nach § 34 BauGB genehmigt.</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha, die als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Reha-Klinik" ausgewiesen wird.</p> <p>In dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 40 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" dargestellt.</p> <p>Raumordnerische Bewertung</p> <p>Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Das Gemeindegebiet befindet sich entsprechend dem RREP WM im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Gem. Programmsatz 3.1.1 (4) RREP WM sollen Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können. Des Weiteren handelt es sich bei der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gem. Programmsatz 3.3 (1) Z RREP WM um einen Siedlungsschwerpunkt. Siedlungsschwerpunkte sollen gem. Programmsatz 3.3 (2) RREP WM die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen.</p> <p>Gem. den Programmsätzen 4.6 (2) LEP M-V und 3.1.3 (13) RREP WM soll der Gesundheits- und Wellnesstourismus als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung sowie der</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden. Gem. Programmsatz 6.3.1 (2) RREP WM sollen die vorhandenen Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen bedarfsgerecht erhalten und ausgebaut werden. Neue Einrichtungen sollen sich vorrangig auf Kur- und Erholungsorte orientieren.</p> <p>Das o.g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.</p> <p>Ferner sind für den Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM weitere raumordnerische Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V), - Festlegung als Tourismusschwerpunktraum (vgl. 3.1.3 (2) RREP WM), - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V; 3.1.4 (1) RREPWM), - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. 5.1 (5) RREP WM) sowie - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (vgl. 5.3 (2) RREPWM). <p>Die o.g. Programmsätze sind zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1 :250.000 LEP M-V in unmittelbarer Nähe zu einem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. 6.1 (7) LEP M-V) befindet.</p> <p>Bewertungsergebnis</p> <p>Dem B-Plan Nr. 40 "Strandklinik" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.</p> <p>Abschließende Hinweise</p> <p>Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Ge-</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>nehmungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p>		
<p>Nr. 17 GDMcom (Schreiben vom 26.09.2017)</p>		
<p>Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.</p> <p>Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen und die Auflage an die Vorhabenträgerin weiterleiten</p>
<p>Nr. 18 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 28.09.2017)</p>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin und Freiraumplaner weitergeleitet.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen und an die Vorhabenträgerin / den Frei-</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan). Wir bitten, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Eine Umverlegung der Telekommunikationslinien der Telekom kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		<p>raumplaner weiterleiten</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p align="center">Nr. 19 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 28.09.2017)</p>		
<p>In der vorliegenden Planung werden die Belange der Bau- denkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt. Weitere Anregungen werden nicht gegeben. Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bear- beitungsfrist noch nicht abgelaufen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p align="center">Nr. 20 Landesforst Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 05.10.2017)</p>		
<p>Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben. Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m. Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz in der Fassung vom 27. Juli 2011 und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorhe- rigen Genehmigung durch die Forstbehörde. Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG). Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden Dem B- Plan Nr. 40 "Strandklinik" wird von Seiten des Forstam- tes zugestimmt. Begründung: Forstrechtliche Belange werden durch die Aufstellung des B- Planes nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 21 Amt Klützer Winkel, Der Amtsvorsteher für: Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Schreiben vom 12.10.2017)		
<p>Bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), seit dem 21 Februar 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) sind die Gemeinden verpflichtet die Löschwasserversorgung sicherzustellen.</p> <p>Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein. Dieses ist jedoch in den meisten ländlichen Gebieten nicht der Fall. Diese Idealversorgung ist für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 "Strandklink" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen jedoch gegeben.</p> <p>Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 ist für den Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 40 "Strandklink" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Diese Löschwassermenge soll nach der DVGW, in der Regel für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.</p> <p>Für die schnelle und erfolgreiche Brandbekämpfung ist es notwendig, dass bei der Festlegung der Bereitstellung von Löschwasser die Belange des abwehrenden Brandschutzes ausreichend vertreten und berücksichtigt werden.</p> <p>Was für eine wirksame Brandbekämpfung und der damit zusammenhängenden Löschwasser- und Löschmittelbereitstel-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>lung notwendig ist, muss in Abhängigkeit der vorhandenen Feuerwehren, deren Gerät und den örtlichen Verhältnissen gesehen werden.</p> <p>Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen.</p> <p>Auf Grund von Angaben des Zweckverbandes Grevesmühlen, aus dem Jahr 2016, ist bei den vorhandenen Hydranten eine Leistung von >96 m³/h anzunehmen.</p> <p>Zurzeit stehen für den Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 40 "Strandklinik" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen drei Löschwasserentnahmestellen (Hydrant Nr. 1038, 56 und 58) für die Brandbekämpfung zur Verfügung. Bei der Betrachtung der Löschwassermengen kann gesagt werden, dass die Löschwasserversorgung für den Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 40 "Strandklinik" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesichert ist.</p> <p>Hinweise</p> <p>Im Extremfall kann eine Löschwasserentnahmestelle 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen. Für den ersten Angriff einer Feuerweereinheit ist dieser Abstand zu groß. Deshalb wird empfohlen eine für den Erstangriff angemessene Wassermenge bereits in einem Abstand von 70 m vorzusehen.</p> <p><i>In der Stellungnahme sind Auszüge aus dem DVGW-Arbeitsblatt 405 sowie detaillierte Darstellungen zu den Löschwasserentnahmestellen und Löschwassermengen in Tabellenform enthalten. Diese wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit an dieser Stelle nicht aufgeführt. Wenn eine Einsichtnahme gewünscht ist, kann sich an das Amt Klützer Winkel gewendet werden.</i></p>		

Aufgestellt: Klütz, den 27.11.2017

Amt Klützer Winkel

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers und Küssner | Stadtplaner

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "Strandklinik"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
FESTSETZUNGEN:	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
SO (orange)	Sonstiges Sondergebiet: Reha-Klinik
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GRZ	Grundflächenzahl
GH	Gebäudehöhe in Metern über NHN als Höchstmaß
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
Baugrenze (orange line)	
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (dotted line)	
Sonstige Planzeichen	
— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
●	Erhaltung von Bäumen gemäß Baumschutzsatzung sowie § 18 NatSchAG M-V
A	Festsetzungen zu Wurzelschutzbrücken: s. § 3 (2) der textlichen Festsetzungen (Teil B)
B	Festsetzungen zu Wurzelvorhängen: s. § 3 (2) der textlichen Festsetzungen (Teil B)
□	Ausschluss von Stellplätzen und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
Darstellungen ohne Normcharakter	
□	vorhandene Entwässerungsmulden
■	Vorhandene Gebäude
○	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 9/39	Flurstücksbezeichnung
— · — · —	Gemarkungsgrenze
— · — · —	Flurgrenze
⊗ 2,78	Höhenpunkte in Metern bezogen auf NHN

○	Vorhandene Einzelbäume
— · — · —	Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenwässerung)
Nachrichtliche Übernahme	
D	Denkmalgeschützte Gesamtanlage
— — — — —	150m Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V
Vermerke	
XXXXXX	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (hier: Hochwasserrisiko; § 9 Abs. 6a S. 2 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Das Sondergebiet Reha-Klinik dient der Unterbringung einer Reha-Klinik. Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen
 - zur medizinischen und therapeutischen Betreuung,
 - für Dienstleistungen und Versorgung, die den vorgenannten Einrichtungen dienen (z.B. Reinigungsdienst, Gebäudeservice),
 - für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke (z.B. Kapelle), sofern sie dem Klinikbetrieb zugeordnet sind, sowie
 - Stellplätze und Garagen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 - Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe in Metern über NHN wird als Oberkante des höchsten Punktes der Dachhaut definiert.
 - Die Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume, Lichtschächte oder Lüftungsanlagen sowie Anlagen, die der Solarenergiegewinnung dienen, um bis zu 0,5m überschritten werden.
 - Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO zulässig.
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern. Die Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

- Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsbedarf festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmeweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch die Verwendung von Wurzelschutzbrücken für Wege (bei in der Planzeichnung (Teil A) mit 'A' gekennzeichneten Bäumen) oder Wurzelvorhängen bei Abgrabungen (bei in der Planzeichnung (Teil A) mit 'B' gekennzeichneten Bäumen) in Verbindung mit fachgerechtem Kronenschnitt und fachgerechter Wurzelbehandlung gemäß ZTV Baumpflege zu sichern. Wurzelvorhänge sind während der Vegetationsruhe vor der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und ZTV Baumpflege fachgerecht herzustellen. Leitungen im Kronenbereich sind grabenlos zu verlegen.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle zu leisten.
 - Innerhalb der Umgrenzung zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung mit einer Wuchshöhe von > 2,00 m zu erhalten bzw. in folgender Qualität herzustellen: Verpflanzte Heister 125-150 cm, verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, 1 Stück/ 1,5 m². Die Hecke ist bei Abgängigkeit von Pflanzen in ihrem geschlossenen Charakter zu erhalten.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum Ausgleich entfallender durch die Baumschutzsatzung geschützter Bäume 16 hochstämmige, heimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm oder Solitär 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

§ 5 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

- Dachflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**
 - Das jeweils oberste Geschoss ist als Mansarde herzustellen sowie mit matten, nicht glänzenden oder reflektierenden grauen oder dunklen Schindeln einzudecken.
 - Eine leichte Abweichung der Schindelfarbe zwischen Bestandsgebäude und Klinkerweiterung ist zulässig.
 - Die Hauptdachflächen sind als Flachdach auszuführen. Auf bis zu 15 % der Dachfläche sind andere Dachformen (bspw. Walmdach über den Treppenhäusern) untergeordnet zulässig, die mit dem Material der Mansarden einzudecken sind.
 - Die Flächen sind mit einem Gefälle zwischen 2 bis 10 Grad herzustellen.
 - Lichtschächte sowie technische Aufbauten wie Aufzugsräume, Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt sind.

§ 7 Fassaden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- Die Gebäude sind mit einer weißen Putz-Verblend- bzw. einer grauen verklüfteten Fassade herzustellen. Mischformen sind zulässig.
- Eine leichte Farbabweichung des Putzes bzw. des Klinkers zwischen Bestandsgebäude und Klinkerweiterung ist zulässig.
- Zur Gliederung der Fassade kann der Übergang zwischen Bestandsgebäude und den Klinkerweiterungen mit Lamellen in Holzoptik, auch im Staffelgeschoss, verblendet werden.
- Reflektierende und glänzende Baustoffe sind nicht zulässig.

§ 8 Anlagen der Außenwerbung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.
- Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- In den als Ausschluss von Stellplätzen und Garagen festgesetzten Flächen sind auch Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Denkmalschutz

Das Baudenkmal Albin-Körbis-Siedlung Nr. 1-10 ist als Baudenkmal Nr. 85 in die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen. Alle Maßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umgebung sind genehmigungspflichtig i.S. des § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 DSchG M-V.

Küstenschutzstreifen

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Küstenschutzstreifens muss nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmeerlaubnis eingeholt werden.

Belange der Schifffahrt

Das Setzen und Betreiben von Schifffahrtszeichen, die für die Schifffahrt auf Bundeswasserstraßen gelten, sind gemäß § 34 Abs. 1 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) Hoheitsaufgaben des Bundes. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 WaStrG in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

VERMERKE

Hochwassergefahrengebiet

Das Plangebiet liegt, wie fast des gesamte Gemeindegebiet, im Hochwassergefahrenbereich der Ostsee. Hier besteht eine potentielle Überflutungsgefahr in Folge von Ostsee-Hochwasser. Insofern ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

HINWEISE

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Bei der Aufstellung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

Die fachgerechte Pflege der vorhandenen und anzupflanzenden Gehölze ist zu gewährleisten. Für Gehölzrodungen sind die Verbotfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September) zu berücksichtigen. Bauarbeiten am Gebäude sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis 31. Juli zu beginnen. Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergämung kann diese Frist vermindert werden.

Baumschutz

Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserentnahme, Eingriffe in den Wasserhaushalt, direkten Stammbeschädigungen o.ä. kommt. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten. An Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfeger durchgeführt werden. Für Fällungen oder Beschädigungen ist eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Notwendigkeit der Fällung oder Beschädigung der Bäume ist im Antrag zu begründen.

DIN 18920, DIN 18005, DIN 4109 und DWA- A 138

Die DIN 18920, DIN 18005, DIN 4109 sowie die DWA- A 138 können im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 15.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am 26.07.2017 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 01.09.2017 - 02.10.2017 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am _____ erfolgt.

_____, den _____ Gemeinde _____

(Siegelabdruck) (Bürgermeister _____)

- Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

_____, den _____

(Siegelabdruck) (Leiter des Katasteramtes _____)

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.

_____, den _____ Gemeinde _____

(Siegelabdruck) (Bürgermeister _____)

- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

_____, den _____ Gemeinde _____

(Siegelabdruck) (Bürgermeister _____)

- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

_____, den _____ Gemeinde _____

(Siegelabdruck) (Bürgermeister _____)

- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

_____, den _____ Gemeinde _____

(Siegelabdruck) (Bürgermeister _____)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 "Strandklinik" für das Gebiet nördlich der Ostseeallee, westlich der Straße Albin-Körbis-Siedlung, südlich der Strandpromenade und östlich des Flurstücks 5/41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der gewählten Verfahrensart gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Deshalb wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Strandklinik" von der Umwelprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 3 S. 2 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.



Übersichtsplan M 1:10.000

SATZUNG DER GEMEINDE BOLTENHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40

"STRANDKLINIK"

für das Gebiet

nördlich der Ostseeallee,
westlich der Straße Albin-Körbis-Siedlung,
südlich der Strandpromenade
und östlich des Flurstücks 5/41.

Datum: Fassung vom 13.12.2017

Verfahrensstand: Entwurf

Planungsbüro: Evers und Kissner | Stadtplaner



Begründung

Bebauungsplan 40 „Strandklinik“

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

**Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Strandklinik“,
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Verfahrensstand: Entwurf
Fassung vom: 18.12.2017

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Evers & Küssner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0
Fax 040-25776737-9

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlage und Verfahrensablauf	5
2	Planungsanlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung	6
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	6
3.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)	6
3.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)	7
3.1.3	Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008)	7
3.1.4	Flächennutzungsplan (2006)	7
3.1.5	Landschaftsplan (1998)	7
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	8
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan	8
3.2.2	Baumschutzsatzung (2013)	8
3.2.3	Masterplan Boltenhagen 2020 (2007)	8
3.2.4	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	8
3.2.5	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	9
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	9
3.3.1	Bodengutachten	9
3.3.2	Weitere Untersuchungen	10
3.3.3	Stellplätze	10
4	Angaben zur Lage und zum Bestand	10
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	10
4.2	Bebauung und Nutzung	10
4.3	Grünordnung	11
4.4	Artenschutz	11
5	Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen	12
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.3	Baugrenze und überbaubare Grundstücksfläche	15
5.2	Verkehrsflächen	16
5.3	Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung	16
5.3.1	Versorgung	16
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung	16
5.3.3	Abfallbeseitigung	17
5.4	Feuerlöscheinrichtungen	17
5.5	Denkmalschutz / Archäologische Denkmale	18
5.6	Immissionsschutz	18

5.7	Gestalterische Festsetzungen	20
5.8	Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung	21
5.8.1	Baumschutz.....	21
5.8.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb / außerhalb des Plangebiets	23
5.8.4	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Baumschutz	23
5.8.5	Schutzgut Boden	24
5.9	Nachrichtliche Übernahmen , Vermerke und Hinweise	24
5.9.1	Schutz des Mutterbodens.....	24
5.9.2	Archäologische Denkmale und Bodenfunde, Kulturdenkmale	24
5.9.3	Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote	24
5.9.4	Baumschutz.....	24
5.9.5	Denkmalschutz.....	25
5.9.6	Hochwassergefahrengebiet und Küstenschutzstreifen	25
5.9.7	Belange der Schifffahrt.....	27
5.9.8	Altlasten, Kampfmittel.....	27
6	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	28
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	28
8	Flächen- und Kostenangaben	28
8.1	Flächenangaben	28
8.2	Kostenangaben	28

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Weiterentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung) eines bereits bebauten Gebietes. Da

- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesgesetz unterliegen sowie
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind,

liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB vor.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Strandklinik" von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. §§ 10 Abs. 3 S. 2 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 15.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am 26.07.2017 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.09.2017 bis zum 02.10.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 28.08.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am ____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ____ bis zum ____ während der Öffnungszeiten des Amtes Klützer Winkel nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ____ im Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ____ im Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am _____._____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____._____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _____._____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden am _____._____ als richtig bescheinigt.

2 Planungsanlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 40 „Strandklinik“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der vorhandenen Strandklinik auf dem Klinikgelände, Ostseeallee 103 (Flur 3, Flurstück 5/68, Gemarkung Tarnewitz). Die im Norden gelegenen Ost- und Westflügel sollen durch Neubauten dahingehend ergänzt, dass die Symmetrie der Gesamtanlage erhalten bzw. weiter unterstrichen wird. Die Vorhabenträgerin möchte eine Betriebserweiterung um ca. 120 Patientenzimmer realisieren sowie in diesem Rahmen Kantine, Ärzte-/Therapeutenzimmer, Gruppentherapie- und Besprechungsräume ausbauen und attraktivieren. In diesem Kontext werden auch die erforderlichen Stellplätze hergestellt. Durch diese Betriebserweiterung möchte die Vorhabenträgerin das medizinische Angebot in Boltenhagen ausbauen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 soll auch die derzeit nach § 34 BauGB genehmigte Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LREP) stellt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar, mit dem Ziel, gleichwertige Lebensverhältnisse im Land und im Vergleich zu nationalen und europäischen Regionen herzustellen.

Das Landesraumentwicklungsprogramm ordnet Boltenhagen dem ländlichen Raum zu und wird als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus sowie auf maritimer Seite als Vorbehaltsgebiet für Tourismus, Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Zudem wird eine Anbindung an das überregionale Straßennetz dargestellt. Im Osten von Boltenhagen werden ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie auf maritimer Seite ein Vorbehaltsgebiet für Fischerei ausgewiesen.

Die ländlichen Räume in Mecklenburg-Vorpommern sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie u.a. einen attraktiven und eigenständigen Leben- und Wirtschaftsraum bilden sowie den Einwohnern einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge ermöglichen (vgl. LREP Kap. 3.1.1). Der Tourismus ist wiederum ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten und soll auch wegen seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung, auch in der Abwägung mit anderen Belangen, besonderes Gewicht beigemessen werden. Ferner sollen natur- und kulturräumlichen Potentiale des Landes erhalten und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. LREP Kap. 4.6).

3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) gibt als überfachliches, überörtliches und zusammenfassendes Planwerk den Handlungsrahmen für eine nachhaltige, den gemeinschaftlichen Interessen dienende räumlich geordnete Regionalentwicklung vor, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotentiale Westmecklenburgs wirtschaftlich entfalten können, die natürlichen Lebensgrundlagen für die Bevölkerung dauerhaft gesichert werden und auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilgebieten hingewirkt wird.

Das RREP stellt Boltenhagen als Siedlungsschwerpunkt, Tourismusschwerpunktraum, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet für den Küsten- und Hochwasserschutz dar. Ferner ist Boltenhagen an das überregionale Straßenverkehrsnetz, und das Bebauungsplangebiet an das bedeutende flächenerschließende Straßennetz sowie an das regional bedeutende Radroutennetz angeschlossen. Mit Abstand zum Plangebiet ist südlich und östlich zudem ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Siedlungsschwerpunkte sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (vgl. RREP Kap. 3.3). In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das [...] regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden (vgl. RREP Kap. 3.1.3). In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung [...] entsprechend zu berücksichtigen (vgl. RREP Kap. 5.3). Der Gesundheits- und Wellnesstourismus soll als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 40 dient insbesondere dem letztgenannten Ziel des RREPs.

3.1.3 Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Westmecklenburg weist für das Bebauungsplangebiet keine Darstellungen auf.

Entlang der Ostseeküste wird jedoch ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dargestellt. Dies führt zur Berücksichtigung von besonderen Schutz- und Maßnahmeerfordernissen (vgl. LRP Karte 3). Hierzu gibt es einen Fachvorschlag zur Neuausweisung eines Europäischen Vogelschutzgebiets (vgl. LRP Karte V).

3.1.4 Flächennutzungsplan (2006)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weist das Bebauungsplangebiet bereits als Sondergebiet Klinik aus. In diesem Sinne muss der FNP nicht im Kontext der Bebauungsplan-Aufstellung geändert werden. Der Bebauungsplan kann aus dem FNP entsprechend entwickelt werden.

3.1.5 Landschaftsplan (1998)

Der Landschaftsplan (LP) von 1998 mit Änderung von 2004 ist noch nicht in den Flächennutzungsplan übernommen worden und entfaltet deshalb noch keine Verbindlichkeiten für die Behörden.

Der Entwurf von 2004 trifft folgende Aussagen für das Plangebiet zur Thematik Geologie und Boden: Dünen sand auf Seesand bzw. Strandwalle sand, Standort für spezialisierte und gefährdete Vegetation sowie geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung (vgl. LP Karte 2).

Die Karte zur Hydrologie stellt die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber einem Schadstoffeintrag für das gesamte Gemeindegebiet als hoch sowie den Geschütztheitsgrad des obersten Grundwasserleiters als ungeschützt dar (vgl. LP Karte 3).

Die Karte zum Landschaftsbild kennzeichnet das Plangebiet als Siedlungsgebiet (vgl. LP Karte 4).

Das Entwicklungskonzept des LP-Entwurfs trifft keine Aussagen zum Plangebiet selbst, stellt aber die Strandpromenade als zu erhaltende Wegeverbindung dar (vgl. LP Karte 5).

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Für das Bebauungsplangebiet liegt derzeit noch kein bestehender Bebauungsplan vor. Das bestehende Klinikgebäude wurde nach § 34 BauGB genehmigt.

3.2.2 Baumschutzsatzung (2013)

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung oder Pflege und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wie zum Beispiel Lärm, Niederschläge oder Schadstoffimmissionen, zur Erhaltung eines artenreichen Pflanzbestandes als Lebensraum für die Tierwelt sowie zum Schutz vor Wind / Bodenerosionen hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen eine Baumschutzsatzung erlassen.

In dieser sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, Einzelbäume der Gattungen Eibe (Taxus) und Stechpalme (Ilex) mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, mehrstämmige Bäume (sofern einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist) sowie Kiefern (Pinus) mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm geschützt – Ausnahmen und Befreiungen können mit Nebenbestimmungen, wie Kompensationsmaßnahmen nach § 7 der Baumschutzsatzung, versehen werden.

Im Kapitel 4.3 wird beschrieben, welche Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt sind.

3.2.3 Masterplan Boltenhagen 2020 (2007)

Der Masterplan Boltenhagen 2020 (MPB) soll Handlungsanleitungen geben, die helfen, zukünftigen Entwicklungen adäquat zu begegnen. Hierfür beschreibt der Masterplan einen „Roten Faden“ für die Ortsentwicklung mit Empfehlungscharakter. Als übergeordnete Ziele der eigentlichen Ortsentwicklung werden u.a. das Selbstverständnis des Ostseebades als touristische Destination, die Positionierung Boltenhagens in den Angebotskategorien Gesundheitsvorsorge, Wellness, Wasser, Luft sowie die Vermarktung als Seeheilbad Boltenhagen genannt (vgl. MPB S.6). Als konkretere Handlungsempfehlungen (vgl. MPB S. 74) werden bspw. das Anstreben eines breit aufgestellten Angebots-Mix aus medizinischen, therapeutischen [...] Dienstleistungen sowie eine generelle Qualitätssteigerung der Angebote aufgeführt, während der sog. Gesundheits-Tourist als eine von vier Zielgruppen dargestellt wird (vgl. MPB S. 80).

3.2.4 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt randlich zum FFH-Gebiet 1934-302 „Wismarbucht“ und dem Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2031-301 „Klützer Winkel“ kann aufgrund der großen Entfernung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt, um potentielle Beeinträchtigungen des Bebauungsplans auf die genannten Gebiete zu beurteilen. Die FFH-Vorprüfung ist in den grünordnerischen Fachbeitrag inkludiert.

Die Vorprüfung schließt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bebauungsplans auf das FFH-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen aus. Eine Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.2.5 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Das Bebauungsplangebiet liegt in keiner naturschutzrechtlich o.ä. geschützten Fläche. Im Nordosten grenzt jedoch das in östliche Richtung verlaufende Naturschutzgebiet Tarnewitzer Huk (N 275) direkt an den Geltungsbereich an. Gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope treten im Plangebiet nicht auf.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Bodengutachten

Ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstelltes Bodengutachten zeigt auf, dass unterhalb der Geländeoberkante im Bereich der geplanten Anbauten und Parkplatzflächen zunächst Auffüllungen anstehen, die überwiegend von mitteldichten Sanden unterlagert werden. Im Bereich der zukünftigen Parkplatzflächen wurde zwischen den Auffüllungen und den gewachsenen Sanden örtlich eine ehemalige Oberbodenschicht erkundet.

Das Grundwasser korrespondiert voraussichtlich mit den Wasserständen in der Ostsee und wurde während der Feldarbeiten in Tiefen zwischen ca. + 0,5 m NHN und - 0,4 m NHN angetroffen. Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben mit einem leichten Nord-Süd-Gefälle: die Freiflächen haben eine Höhe zwischen 3,54 m im Nordwesten und 1,55 m NHN im Süden. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes liegt in einer Höhe von 3,22 bis 3,28 m NHN.

Die Anbauten können in den mitteldichten Sanden auf Streifen- und Einzelfundamenten oder auf einer durchgehenden Bodenplatte flach gegründet werden. Der Austausch von in Gründungsebene anstehenden, nicht tragfähigen Böden und eine Nachverdichtung von locker gelagerten Sanden wird dabei vorausgesetzt.

Für den erforderlichen Bodenaustausch können die Baugrubenseiten voraussichtlich geböscht ausgeführt werden. Es sind die Hinweise der DIN 4123 und 4124 zu beachten.

Die erforderlichen Baugruben/Fundamentgräben schneiden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in das Grundwasser ein. Eine Abdichtung der erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser kann aufgrund des Bemessungswasserstandes der Ostsee von + 3,2 m NHN ggf. erforderlich werden.

Auf den Verkehrsflächen kann ein erforderlicher Austausch der anstehenden Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden. Ggf. können diese auch verbleiben, wenn eine ausreichende Nachverdichtung möglich ist.

Die erkundeten gewachsenen Sande sind für eine Versickerung grundsätzlich geeignet. Bei der Planung der Versickerungsmulden ist zu beachten, dass der Abstand zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und der Unterkante Mulde (Sickerraum) mindestens 1 m betragen muss.

Gemäß der durchgeführten Schadstofferkundung im Bereich der Anbauten weisen die Auffüllungen ohne anthropogene Beimengungen keine entsorgungsrelevanten Schadstoffverunreinigungen auf und können voraussichtlich uneingeschränkt verwertet werden. In den Auffüllungen mit anthropogenen Beimengungen wurden lediglich leicht erhöhte Gehalte an TOC analysiert. Dies hat voraussichtlich eine Einstufung in die Einbauklasse 1 zur Folge.

Die Auffüllungen im Bereich der Stellplatzflächen sind voraussichtlich nach den Ergebnissen der orientierenden Erkundung aufgrund des erhöhten PAK-Gehaltes in die Einbauklasse 2 gemäß LAGA einzustufen.

3.3.2 Weitere Untersuchungen

Zudem wurden im Kontext des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungsnachweis und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die entsprechenden Ergebnisse sind in den Kapitel 5.3.2 sowie 5.6 aufgeführt sowie in die Planungen eingepflegt worden.

3.3.3 Stellplätze

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes erfolgt unter Berücksichtigung des Einzelfalls. Zur Bestimmung des durch die Klinikerweiterung verursachten Mehrbedarfs an Stellplätzen wurden in Absprache mit der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Nordwestmecklenburg Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock zur Orientierung herangezogen. Diese Richtzahlen werden bei einer Bauantragsprüfung zur Beurteilung des Vorhabens gemäß § 49 Abs. 1 LBauO M-V („notwendige Stellplätze sind herzustellen“) verwendet.

Die Strandklinik Boltenhagen ist aufgrund ihres ausgeübten Therapieschwerpunkts als ‚Kuranstalt‘ gemäß Nr. 7.4 der Richtzahlen für Stellplatzbedarf der Hansestadt Rostock zu bewerten. In diesem Sinne soll ein Stellplatz für zwei bis vier Betten hergestellt werden. Da die bestehende Nutzung bereits inklusive der entsprechenden Stellplätze genehmigt ist, gilt es an dieser Stelle den Stellplatzbedarf für die Klinikerweiterung zu ermitteln: Es werden ca. 120 neue Betten angestrebt, sodass rechnerisch ein Bedarf von 30 – 60 Stellplätzen entsteht.

Auf Grundlage von Erfahrungen im Klinikbetrieb und des tatsächlichen Bedarfes von Patienten realisiert die Vorhabenträgerin im Rahmen der Klinikerweiterung 80 neue Stellplätze auf der südlichen Grundstückshälfte. Somit werden sowohl die Richtzahlen eingehalten als auch § 49 der Landesbauordnung entsprechend berücksichtigt.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück Ostseeallee 103 (Flur 3, Flurstück 5/68, Gemarkung Tarnewitz) sowie einen nördlich in das Grundstück einkragenden Teil des Flurstücks 8. Zudem wird das Plangebiet begrenzt durch

im Norden: die parallel hierzu verlaufende Strandpromenade,

im Osten: die angrenzende Straße Albin-Körbis-Siedlung,

im Süden: die Ostseeallee und eine Bushaltestelle,

im Westen: das benachbarte Flurstück 5/41.

Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 2,2 ha auf.

4.2 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück wird derzeit bereits zu Zwecken der Strandklinik genutzt. Bauliches Element ist die recht zentral stehende, fünfgeschossige Strandklinik, die aus drei symmetrischen Flügeln besteht, welche über ein rundlichen Bau miteinander verbunden sind. Dieser wird dominiert durch einen gläsernen Hochpunkt. Die beiden nördlichen Flügel haben ein auskragendes Erdgeschoss, in welchem sich derzeit das Klinik-Restaurant sowie Gruppentherapie-räume befinden. Südlich und Südwestlich des Gebäudes sind Stellplätze angesiedelt, während eine östliche Fläche sowie die nördlichen Bereiche als private Grün- bzw. Erholungsfläche ausgestaltet sind.

4.3 Grünordnung

Das Plangebiet wird vorrangig von Biotoptypen der Siedlungs- und Grünflächen geprägt. Neben den Gebäuden, Verkehrsflächen und Wegen nehmen großflächige intensiv gepflegte Zierrasen und Ziergehölze als Parkanlage die Flächen ein. Im Westen bildet ein naturnäher entwickelter Gehölzstreifen die Abgrenzung zum Nachbargrundstück. Im Osten befindet sich ein zur Aufnahme und Versickerung von Regenwasser ausgemuldeter Bereich, der sich nicht wesentlich von den anderen Flächen der Grünanlage unterscheidet.

Das Gelände ist durch einen mittelalten Baumbestand geprägt. Von besonderer Bedeutung sind die Bäume, die an der westlichen Grenze den Übergang zu den angrenzenden Baumbeständen bilden, die größere Ahornreihe und einige Einzelbäume an der Strandpromenade, der Baumbestand an der Ostseestraße und eine Eichengruppe im Eingangsbereich. Darüber hinaus ist ein Bestand jüngerer Bäume, darunter Ulmen und Kiefern vorhanden. Der Baumbestand ist überwiegend in einem guten Erhaltungszustand.

4.4 Artenschutz

Für den Bebauungsplan erfolgte eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben für die betreffenden Artengruppen. Durch die Vorhabenrealisierung sind Flora und Fauna von

- baubedingten Auswirkungen (Tötungen von Tieren, die sich im Baufeld aufhalten, temporärem Verlust von Biotopflächen durch Baustelleneinrichtungsflächen sowie baubedingten Störungen durch Lärm, Erschütterung und Licht),
- anlagenbedingten Auswirkungen (Flächenbeanspruchungen und hierdurch Verlust bzw. Umnutzung von Habitaten) sowie
- betriebsbedingten Auswirkungen (geringfügige Zunahme der anthropogenen Störungen durch Lärm- und Lichtwirkungen)

betroffen. Eine Relevanz ergibt sich hierbei für Fledermäuse und Brutvögel.

Fledermäuse

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück weist mit reichlich Gehölzaufwuchs und mehreren Bunkern geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse aus. Dort wurden im Jahr 2016 folgende Arten vorgefunden: Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhauffledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus. Im Gegensatz hierzu wird das Gelände der Strandklinik intensiv genutzt und bietet neben Büschen und Bäumen wenig qualitative Habitatstrukturen. Im Bestandsgebäude der Klinik sind keine sichtbaren Einfluglöcher oder Nischen zu finden, während auch in den Bäumen keine Höhlungen festgestellt wurden. Bis auf zwei Pappeln handelt es sich bei den zu fallenden Bäumen um einen jüngeren Baumbestand mit Stammdurchmessern bis 30 cm. Diese Bäume besitzen keine Eignung für Fledermausquartiere. Gegebenenfalls vorhandene kleinere Tagesquartiere in den Pappeln können nicht ausgeschlossen werden. Da Fledermäuse einen großen Aktionsradius haben, ist ein zumindest temporäres Vorkommen im Plangebiet nicht auszuschließen. Jagdaktivitäten sind insbesondere von Zwerg- und Mückenfledermäusen im Gehölzbestand an der Strandpromenade sowie in den Baumreihen an der westlichen Grundstücksseite zu erwarten. Diese Gehölze befinden sich außerhalb des Eingriffsbereichs und werden nicht beeinträchtigt. Die Rasenflächen mit Einzelbaumbestand besitzen nur eine geringe Eignung als Jagdrevier.

Brutvögel

Der überwiegende Anteil der potentiell vorkommenden Arten an Brutvögeln zeigt keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum und sucht sich jährlich neue Reviere. Durch die Lage inmitten vorhandener Bebauung ist nur mit Arten zu rechnen, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind und sich bezüglich der akustischen und visuellen Störungen

unempfindlich zeigen. Das Plangebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeiten. Eine Bedeutung als Rastgebiet ist wegen der sehr geringen Flächengröße und der Lage im Siedlungskontext unwahrscheinlich. Potentiell vorkommende gehölz- und gebüschbrütende Vogelarten im Plangebiet sind Amsel, Birkenzeisig, Bluthänfling, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Fitis, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Gimpel (Rote Liste MV: 3), Grünling, Heckenbraunelle, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp. Des Weiteren könne auch einzelne Gehölz- bzw. Nischenbrüter im Baumbestand vorkommen, wie Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Kohlmeise, Star und Waldkauz. Generell ist ein Vorkommen von gebäudebrütenden Arten an der Strandklinik potenziell möglich. Hierzu gehören Hausrotschwanz, Bachstelze und Star. Bis auf den Gimpel sind alle potenziell vorkommenden Vogelarten ungefährdet und befinden sich in Mecklenburg-Vorpommern in einem günstigen Erhaltungszustand. Es sind Arten, die auch im Siedlungsbereich vorkommen können und hier vorwiegend in den Gehölzen oder den bodennahen Staudenfluren brüten. Gebäudebrütende Arten können nicht ausgeschlossen werden.

Der Gimpel als einzige potenziell vorkommende und in Mecklenburg-Vorpommern gefährdete Art brütet als Freibrüter in Gebüsch oder Gehölzen. Sein Gefährdungsstatus begründet sich in den allgemeinen Veränderungen der Waldbewirtschaftung. Der Gimpel bevorzugt Nadel- und Mischwälder, Fichtenanpflanzungen, kommt aber auch in Gärten und Parks vor, sofern Gebüsche und dichte Hecken vorhanden sind.

Durch folgende Vermeidungsmaßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BNatSchG) vermieden werden:

- zeitliche Beschränkungen bei der Entfernung von Bäumen und Gebüsch während der Brut- und Aufzuchtzeit von Gebüschbrütern (1. März bis 30. September)
- Baubeginn der Anbauten außerhalb der Brutzeiten von Gebäudebrütern (1. März bis 31. Juli)

Eine Tötung von Tieren ist demnach ausgeschlossen, da Gehölzschnitt und Baubeginn außerhalb der Brutzeit stattfinden bzw. Brutvögel frühzeitig vergrämt werden sowie Fledermäuse während des Gehölzschnittes in ihrem Winterquartier sind. Von dem Vorhaben gehen keine signifikant höheren Störungen aus, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen können. Auch die bau- und betriebsbedingten Störungen führen nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der betroffenen Arten, da diese einerseits durch die Vorbelastung daran gewöhnt sind und andererseits während der Bauzeit in benachbarte Flächen ausweichen können. Die Zerstörung potentieller Ruhestätten erfolgt zu einer Zeit, wo keine Nutzung durch Fledermäuse oder Gebüschbrüter stattfindet. Da nur geringfügiger Baumbestand entnommen wird, bleibt die ökologische Funktion der entsprechenden Habitate im räumlichen Zusammenhang für die potentiell vorkommenden Arten weiterhin erhalten. Zudem sind in der Umgebung innerhalb der Aktionsradien der Arten ausreichend weitere geeignete Strukturen vorhanden, in welche die Tiere ausweichen können: dies ist auch für den nach der Roten Liste gefährdeten Gimpel zu erwarten.

Deshalb sind darüber hinaus keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

5 Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen

5.1 **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Die Betriebserweiterung erfolgt durch eine symmetrische Verlängerung der nördlich liegenden West- und Ostflügel. Der Westflügel wird größtenteils durch Aufstockung der bereits durch das auskragende Erdgeschoss überbauten Fläche erfolgen, sodass hier nur in geringem Maße Freifläche in Anspruch genommen wird. Die Erweiterung des Ostflügels erfolgt

überwiegend auf bislang un bebauter Fläche. Die beiden Erweiterungsbauwerke orientieren sich an der Höhe des baulichen Bestands (exklusive des gläsernen Hochpunkts), so dass die Blickbeziehungen vom Strand landeinwärts, die vom vorhandenen Baumbestand entlang der Verzeherdüne maßgeblich beeinflusst werden, nicht beeinträchtigt werden.

Der Mehrbedarf an Stellplätzen wird ausschließlich südlich der Ost- und Westflügel hergestellt. Die nördliche Grundstücksfläche soll nicht zur Deckung von Stellplatzbedarfen herangezogen werden, sondern weiterhin den Patienten zu Aufenthaltszwecken dienen.

Im Erdgeschoss des Westflügels wird ein Ausbau der bestehenden Kantine erfolgen, während im Erdgeschoss des Ostflügels Arzt- und Therapeutenzimmer untergebracht werden. Die vier anschließenden Stockwerke werden durch 15 Patientenzimmer je Flügel und Stockwerk bespielt, während die Gruppentherapieräume in die beiden Staffelgeschosse verlegt werden. Hierdurch soll allen Patienten der Blick auf die Ostsee ermöglicht werden.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet – Reha-Klinik

Um die Betriebserweiterung planungsrechtlich abzusichern, wird das Plangebiet in seiner Gesamtheit als „Sonstiges Sondergebiet – Reha-Klinik“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, die vorhandene Nutzung planungsrechtlich abzusichern und fortzuentwickeln.

Das Sondergebiet Reha-Klinik dient der Unterbringung einer Reha-Klinik.

Die Ostseeküste eignet sich aus klimatischen und landschaftlichen Gründen gut zur Erholung und Regeneration im Rahmen einer medizinischen Rehabilitation. Deshalb sind Einrichtungen und Anlagen

- zur medizinischen und therapeutischen Betreuung,
- zur Unterbringung und Verpflegung von Patienten (z.B. Patientenzimmer, Cafeteria, Küche, Kühlräume),
- des Klinikbetriebes und der Klinikverwaltung,
- für Dienstleitungen und Versorgung, die den vorgenannten Einrichtungen dienen (z.B. Reinigungsdienst, Gebäudeservice),
- für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke (z.B. Kapelle), sofern sie dem Klinikbetrieb zugeordnet sind, sowie
- Stellplätze und Garagen zulässig.

Ausschluss von Nutzungen

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig, mit Ausnahme der in der Planzeichnung als Fläche mit Ausschluss von Stellplätzen und Garagen festgesetzten Bereiche. Durch den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im Norden des Plangebiets sollen einerseits qualitative Freiflächen für die Patienten gesichert sowie andererseits das Heranrücken von Stellplätzen an die Strandpromenade und die Ostsee aus Gründen der Aufenthaltsqualität und des Ortsbildes verhindert werden. Aufgrund der Ausweisung eines Sondergebietes „Reha-Klinik“ sowie eines hiermit implizierten Bedarfs an Stellplätzen ist eine Überschreitung der GRZ zur Herstellung von Stellplätzen nach § 19 (4) S. 3 BauNVO bis 0,7 erforderlich.

Werbeanlagen sollen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Nutzungen lenken. Werbeanlagen können hierbei sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine maßgeblich über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, den städtebaulichen Charakter und die spezielle Lage be-

rücksichtigen und sich unterordnen. Aus diesen Gründen werden an dieser prädestinierten Stelle in der Nähe zur Ostsee Regelungen zu Größe und Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten der einzelnen Werbeanlagen und zum Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht aufgenommen. Das berechnete Interesse des Gewerbetreibenden an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt:

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.
- (2) Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- (3) In den in der Planzeichnung als Ausschluss von Stellplätzen und Garagen festgesetzten Flächen sind auch Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet Klinik wird durch die Grundfläche, die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlage sowie teilweise durch die Festsetzung von Vollgeschossen definiert. Die Festsetzungen erfolgen einerseits bestandsorientiert sowie andererseits angelehnt an das Konzept zur Klinikerverweiterung. Insbesondere das Höchstmaß der Gebäudehöhe orientiert sich an dem Bestandsgebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)

Um das bestehende Gebäude sowie die Erweiterungsabsichten der Strandklinik realisieren zu können, soll Planungsrecht geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist hierbei die nördlichen Flächen von einer Bebauung freizuhalten, die südlichen Flächen für Stellplätze zu nutzen sowie den Gebäudebestand symmetrisch zu ergänzen.

Für eine langfristige Flexibilität bzgl. der baulichen Nutzung des Grundstücks werden ein an den baulichen Strukturen orientiertes Baufenster sowie eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die GRZ von 0,4 wird damit begründet, dass eine Klinik aus seiner Funktion und Nutzung heraus sowohl ausreichend Stellplätze als auch Freiräume für die Patienten bereitstellen muss. Dies wird durch die festgesetzte GRZ sichergestellt.

Nach § 19 (1) BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nach § 19 (4) BauNVO sind u.a. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit in der GRZ zu berücksichtigen. Nach § 19 (4) S. 2 BauNVO dürfte die zulässige Grundfläche zusätzlich durch die genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Aufgrund der Ausweisung eines Sondergebietes „Klinik“ sowie eines hiermit implizierten Bedarfs an Stellplätzen für Personal, Patienten und Gäste ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) S. 3 BauNVO bis 0,7 für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Gebäudehöhe

Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die Blickbeziehungen vom Strand landeinwärts, die vom vorhandenen Baumbestand entlang der Verzeherdüne maßgeblich beeinflusst werden, nicht durch heranrückende Gebäude zu beeinträchtigen.

Die Höhe der Oberkante der geplanten Gebäudeerweiterung orientiert sich deshalb am Bestandsgebäude (22,88 m ü NHN). Um etwas Spielraum im Rahmen der Bauausführung zu ermöglichen, wird in diesem Kontext die Oberkante der baulichen Anlage auf 23,0 m NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungsanlagen sowie Anlagen, die der Solargewinnung dienen, um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Vollgeschosse

Generell trifft die Planzeichnung des Bebauungsplans vertikale Festsetzungen durch die Verwendung einer maximalen Gebäudehöhe, da hierdurch die Blickbeziehungen vom Strand optimal gesichert werden können.

Für das nördliche Baufenster, welches die auskragenden Erdgeschossbereiche des West- und Ostflügels beinhaltet, sind exakte Höhenfestsetzungen nicht angemessen, da diese als untergeordnet zur Hauptanlage wahrgenommen werden. Um diesen optischen Eindruck zu wahren, wird für das Baufenster die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf ein Vollgeschoss begrenzt. Hierdurch werden die derzeitigen und zukünftig geplanten Nutzungen nicht eingeschränkt, sondern vielmehr langfristig abgesichert, da bspw. eine Anhebung der Deckenhöhe zur Installation von technischen Anlagen (bspw. zur Belüftung oder aus Brandschutzgründen) planungsrechtlich möglich ist.

Oberkante Rohfußboden

Die Oberkante Rohfußboden umschreibt die Oberkante des für die Statik notwendigen Bauteils (hier: die Betondecke des Erdgeschosses). Der Estrich gehört zum Belag und wird zur Oberkante Fertigfußboden mitgerechnet.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes (siehe Kapitel 5.8.6) sind Gebäude mit der Oberkante Rohfußboden auf einer Höhe von mindestens 3,22 m NHN herzustellen. Hierdurch wird einerseits die niedrigste Bestandshöhe aufgegriffen und andererseits die Empfehlung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zur Minimierung der Hochwassergefahren berücksichtigt.

5.1.3 Baugrenze und überbaubare Grundstücksfläche

Von der Ostseeallee betrachtet ist eine kleinteilige Bebauung zur Ostsee hin gebietsprägend. Die Strandklinik sowie die südöstlich gelegene Ostseeklinik stellen als große Baukörper bezogen auf die Nachbarbebauung städtebauliche Unikate dar. Die damaligen Entwurfsverfasser der Strandklinik haben mit der städtebaulichen Struktur schlüssig gehandelt und eine einzelne Stirnseite zur Ostseeallee orientiert, während zwei weitere Stirnseiten, durch einen offenen Innenhof getrennt, zur Ostsee zeigen. Mit dieser Struktur wird die Wuchtigkeit der Gesamtanlage abgefangen, so dass sich diese in die kleinteilige Struktur in der Umgebung einfügen kann. Die geplante Betriebserweiterung greift diesen behutsamen Umgang auf, indem die zwei nördlichen Gebäudeschenkel symmetrisch zur Ostsee hin erweitert werden.

Baugrenze

Um die sich in die Nachbarschaft einfügende Struktur auch zukünftig planungsrechtlich abzusichern, wird ein Baufenster festgesetzt, welches den fünfgeschossigen Bestandsbau sowie die geplante Klinikerweiterung umfasst. Ergänzend werden der bestehende bauliche Hochpunkt sowie die auskragenden eingeschossigen Elemente durch weitere Baugrenzen einzeln gesichert. Da ein umgebender städtebaulicher Zusammenhang fehlt, ist eine Festsetzung mittels Baulinie nicht erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich aus den genannten Gründen stark an der Bestandsbebauung sowie den Planungen zur Betriebserweiterung. Um eine gewisse Flexibilität im Plangebiet hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und Gestaltung zu gewährleisten, ist die überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von zumeist 3 m zu den Außenwänden des Bestands und zur Planung festgesetzt. Der Abstand von 3 m wird von den auskragenden Gebäudestrukturen bemessen. Lediglich an den geplanten Neubauten wird zur westlichen und östlichen Grundstücksseite ein Abstand des Baufensters zur geplanten Bebauung von 2 m festgesetzt, um die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie

Aufstellflächen für die Feuerwehr sicherzustellen. Hierdurch wird zudem Rücksicht auf die angrenzenden Nachbarn genommen.

Auch die überbaubare Grundstücksfläche des baulichen Hochpunkts wird mit einem Abstand von zusätzlich 3 m zum Bestand festgesetzt; einerseits um die städtebaulich Funktion als Landmark planungsrechtlich zu sichern und andererseits um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung zu bewahren.

Konsequenterweise orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche zwischen den beiden nördlichen Gebäudeflügeln ebenso mit einem 3 m-Abstand an den bestehenden Bauteilen. Der derzeitige offene Innenhof wird mit in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen, da dieser maximal eingeschossig überbaut werden darf und dies als städtebaulich untergeordnet zur Gesamtanlage wahrgenommen und bewertet wird.

Durch diese Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird ein kleiner Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen gewahrt. Dennoch wird die für die Nachbarschaft verträgliche städtebauliche Kubatur erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Der Freiflächenanteil wird durch die Festsetzungen zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen, von Flächen mit Bindung zur Baumerhaltung sowie zur GRZ geregelt.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist vollständig über die Ostseeallee erschlossen. Zusätzliche Straßen sind nicht erforderlich, während auf dem Grundstück die interne Erschließung sowie Rettungswege vorgehalten werden.

Ruhender Verkehr

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. In der Planzeichnung sind im nördlichen Bereich Flächen festgesetzt, in denen Stellplätze und Garagen ausgeschlossen sind. Wie bereits in Punkt 5.1.1 dargestellt, sollen hierdurch einerseits qualitative Freiflächen für die Patienten gesichert sowie andererseits das Heranrücken von Stellplätzen an die Strandpromenade und die Ostsee aus Gründen der Aufenthaltsqualität und des Ortsbildes verhindert werden.

Wie unter Kapitel 3.3.4 aufgeführt wird, werden im Rahmen der Vorhabenrealisierung 80 neue Stellplätze in der südlichen Grundstückshälfte geschaffen.

5.3 Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung

5.3.1 Versorgung

Das Plangebiet ist mit Wasser, Strom und Gas versorgt. Zusätzliche Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht festzusetzen.

Das Versorgungsunternehmen für Wasser ist der Zweckverband Grevesmühlen, für Strom ist dies EON sowie für Gas ist dies die RWE Group.

Telekommunikationseinrichtungen werden von den Anbietern der Telekommunikationsdienstleistungen vorgehalten.

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserkanalisation ist an die Abwasseranlage der Gemeinde angeschlossen; somit ist die Abwasserbeseitigung für das Grundstück sichergestellt.

Für die Klinikerweiterung wird das bestehende Grundleitungssystem auf dem Grundstück durch neue Schmutzwasserleitungen ergänzt, um die aus dem Neubau zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen. Die Leitungen werden auf dem Grundstück zusammengeführt und an den öffentlichen Schmutzwasserkanal innerhalb der Ostseeallee angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Eine Entsorgung des Regenwassers über öffentliche Anlagen ist nicht möglich, sodass das gesamte Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf Grundstücken ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind unter Beachtung der Festlegungen der DWA- A 138 und nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen.

Das auf der Dach- und Hoffläche anfallende Regenwasser wird, teilweise über eine Sickerleitung, in die östlich gelegene Sickermulde geführt. An diese ist ein Überlauf angeschlossen, der das Grundstück in südlicher Richtung verlässt, unter der Straße durchgeführt wurde und in einen weiteren Entwässerungsgraben mündet. Für die Gebäudeerweiterungen des Ost- und Westflügels wird das anfallende Regenwasser in ein neues Grundleitungssystem eingeleitet. Diese Grundleitung wird an der nördlichen Grundstücksgrenze ebenfalls als Sickerleitung ausgeführt und der östlichen Entwässerungsmulde zugeführt. Somit kommt das gesamte Regenwasser von den Dach- und Hofflächen in der Mulde an, bis auf die Menge, die innerhalb der Sickerleitungen bereits versickert. Da der Mindestabstand von einem Meter zwischen Unterkante Mulde und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (s. Kapitel 3.3.1) aufgrund der Lage der Bestandsleitungen nicht eingehalten werden kann, ist der Mulde ein Filterschacht vorzulagern. Dieser übernimmt die entfallende Funktion der Bodenschicht, potentielle Schadstoffe im Regenwasser herauszufiltern.

Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser wird durch ein Öko-Sickerpflaster direkt zur Versickerung gebracht. Die Stellplatzerweiterung wird in gleicher Weise ausgeführt, so dass das dort anfallende Niederschlagswasser ebenso lokal versickert. Aufgrund der Parkplatzerweiterung wird die Entwässerungsmulde verlegt und angepasst: der vorhandene Überlauf wird weiter in Betrieb bleiben.

Der rechnerische Entwässerungsnachweis zeigt für das Klinikgrundstück (Bestand und Neubau) bei Berücksichtigung eines fünfjähriges Regenereignisses gemäß der DWA-A 138 auf, dass die geplante Rigolenlänge knapp 25% größer als notwendig (480 m statt 370,5 m) sowie die Entwässerungsmulde ausreichend ($44,0 \text{ m}^3$ statt der benötigten $43,7 \text{ m}^3$) dimensioniert ist.

Das Niederschlagswasser wird unter Beachtung der DWA- A 138 und den gültigen Regeln der Technik versickert. Die Oberflächenentwässerung wird ohne Beeinträchtigung der Nachbarn sichergestellt.

5.3.3 Abfallbeseitigung

Die Restmüllbeseitigung erfolgt nach Bedarf über die Fa. Veolia, während die Entsorgung von Papier und gelber Tonne regulär nach dem Abfallkalender erfolgt.

5.4 Feuerlöscheinrichtungen

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Ostseebad Boltenhagen sichergestellt. Zurzeit stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans drei Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung. Unter Beachtung des Regelwerks des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Arbeitsblatt 405 ist bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ erforderlich. Auf Grund von Angaben des Zweckverbands Grevesmühlen, ist bei den Löschwasserentnahmestellen eine Leistung von $< 96 \text{ m}^3/\text{h}$ anzunehmen. In diesem Sinne ist die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert.

5.5 Denkmalschutz / Archäologische Denkmale

Gemäß der Denkmalliste der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden. In direkter Nachbarschaft sind die Hausnummern 1-10 der Straße Albin-Körbis-Siedlung als Gesamtanlage geschützt. Dies bedeutet, dass alle Maßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umgebung genehmigungspflichtig im Sinne des § 7 (1) Nr. 1 und 2 DSchG M-V sind.

5.6 Immissionsschutz

Zur planungsrechtlichen Absicherung zum Schutz vor lärmbedingten Umweltbeeinträchtigungen ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Diese setzt sich zum einen mit den Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm auf das Plangebiet auseinander und beurteilt zum anderen die schalltechnischen Auswirkungen der durch die Strandklinik in der umliegenden Nachbarschaft verursachten Immissionen. Ferner wurde der Einfluss des naheliegenden Ostseestrandes auf das Plangebiet sowie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen untersucht.

Straßenverkehr

Für die schalltechnische Beurteilung der Straßenverkehrsimmissionen auf das Plangebiet wird die Nutzungseinstufung „Krankenhäuser, Schulen, Alten- und Kurheime“ gemäß der 16. BImSchV sowie hilfsweise „allgemeines Wohngebiet“ nach DIN 18005 abgestellt. In der DIN-Vorschrift sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte, getrennt für den Tag (6-22 Uhr) und die Nacht (22-6 Uhr), angegeben.

Zur Ermittlung der Immissionen durch den Straßenverkehr auf die Plangebäude wurden die Straßenverkehrszahlen der Ostseeallee von der Prognose 2015 herangezogen. Zur sicheren Seite wurden die Straßenverkehrszahlen mit einem Zuschlag von jährlich 1 % bis ins Jahr 2030 beaufschlagt.

Die Berechnungen der Verkehrslärmuntersuchung für den Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) zeigen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten wird. Die Prognose weist einen maximalen Beurteilungspegel von 50 dB(A) aus. Dieser liegt 5 dB unter dem Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und 7 dB unter dem Grenzwert der 16. BImSchV für Krankenhäuser, Schulen, Alten- und Kurheime.

Im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) werden weder Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) noch Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser, Schulen, Alten- und Kurheime (47 dB(A)) prognostiziert. Der höchste Beurteilungspegel im Nachtzeitraum beträgt 42 dB(A) und unterschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 damit um 3 dB und die Grenzwerte der 16. BImSchV um 5 dB.

Im Tag- und Nachtzeitraum werden damit unter Berücksichtigung der Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2030 an allen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser, Schulen, Alten- und Kurheime sicher eingehalten.

Gewerbe

Durch den Betrieb der Strandklinik Boltenhagen inklusive der geplanten Erweiterung im Nordwesten und Nordosten ist von folgenden relevanten Schallquellen, die auf die umgebende Wohnbebauung, auszugehen:

- Haustechnik
- Parkplatznutzung durch Mitarbeiter und Patienten inkl. Pkw-Zu- und Abfahrten über das Betriebsgelände

- Anlieferverkehr (inkl. Verladegeräusche) und Abfallentsorgung
- Sonstige Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände

Bei der schalltechnischen Beurteilung von gewerblichen Betrieben ist die DIN 18005 Teil 1 anzuwenden. Jedoch unterscheiden sich die Orientierungswerte der DIN 18005 mit Ausnahme der Werte für Kerngebiete nicht von den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Zudem wird die TA Lärm als Konkretisierung der DIN 18005 betrachtet, da in ihr beispielsweise auch Ruhezeitenzuschläge, Spitzenschallpegel, die lauteste Nachtstunde geregelt sind. Als Grundlage für die Beurteilung des Betriebs wird in dieser schalltechnischen Untersuchung auf die Immissionsrichtwerte und Vorgaben der TA Lärm abgestellt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft der Strandklinik Boltenhagen befinden sich Nutzungen mit Schutzanspruch. Die östlich liegenden Wohnnutzungen sind nach § 34 BauGB als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Ein entsprechender Bebauungsplan existiert nicht. Westlich grenzt ein Familienferiendorf an den Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 40 „Strandklinik“ an. Da hier ebenfalls kein Bebauungsplan existiert, wurde das Gebiet aufgrund seiner aktuellen Nutzung als Mischgebiet gemäß der aktuellen Baunutzungsverordnung angenommen. Der dem Mischgebiet gemäß DIN 18005 bzw. TA Lärm zuzuordnende Schutzanspruch fällt dabei nur für Immissionsorte an, die vor Schlaf- und Aufenthaltsräumen liegen. Nachts müssen die zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte nach gutachterlicher Auffassung daher nur an Gebäuden mit einer ausgewiesenen sensiblen Schlafnutzung eingehalten werden.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen gilt als sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch die Gewerbeanlage am Immissionsort die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschreitet. Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die gewerblich bedingten Schallimmissionen der Strandklinik Boltenhagen inklusive der geplanten Erweiterungen im Nordwesten bzw. Nordosten wirken auf die umliegende Nachbarschaft ein. Dabei wird zur sicheren Seite möglicher Betroffener die Beurteilung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung eines sogenannten vorbelastungsunabhängigen Ansatz vorgenommen. Dieser beinhaltet, dass von der Berücksichtigung einer Vorbelastung am betrachteten Immissionsort abgesehen werden kann, sofern der von der Strandklinik Boltenhagen inklusive der geplanten Erweiterungen verursachte Immissionsbeitrag mindestens 6 dB unter dem Immissionsrichtwert der jeweiligen Gebietskategorie an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten liegt.

In der östlich angrenzenden Wohnbebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum um mindestens 6 dB unterschritten. Tagsüber wird dort ein maximaler Beurteilungspegel von 42 dB(A) an zwei Immissionsorten im zweiten Obergeschoss erreicht. Dieser Wert stellt im Tagzeitraum eine Unterschreitung der zulässigen Orientierungs- bzw. Richtwerte von 13 dB dar. In der lautesten Nachtstunde werden maximale Beurteilungspegel von 34 dB(A) erreicht (6 dB unter Richtwert). Das Spitzenschallpegelkriterium der TA Lärm wird hier im Tagzeitraum sowie in der lautesten Nachtstunde sicher eingehalten.

Im westlich angrenzenden Mischgebiet sind im Tagzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 oder der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete zu verzeichnen. Die Beurteilungspegel liegen im Tagzeitraum mit maximalen Werten von 44 dB(A) noch 16 dB unter den zulässigen Werten. Im Nachtzeitraum werden zwar die Orientierungs- und Richtwerte der DIN 18005 und der TA Lärm eingehalten, jedoch nicht um mehr als 6 dB unterschritten. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass die aktuelle Nutzung an diesen Immissionsorten keine nachtsensiblen Räume aufweist. Somit entfällt die Beurteilung eines nächtlichen Schutzbedarfes. Analog dazu sind auch die Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm an der Westseite zu interpretieren.

Es bleibt anzumerken, dass die Einhaltung der zulässigen Orientierungs- und Richtwerte sowie die Unterschreitung dieser um mindestens 6 dB schalltechnisch an folgende Bedingungen geknüpft ist:

- Der nachts genutzte Mitarbeiterparkplatz muss in östliche Richtung verlagert werden.
- Die in der lautesten Nachstunde anliefernden Lkw dürfen maximal 3-achsig sein oder die Anlieferung muss in den Tagzeitraum umverlegt werden.

Die lärmtechnische Untersuchung kommt somit zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter den genannten Auflagen genehmigungsfähig ist. Die Mitarbeiterstellplätze sind in dem in der Abb. 1 rotschraffierten Bereich herzustellen.



Abb. 1 Verortung von Mitarbeiterstellplätzen

Strandlärm

Schallimmissionskonflikte zwischen Strandnutzern und dem Klinikum sind nicht zu erwarten. Dies ist auch die Erfahrung des bisherigen Nebeneinanders beider Nutzungen, bei dem es auch bisher zu keinen Nutzungskonflikten kam.

Schallschutz für Außenbauteile

Beim Schutz gegen Außenlärm geht es um die Begrenzung von äußeren Geräuscheinwirkungen auf Aufenthaltsräume. Dies wird neben der Anordnung von Gebäuden und Grundrissen durch eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile erreicht. Die Mindestanforderungen sind in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) geregelt.

Den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln werden Lärmpegelbereiche zugeordnet, aus denen ein erforderliches Schalldämm-Maß resultiert.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen
II	56 bis 60 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB

Dieses gilt für das gesamte Außenbauteil, das heißt für die Kombination aus Fenstern, Türen, Wänden und ggf. nach außen führenden Belüftungseinrichtungen.

Da die Außenbauteile gemäß der Energieeinsparverordnung bereits so zu realisieren sind, dass die Bauteile die entsprechenden Anforderungen des Lärmpegelbereichs II erfüllen (bspw. doppelt verglaste Fenster) sowie die Werte der 16. BImSchV und der TA Lärm eingehalten sind besondere Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) bzw. den Textlichen Festsetzungen (Teil B) hierzu nicht erforderlich.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Das fünfgeschossige Gebäude der Klinik mit seinen drei symmetrischen Flügeln und dem rundlichen Verbindungsbau des Grundstücks wird als Solitär in der Umgebung wahrgenommen. Die Geschossigkeit, das Bauvolumen sowie die Gestaltung der Dachflächen stehen im Gegensatz zur eingeschossigen Einfamilienhausbebauung mit Walm- bzw. Satteldach in der Umgebung.

Ein verbindendes Element stellt die zumindest teilweise Verwendung von Backstein bzw. Klinker als Fassadenmaterial dar. Dieser Kontrast zwischen dem Solitär der Klinik und der

umgebenden Bebauung soll zukünftig beibehalten, aber nicht verstärkt werden. Deshalb werden im Bebauungsplan folgende gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V für Dachflächen und Fassaden getroffen:

Dachflächen

- (1) Das jeweils oberste Geschoss ist als Mansarde herzustellen sowie mit matten, nicht glänzenden oder reflektierenden grauen oder dunklen Schindeln einzudecken.
- (2) Eine leichte Abweichung der Schindelfarbe zwischen Bestandsgebäude und Klinikerverweiterung ist zulässig.
- (3) Die Hauptdachflächen sind als Flachdach auszuführen. Auf bis zu 15 % der Dachfläche sind andere Dachformen (bspw. Walmdach über den Treppenhäusern) untergeordnet zulässig, die mit dem Material der Mansarden einzudecken sind.
- (4) Die Flachdächer sind mit einem Gefälle zwischen 2 bis 10 Grad herzustellen.
- (5) Lichtschächte sowie technische Aufbauten wie Aufzugsräume, Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt sind.

Fassaden

- (1) Die Gebäude sind mit einer weißen Putz-, Verblend- bzw. einer grauen verklinkerten Fassade herzustellen. Mischformen sind zulässig.
- (2) Eine leichte Farbabweichung des Putzes bzw. des Klinkers zwischen Bestandsgebäude und Klinikerverweiterung ist zulässig.
- (3) Zur Gliederung der Fassade kann der Übergang zwischen Bestandsgebäude und den Klinikerverweiterungen mit Lamellen in Holzoptik, auch im Staffelgeschoss, verblendet werden.
- (4) Reflektierende und glänzende Baustoffe sind nicht zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass das verbindende Element des Backsteins bzw. Klinkers auch in der Klinikerverweiterung Anwendung findet. Die bauliche Erweiterung soll in der Fassade (durch eine Holzschalung) ablesbar sein, um die bauliche Entwicklung des Gebäudes aufzuzeigen, während die vorhandenen Charakteristika wie Mansarden und Flachdächer aufgegriffen werden, um den Gebäudezusammenhang erkennbar darzustellen. Durch die symmetrische Erweiterung der Klinik sowie das konsequente Aufgreifen der charakteristischen Elemente wird die Klinik weiterhin als ein zusammenhängendes Solitär wahrgenommen.

5.8 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

5.8.1 Baumschutz

Im Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie generell § 18 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Bäume). Das NatSchAG M-V schützt (mit Ausnahmen) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden. Die Baumschutzsatzung gilt für Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, Einzelbäume der Gattungen Taxus und Ilex (Eibe, Stechpalme) mit einem Stammumfang von mindestens 40 Zentimetern, mehrstämmigen Bäumen, sofern einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist, sowie Kiefern (Pinus) mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm. Hier ist der Stammumfang in einem Meter Höhe über dem Erdboden heranzuziehen; Ausnahmen und Befreiungen sind möglich. Von den ca. 140 Bäumen im Plangebiet sind 32 Bäume gemäß der Baumschutzsatzung Boltenhagen und 19 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Von den 15 im Zuge der Vorhabenrealisierung entfallenden Bäumen ist keiner gemäß § 18 NatSchAG M-V, aber fünf gemäß der Baumschutzsatzung geschützt. Die geschützten Bäu-

me werden, abzüglich der fünf entfallenden Bäume, in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt.

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung rücken einerseits die Bebauung und andererseits die Stellplatzanlage an drei gemäß der Baumschutzsatzung geschützte Bäume heran, sodass der Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m) von den Baumaßnahmen betroffen ist. Da es sich bei den Bäumen um raumbildende und ortsbildprägende Bäume handelt, sollen diese dennoch erhalten werden. Hierfür ist die Verwendung von Wurzelschutzbrücken für Wege bzw. Wurzelvorhängen bei Abgrabungen notwendig. Um die konkreten Bäume zu erhalten, werden diese in der Planzeichnung markiert und textliche Festsetzungen getroffen.

Ferner werden folgende textliche Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB getroffen:

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern. Die Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- (2) Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch die Verwendung von Wurzelschutzbrücken für Wege (bei in der Planzeichnung (Teil A) mit 'A' gekennzeichneten Bäumen) oder Wurzelvorhängen bei Abgrabungen (bei in der Planzeichnung (Teil A) mit 'B' gekennzeichneten Bäumen) in Verbindung mit fachgerechtem Kronenschnitt und fachgerechter Wurzelbehandlung gemäß ZTV Baumpflege zu sichern. Wurzelvorhänge sind während der Vegetationsruhe vor der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und ZTV Baumpflege fachgerecht herzustellen. Leitungen im Kronenbereich sind grabenlos zu verlegen.

5.8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Zuge der Hochbaumaßnahme entfallenden Bäume sollen in die Freianlagen der Stellplätze sowie in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ersetzt werden. Diese Flächen werden in Anlehnung an den vorhandenen Baum- und Strauchbestand entlang der Grundstücksgrenze im Westen, Norden und Osten des Plangebiets festgelegt. Die Flächen sind generell mit einer Tiefe von 5 m herzustellen; im Bereich der Stellplätze ist eine Tiefe von 3 m als begrünter Sichtschutz ausreichend. Im Nordosten weiten sich diese Flächen zur Inklusion der vorhandenen Baumgruppe auf, während im Bereich der Aussichtsplattform zur Freihaltung der Sicht in Richtung Ostsee keine Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Einzelne Böschungen der wellenförmigen Mulde tangieren im Südosten die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen: In diesen Bereichen sind standortangepasste Sträucher zu pflanzen. Durch die plangebietsumgreifende Festsetzung der Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung soll der Gehölzbewuchs zur gestalterischen und ökologischen Einbindung, als Nistmöglichkeit für gehölzbrütende Vogelarten und als Eingrünung des Grundstücks erhalten und insbesondere zur denkmalgeschützten Albin-Körbis-Siedlung hin vervollständigt werden.

Ferner werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen:

- (1) Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle zu leisten.
- (2) Innerhalb der Umgrenzung zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung mit einer Wuchshöhe von > 2,00 m zu erhalten bzw. in folgender Qualität herzustellen: Verpflanzte Heis-

ter 125-150 cm, verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, 1 Stück/ 1,5 m². Die Hecke ist bei Abgängigkeit von Pflanzen in ihrem geschlossenen Charakter zu erhalten.

- (3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum Ausgleich entfallender durch die Baumschutzsatzung geschützter Bäume 16 hochstämmige, heimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm oder Solitär 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

5.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb / außerhalb des Plangebiets

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- (2) Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.

5.8.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Baumschutz

Aufgrund der Durchführung der städtebaulichen Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Beachtlich ist jedoch der Eingriff in den Baumbestand, der gesetzlichen Regelungen (§18 NatSchAG M-V) bzw. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Boltenhagen unterliegt. Von den 15 entfallenden Bäumen ist keiner gemäß § 18 NatSchAG M-V, aber vier gemäß der Baumschutzsatzung geschützt. Die Baumschutzsatzung gibt für die Berechnung des Ausgleichs die Verwendung eines Baumes mit 14/16 cm Stammumfang vor. Für den dieses Bebauungsplangebiet wird die Verwendung einer größeren Pflanzqualität vorgeschlagen, um das Ausgleichsziel schneller zu erreichen und alle Ersatz-Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes pflanzen zu können. Da durch das geplante Vorhaben Bäume, die im Sinne der Baumschutzsatzung geschützt sind, werden alle gemäß Baumschutzsatzung nachzupflanzenden Bäume im Gebiet angeordnet. Sechs Bäume werden zusätzlich gepflanzt. Für die Gehölzauswahl ist sind folgende Arten zu Grunde zu legen:

Sträucher/ Heister (Umpflanzung)

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (giftig) -
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-, Palm-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-, Stein-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder (schwach giftig)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (giftig)

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula verrucosa	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Vogelbeere
Tilia cordata i.S	Winter-Linde in Sorten

5.8.5 Schutzgut Boden

Mit der Errichtung der Gebäudeteile und der neuen Stellplätze ist eine Versiegelung von Grünflächen vorgesehen. Durch die Versiegelung im Zuge der Überbauung und des Baus von Verkehrsflächen werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Dadurch werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Von diesen Beeinträchtigungen sind im Plangebiet überwiegend Rasenflächen betroffen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise**5.9.1 Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5.9.2 Archäologische Denkmale und Bodenfunde, Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt und keine Kulturdenkmale vorhanden. Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

5.9.3 Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

Um die potentielle Tötungstatbestände und des Beschädigungstatbestände von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Die fachgerechte Pflege der vorhandenen und anzupflanzenden Gehölze ist zu gewährleisten. Für Gehölzrodungen sind die Verbotsfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September) zu berücksichtigen.
- Bauarbeiten am Gebäude sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis 31. Juli zu beginnen. Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergämung kann diese Frist vermindert werden.

5.9.4 Baumschutz

Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkung, Eingriffe in den Wurzelhaushalt, direkten Stammbeschädigungen o.ä. kommt. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten. An Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden. Für Fällungen oder Beschädigungen ist eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Notwendigkeit der Fällung oder Beschädigung der Bäume ist im Antrag zu begründen.

5.9.5 Denkmalschutz

Die im Osten angrenzende Albin-Körbis-Siedlung Nr. 1-10 ist als Baudenkmal Nr. 85 in die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen. Alle Maßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umgebung sind genehmigungspflichtig i.S. des § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 DSchG M-V.

5.9.6 Hochwassergefahrenggebiet und Küstenschutzstreifen

Hochwassergefahrenggebiet

Das Plangebiet liegt, wie fast das gesamte Gemeindegebiet, im Hochwassergefahrenggebiet der Ostsee (vgl. Kartenportal Umwelt des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Mecklenburg-Vorpommern). Bei einem Bemessungshochwasser, was sich aus einer Addition eines Hochwassers mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren und dem Klimazuschlag (50 cm) ergibt, werden der südliche Bereich und eine kleine Teilfläche im Norden des Plangebiets laut Kartendarstellung mehr als 1 m überflutet, während für das Bestandsgebäude und die nördlichen Flächen eine Wassertiefe von weniger als 1 m berechnet wurde (vgl. Hochwassergefahren- und -risikokarte des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern: 2008). Somit besteht für das Plangebiet eine Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Dieses Extremszenario beinhaltet das Versagen der Hochwasserschutzanlagen: d.h., dass das Ereignis eintreten kann, wenn die der Klinik vorgelagerte Düne fortgespült wird. Eine Betroffenheit der Strandklinik im Extremszenario kann daher nicht ausgeschlossen werden, auch wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit als sehr gering eingeschätzt wird. Die Intention der Kartendarstellung zielt auf den Vorsorgegedanken sowie die Darstellung möglicher Risiken und Ableitung erforderlicher Maßnahmen ab. Da die Verzehrdüne derzeit unterschiedlichen Dünenkronenhöhen aufweist und um mögliche zukünftige Änderungen der hydrodynamischen Belastung zu berücksichtigen, soll die Verzehrdüne in Boltenhagen mittelfristig auf eine einheitliche Dünenkronenhöhe von +4,50 m NHN erhöht werden.

Das Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern (RKMV: 2009) setzt für das Bundesland die Bemessungs-Hochwasserstände (BHW) fest. Der BHW basiert auf dem höchsten Wasserstand, der bisher bei einer Sturmflut zuverlässig gemessen wurde, ist damit eine ortsabhängige Größe und repräsentiert das Sicherheitsniveau, welches zum Schutz [...] im Küstenraum für erforderlich und realisierbar erachtet wird. Für die Außenküste bilden die Scheitelwerte der extremen Sturmflut vom 12./13. November 1872 die Grundlage. Das RKMV geht für Boltenhagen von einem BHW von 3,20 m NHN aus (vgl. RKMV, S.47 ff). Die Bestands- und Neubaufächen befinden sich nach aktueller Vermessungsgrundlage in einer Höhe von 3,22 bis 3,28 m NHN, sodass das Klinikgebäude im Falle eines Bemessungshochwassers bspw. durch Wellenbewegungen zwar kurzfristig betroffen sein kann, aber nicht mit einem dauerhaften Wasserstand im Gebäude zu rechnen ist. Dennoch kann das Klinikgrundstück, wie in den Hochwasserrisikokarten dargestellt, von einem Bemessungshochwasser überflutet werden, da die Freiflächen niedriger als der BHW von 3,20 m NHN liegen.

Eine zusammenfassende, abwägende Betrachtung der Hochwassergefahrenkarte einerseits sowie des RKMV, der detaillierten Vermessungsgrundlage und den Hochbauplanungen andererseits ergibt, dass die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen leicht über dem Scheitel des BHWs liegen und dass beim Eintreten des Extremszenarios die Klinikgebäude kurzfristig betroffen sein können. Durch die perspektivische Dünenerhöhung wird das Risiko

weiter reduziert. Dennoch ist das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen nicht ausgeschlossen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen vom Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden oberhalb des BHW anzuordnen. Dieser Empfehlung wird für die Klinikerverweiterung gefolgt und eine Mindesthöhe von 3,22 m NHN (als niedrigste Bestandshöhe) für die Oberkante Rohfußboden festgesetzt. Somit liegt die Oberkante Fertigfußboden über dem BHW.

Generell ist der Belang des Hochwasserschutzes in den Planungen zu berücksichtigen. Der Eigentümer ist für entsprechende Schutzmaßnahmen, bspw. durch Bauvorsorge und ein Notfallkonzept, verantwortlich und kann im Schadensfall keine Schadensersatzansprüche beim Land Mecklenburg-Vorpommern geltend machen; selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Küstenschutzstreifen

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im 150 m-Bereich des Küstenschutzstreifens. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V formuliert hierzu, dass an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Diese Aussage gilt laut Abs. 2 nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder geändert werden. In diesem Kontext kann nach Abs. 3 Nr. 4 für die Aufstellung von Bebauungsplänen eine Ausnahme von Abs. 1 von der Unteren Naturschutzbehörde (nach § 5 Nr. 1 NatSchAG M-V) gewährt werden, wenn dies mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren ist und auch keine sonstigen öffentlichen Belange den Planungen im Gewässerschutzstreifen entgegenstehen.

Der Schutzzweck des Küstenschutzstreifens liegt nach dem Naturschutzrecht in der Erhaltung des Landschaftsbildes, in der Erhaltung von Erholungsflächen für die Allgemeinheit, dem Erhalt der für die Uferbereiche typische Vegetationen sowie der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Für eine Ausnahme nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V spricht im vorliegenden Bebauungsverfahren, dass die Freiflächen im Plangebiet bereits anthropogen überformt sind, sodass auf diesen Flächen, wie im landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargestellt, neben den vorhandenen Baumstrukturen kaum ökologisch hochwertige und schützenswerte Vegetation vorhanden ist. Die geplante Betriebserweiterung findet auf teilweise überbauten sowie auf Rasenflächen statt. Somit werden im Rahmen des Bebauungsverfahren keine im Sinne des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie hinsichtlich der Beeinträchtigung des Naturhaushalts - im Hinblick auf die Funktion der Uferzone - bedeutsamen Freiflächen überbaut. Die vorhandenen Baumstrukturen sollen erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden: Dies wird planungsrechtlich durch die Ausweisung als „Fläche zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern“ gesichert. Im Rahmen des Bebauungsverfahren sollen gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V keine Alleen oder einseitige Baumreihen beseitigt sowie Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, bedingt werden. Somit wird der harmonische Übergang vom unbesiedelten Bereich zum Klinikgrundstück im Rahmen des Bebauungsverfahren verbessert, während die nördlich der Strandpromenade und außerhalb des Geltungsbereichs liegende Vegetation nicht beeinträchtigt wird.

Das Klinikgrundstück als Privatgrundstück ist für Mitarbeiter, Patienten sowie Besucher, nicht aber für die Öffentlichkeit zugänglich. Die öffentlichen Flächen in der Umgebung, wie die Straßenverkehrsflächen sowie die Strandpromenade, werden in ihrer Nutzung durch das Bebauungsverfahren nicht eingeschränkt.

Zudem ist das Grundstück bereits maßgeblich bebaut und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils: d.h., dass zwar aufgrund der geplanten Betriebserweiterung mehr Patienten und Personal potentiell von Hochwasser im Ernstfall betroffen wären, aber keine neue Gefahrensituation herbeigeführt wird. In diesem Rahmen ist das Vorhaben als unwesentlicher Eingriff zu bewerten, da im Verhältnis zur bestehenden Bebauung und aufgrund der teilweisen Überbauung der bestehenden Kantine relativ wenig neue Fläche versiegelt wird.

Das Nutzungskonzept der Klinikerweiterung sieht die Patientenzimmer erst ab dem ersten Obergeschoss vor, während im Erdgeschossbereich temporäre Nutzungen und Dienstleistungen wie die Klinik-Kantine sowie Ärzte- und Therapeutenzimmer verortet sind. Auch findet die Betriebserweiterung auf einem ähnlichen Niveau wie der Scheitel des BHWs statt, so dass nur kurzfristig mit einem niedrigem Wasserstand im Erdgeschoss zu rechnen ist. Somit wären Patienten und Personal bei einem 200-jährigen Hochwasser sicher aufgehoben.

Ferner rücken zwar die zwei erweiterten Flügelbauten näher an die Ostsee und somit an die eigentliche Gefahrenquelle heran, allerdings werden gerade diese Bereiche auf den Hochwassergefahren- und -risikokarten als weniger empfindlich eingestuft als die südlichen Grundstücksbereiche, die außerhalb des Küstenschutzstreifens liegen. Eine Betriebserweiterung in nördliche Richtung sollte somit im Interesse des Hochwasserschutzes und Verordnungsgebers liegen.

Zusammenfassend werden durch die Klinikerweiterung in den Küstenschutzstreifen hinein keine negative Auswirkungen auf diesen und seinen Schutzzweck erwartet. Bei der Begründung auf Ausnahme von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V ist der Schutzzweck des Küstenschutzstreifens zu berücksichtigen.

5.9.7 Belange der Schifffahrt

Das Setzen und Betreiben von Schifffahrtszeichen, die für die Schifffahrt auf Bundeswasserstraßen gelten, sind gemäß § 34 Abs. 1 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) Hoheitsaufgaben des Bundes. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 WaStrG in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.9.8 Altlasten, Kampfmittel

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

Dem Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Beim Fund von Kampfmitteln oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg-Vorpommern die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen das Grund- und Flurstück der Strandklinik (Flur 3, Flurstück 5/68, Gemarkung Tarnewitz). Im Norden kragt ein Teil des Flurstücks 8 in den Geltungsbereich und das Grundstück der Klinik ein, welches im weiteren Verfahren von der Vorhabenträgerin erworben werden soll.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Da keine Bebauungspläne den Geltungsbereich dieses Planes tangieren, werden keine bestehenden Pläne aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Sonstige Sondergebiet Reha-Klinik ist etwa 2,2 ha groß.

8.2 Kostenangaben

Die Kosten des Planverfahrens trägt die Vorhabenträgerin. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

Ansicht West

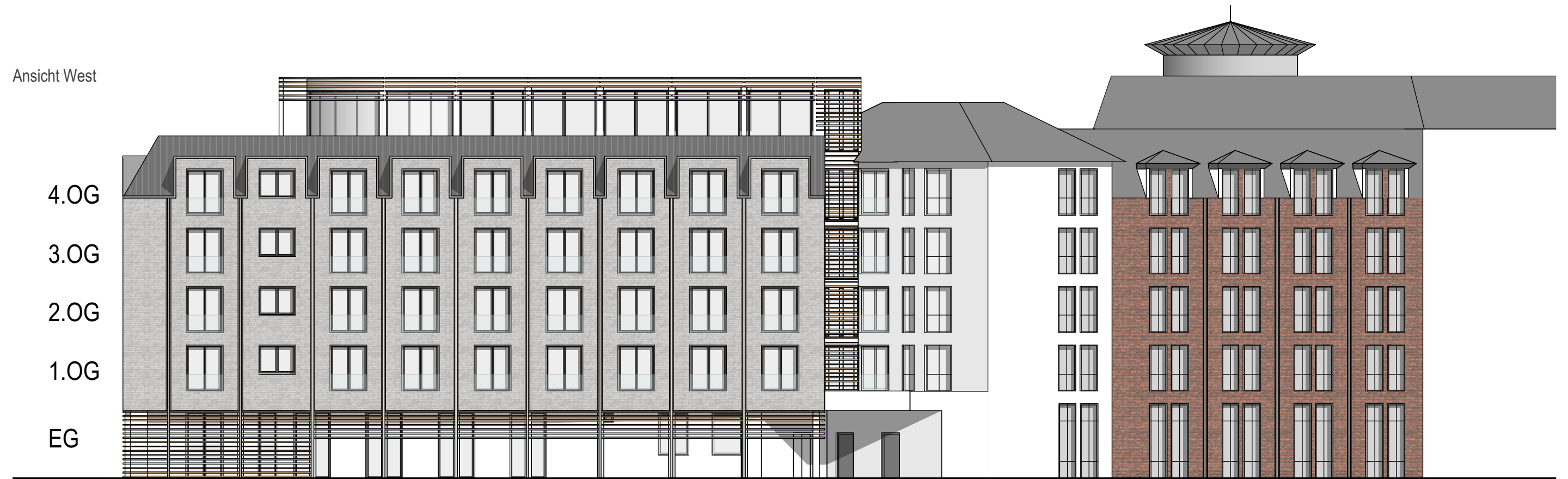


Ansicht Nord





Ansicht West



Ansicht Nord





HAGEMEISTER
LANGELAND HSG



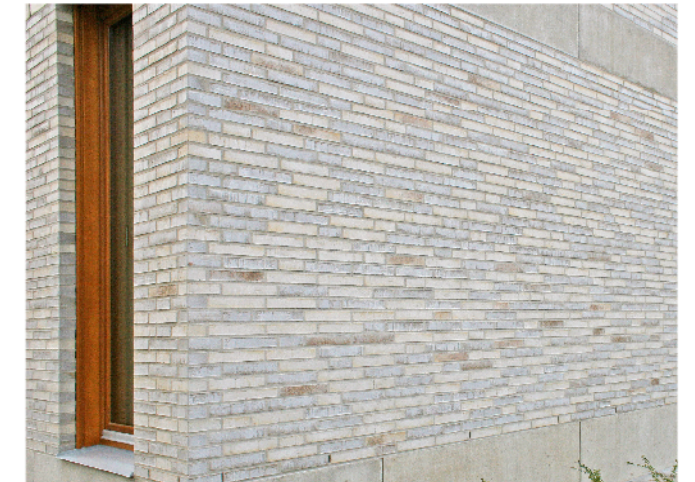
HAGEMEISTER
FARSUND HS



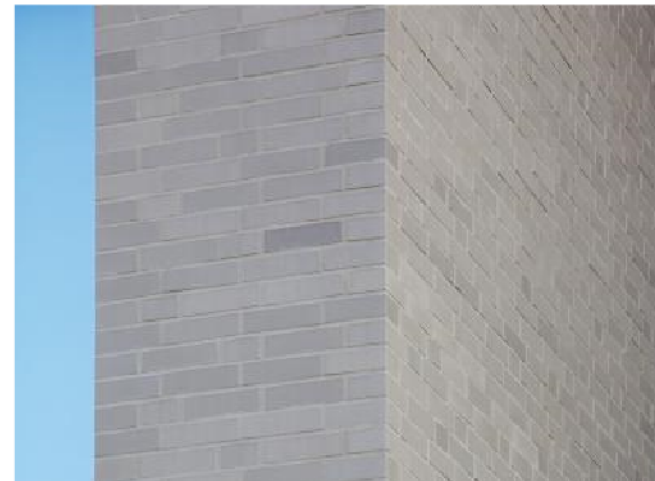
HAGEMEISTER
LANGESUND BA



HAGEMEISTER
ÖSTERSUND HS



JANINHOFF
AREZZO DUNKELGRAU STP-11



JANINHOFF
HELLGRAU - GEDÄMPFT STP-14/1A

